

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - ☉ sonstiges Sondergebiet "AgriPV"
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 3.1 a abweichende Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 4.1.1 PV private Verkehrsfläche
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
- MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 6.1 Umgrenzung von Maßnahmenflächen
 - 6.1.1 M1 Pflanzung einer Feldgehölzhecke mit einer Breite von 10 m entsprechend Festsetzung 3.2.
 - 6.1.2 M2 Streubstwiese
 - 6.1.3 M3 Fläche für Reptilien
 - 6.1.3 M4 Maßnahme für Feldlerche
 - 6.2 Lesesteinhaufen / Stubbenhaufen / Totholz / Benjeshecke / Gehölzinsel (in Abstimmung mit uNB herstellen)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**
 - 8.1 Kataster mit Flurstücksnummer
 - 8.2 Gebäude
- INFORMELLE PLANDARSTELLUNG**
 - 30,0 Bemaßung in m
- ZEICHNERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

1	1. Art der baulichen Nutzung
2	2. Grundflächenzahl als Höchstmaß
3	3. Bauweise

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1. Änderung in Blau)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. (2) BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „AgriPV“ dient der Unterbringung einer Agri-Photovoltaikanlage, bei der landwirtschaftliche Nutzung und solare Energiegewinnung auf gleicher Fläche zulässig sind. Es sind auf der Fläche des Sondergebietes folgende Nutzungen zulässig:

 - Solarmodule in aufgeständerter Form mit einem Reihenabstand von mindestens 3 m, die in den Untergrund gerammt werden;
 - integrierte landwirtschaftliche Nutzung unter und zwischen den Modulreihen;
 - dazugehörige technischen Einrichtungen und Bauten sowie dem Vorhaben zugeordnete Informationstafeln;
 - Zufahrten und Wartungsflächen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. Im sonstigen Sondergebiet „Erneuerbare Energie“ ist eine GRZ von maximal 0,6 zulässig.
 - 2.2. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Außerhalb der Baugrenze ist keine Bebauung zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind wasserundurchlässig befestigte Zufahrten zulässig.
 - 2.3. Die Bodenfreiheit der aufgeständerten Photovoltaik-Elemente muss mindestens 2 m unter der Unterkante der Module betragen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Es ist eine maximale Höhe von 4 m über Geländeerbante bzw. maximal bis 167 m ü. NHN zulässig.
 - 2.4. Im sonstigen Sondergebiet „AgriPV“ ist eine Flächenversiegelung durch vorhabenbedingte Fundament-, Neben- und Erschließungsanlagen von maximal 1 % zulässig. Bauliche Nebenanlagen (einschließlich Einfriedungen) gemäß § 14 BauNVO sind insgesamt bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 1.000 m² zulässig. Die Nebenanlagen (z.B. Trafogebäude und Gleichrichteranlagen) dürfen nur eingeschossig (maximale Höhe 5 m über Geländeerbante bzw. maximal bis 168 m ü. NHN) errichtet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 3.1. Die Flächen unter den Modulen und zwischen den baulichen Anlagen ist landwirtschaftlich zu nutzen.
 - 3.2. In dem mit M 1 gekennzeichneten Bereich ist die standortgerechte Sukzession zur Feldgehölzhecke zu fördern. Die Hecke soll eine Breite von 10 m haben und ist dauerhaft zu erhalten. Es sind Initialpflanzungen als Gehölzinseln mit integrierten Bäumen (Heister) zu pflanzen und in den ersten 5 Jahren gegen Verbiss zu schützen. Die Gehölzinseln müssen aus mindestens 20 Gehölzen bestehen. Die Gehölzinseln dürfen maximal einen Abstand von 25 m untereinander aufweisen. Folgende Gehölze sind für die Pflanzung einzusetzen: Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hartnigel (Cornus sanguinea), Hundrose (Ros canina), Schlehdorn (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus), Schneeball (Viburnum opulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Elsbeere (Sorbus torminalis), Feldahorn (Acer campestre), Feldulme (Ulmus minor), Esche (Fraxinus excelsior), Birke (Betula pendula) oder Weide (Salix caprea).
 - 3.3. In den mit M 2 gekennzeichneten Bereichen sind standortgerechte Streubstwiesen anzulegen. Pro 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
 - 3.4. An den mit Kennzeichen „Lesesteinhaufen / Stubbenhaufen / Totholz / Benjeshecke / Gehölzinsel“ markierten Standorten sind in Abstimmung mit den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Strukturierung der Landschaft und zur Unterstützung von Arten durchzuführen. Die Bereiche sind jeweils mit einer Fläche von 30 - 100 m² anzulegen.
 - 3.5. Die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme für die Verankerung der Solarmodule ist gering zu halten. Betonfundamente für die Verankerung der Solarmodule sind nicht zulässig.
 - 3.6. Alle Maßnahmenflächen können nach Rückbau der Photovoltaik-Freianlagen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) zugeführt werden.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
 - 4.1. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Bei dem Anlegen von Baugruben und bei allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere, Amphibien und Vögel zu vermeiden. Baugruben und Kabelgräben sind zügig zu schließen oder gegen Hineinfallen von Tieren zu sichern.
 - 4.2. Die Baufeldfreimachung und Bauarbeiten für die Errichtung der Photovoltaikanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen sind zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen. Bauarbeiten außerhalb dieser Zeitspanne bedürfen der artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.
 - 4.3. Für die gesamte Baurealisierung ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Bei Bauarbeiten im Zeitraum zwischen Anfang März und Ende August ist die Fläche auf vorhandene Nester von Bodenbrütern zu untersuchen. Beim Auffinden von Nestern ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - 4.4. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und vor Beschädigungen durch Bauarbeiten zu schützen.
 - 4.5. Ist wegen hohem Pflanzenwuchs (Überwuchs der Modulkanten) ein erster Mahdgang notwendig, so ist dieser händisch auszuführen. Dabei ist eine Vegetationshöhe von mindestens 10 cm zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass keine Bodenbrüter von der Mahd betroffen werden. Der Mahdtermin ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - 4.6. Die in der Planzeichnung mit M 3 gekennzeichneten Flächen für den Schutz von Reptilien sind zu jeder Zeit freizuhalten. Diese Flächen dürfen weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. Erdarbeiten sind in diesen Bereichen zu unterlassen.
 - 4.7. Die in der Planzeichnung mit M 4 gekennzeichnete Fläche für den Schutz von Feldlerchen ist durch regelmäßige Mahd oder landwirtschaftliche Nutzung von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
 - 4.8. Die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Es sind LED-Lampen mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Die Aufstellhöhe der Lampen soll möglichst niedrig sein. Ein horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel ist zu vermeiden. Die Lichtquellen sollten geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt werden. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte ist die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine Beleuchtung während der Nachtzeit ist auf die notwendige Sicherheitsbeleuchtung zu beschränken.
- Zeitliche Begrenzung** (§ 9 Abs. (2) BauGB)
 - 5.1. Auf der als Bergwerkseigentum gekennzeichneten Fläche ist die Nutzung für Freiflächenphotovoltaikanlagen solange zulässig, bis die Fläche für die Rohstoffgewinnung benötigt wird.
 - 5.2. Auf der als Fläche für die Waldmehrung gekennzeichneten Fläche ist nach Beendigung der Nutzung für Freiflächenphotovoltaikanlagen (maximal 30 Jahre) die Fläche für die Waldmehrung einzuplanen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)

