STADT LENGENFELD

Bebauungsplan Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen"
(Teilgebiete Marienhöhe Nord und Marienhöhe Süd)

TEIL A: PLANZEICHNUNG (2 von 2)

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (ALK) - Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen sowie örtliche Aufnahme durch Vermessungsbüro Barth Öffentlich bestellte Ingenieure Horst Barth & Jan Bornmann

LEGENDE

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sondergebiet "Photovoltaik"

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

4 m ü GOK — maximale Höhe über Geländeoberkante

3 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 max. Höhe in m
4 Bauweise

4 Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Feldwirtschaftsweg"

5 Grünfläche

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Abstandsgrün"

6 Flächen für Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Fläche

7 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen für Anpflanzungen

Flächen für Erhalt

8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Feldweg, Bestand (nicht eingemessen)

Trinkwasserschutzgebiet

Bereiche für Leitungen innerhalb der Zone III

Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (nicht eingemessen)

40 m

100 m

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr.88) geändert worden ist.

Landesgesetze

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SächsUVPG) im Freistaat Sachsen vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762) geändert worden ist

Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Sächsisches Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (SächsKomZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 2019 (SächsGVBl. S. 270), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Waldgesetz (SächsWaldG) für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

I Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Bebauungsplan werden Sondergebiete "Photovoltaik" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Speicherung erneuerbarer Energien (hier: Solarenergie) sowie aller dazu gehörigen Nebenanlagen (einschließlich Gebäude zur Lagerung, Bürocontainer und Batteriespeicher/ sonstiger Speicher) und Erschließungsanlagen (einschließlich Einfriedungen zum Schutz der Anlage sowie Anlagen zum Blend-/Sichtschutz). Gebäude und baulichen Anlagen mit Feuerungsstätte haben einen Abstand von mind. 30 m zu Waldflächen einzuhalten.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen wird wie folgt festgesetzt: 4 m über der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe definiert sich durch die nächsthöhere Höhenlinie in 0,5 m Schritten (Beispiele: Höhenpunkt: 510,8 m üNHN -> maßgebende Bezugshöhe: 511,0 m üNHN -> maximal zulässige Höhe: 515,0 m üNHN oder Höhenpunkt: 508,2 m üNHN -> maßgebende Bezugshöhe: 508,5 m üNHN -> maximal zulässige Höhe: 512,5 m üNHN).

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen (z.B. techn. Aufbauten, Anlagen zum Blend-/Sichtschutz) erforderlich sind sowie Anlagen zur Speicherung von Energie.

Die Mindesthöhe für die Unterkante der Module wird mit 60 cm über Geländeoberkante festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt (siehe Plan).

Die Grundflächenzahl bei den PV-Modulen ergibt sich aus der projizierten horizontalen Fläche.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Der Mindestabstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn beträgt 20 m.

4 Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unterirdische Leitungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Gebäude und baulichen Anlagen mit Feuerungsstätte haben einen Abstand von mind. 30 m zu Waldflächen einzuhalten.

Es wird auf die Verordnung des Vogtlandkreises zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebiets Quellgebiet Hauptmannsgrün -Trinkwasserschutzgebietsverordnung Quellgebiet Hauptmannsgrün- vom 5. Januar 2007 hingewiesen.

6 Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind alle Anlagen und Leitungen zur Versorgung des Gebietes sowie zur Anbindung an die Infrastruktur allgemein zulässig.

7 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die vorhandenen Feldwege werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Feldwirtschaftsweg" festgesetzt. Die Wege sind, sofern diese im Bestand anders als die Wegeflurstücke verlaufen, in ihrer bisherigen Lage zu erhalten.

Es wird festgesetzt, dass bei Umsetzung des konkreten Bauvorhabens weiterhin die verkehrliche Erschließung der nicht beanspruchten Flurstücke zu gewährleisten ist. Die Erschließung kann durch Wiesenwege oder andere Zuwegungen erfolgen und vertraglich gesichert werden.

Die vorhandene Straße (Oberheinsdorfer Straße) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

8 Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Grünflächen Leitungen verlegt werden können und Zuwegungen bzw. Feldwege, Zaunanlagen, Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitnutzung bzw. Naherholung (z.B. Sitzbänke, Hinweistafeln) sowie Anlagen zum Blend-/Sichtschutz zulässig sind. Dies gilt auch, wenn diese mit einer Anpflanzungs- oder Erhaltungsfläche überlagert ist.

9 Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Zaunanlagen so anzulegen sind, dass umlaufend ein Freihalteabstand von durchschnittlich mindestens 15 cm über Geländeoberkante eingehalten wird.

Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der Sondergebiete sind extensiv zu bewirtschaften (Entwicklungsziel: „mageres Extensivgrünland"). Die erste Mahd soll frühestens nach dem 15. Juni erfolgen. Eine Mahd des Aufwuchses, welcher zu einer Beeinträchtigung der Anlagen führt und/ oder aus technischen Gründen notwendig ist, ist ganzjährig zulässig. Alternativ zur Mahd kann eine ganzjährige extensive Beweidung erfolgen. Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten.

Das Ausbringen von Dünger, Herbiziden, Fungiziden und Pestiziden ist unzulässig.

Die Zuwegung, Wartungswege und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

In Verbindung mit § 1a BauGB wird festgesetzt, dass für die Brutvorkommen der Feldlerche im Baufeld auf landwirtschaftlichen Flächen außer des Baufelder Lerchenfenster herzustellen sind. Pro Brutpaar sind zwei Lerchenfenster herzustellen. Die Lage der Lerchenfenster ist der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Folgende Vorgaben sind bei den Lerchenfenstern einzuhalten:

- maximal 3 Fenster pro Hektar
- mind. 25 m² pro Fenster
- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont (z.B. Abstand zu Gehölzen/Gebäuden > 50 m, > 100 m zu Hochspannungsleitungen)
- Keine Bodenbearbeitung und kein Einsatz von Pestiziden während der Brutzeit und 1. Mahd frühestens ab Ende August (nicht innerhalb der Brutzeit mähen)

Die Anzahl der Lerchenfenster außerhalb der Baufelder ist abhängig von den Brutvorkommen der Feldlerche innerhalb der Baufelder. Werden bei Kartierungen Brutnachweise der Feldlerche innerhalb der Baufelder nachgewiesen, so kann die Anzahl der Fenster außerhalb des Solarparks reduziert werden.

Die Fenster können auf den folgenden Flurstücken hergestellt werden: Nr. 147/31 (Gemarkung Schönbrunn) und Nr. 873, Nr. 878 sowie Nr. 861/1 (Gemarkung Waldkirchen).

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass für alle Ansaaten und Gehölzentwicklungen innerhalb der Geltungsbereiche standortgerechtes und einheimisches Saatgut bzw. Gehölze zu verwenden sind. Es wird auf die Vorgaben des § 40 BNatSchG hingewiesen. Es dürfen nur Gehölze mit regionaler Herkunft sowie gebietsheimische Saatgutmischungen verwendet werden. Innerhalb der Flächen für Anpflanzung sind Heckenstrukturen zu entwickeln.

Entlang der Oberheinsdorfer Straße sind 