- Nebenanlagen und Einfriedungen**
 - 1.1. Die Fassaden der Nebenanlagen sind mit Farben, welche einen Hellbezugswert von mehr als 10 und weniger als 60 aufweisen, zu gestalten.
 - 1.2. Einfriedungen dürfen einschließlich Übersteigschutz eine Höhe von maximal 2,5 m nicht überschreiten.
 - 1.3. Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm herzustellen oder so zu gestalten, dass im Abstand von maximal 50 cm im bodennahen Bereich Öffnungen von mindestens 10 x 10 cm angeordnet sind. Im bodennahen Bereich ist kein Stacheldraht zulässig.
- Werbeanlagen**
 - Es sind zwei Informationstafeln mit einer maximalen Größe von je 5 m² zulässig.

III. HINWEISE

- Bohrungen, geologische Untersuchungen**
 - Auf die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen gemäß § 9 GeolDG und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen gemäß § 10 GeolDG wird hingewiesen.
- Bodenfunde**
 - Gegebenenfalls auftretende Bodenfunde sind gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Auf die Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.
- Bodenschutz**
 - Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden. Oberboden und Unterboden sind getrennt zu lagern.
- Vermessung**
 - Grenz- und Vermessungsmarken dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sind durch einen ÖbV zu sichern. Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten Auskünfte über die vorhandenen Aufnahmepunkte beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung einzuholen.
- historische Grenzsteine**
 - Im Randbereich des Plangebietes befinden sich historische Grenzsteine. Die Standorte sind vor Baubeginn zu kennzeichnen.

Übersichtskarte



Stadt Bernsdorf

Bebauungsplan "Solarpark Diakonie Kamenz der Stadt Bernsdorf, OT Zeißholz" 1. Änderung

Entwurf

September 2024

Maßstab M 1:2.000

Auftraggeber:
Stadt Bernsdorf
Rathausallee 2
02994 Bernsdorf

Planverfasser: Fr. Dr. B. Braun



dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorplanungen
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de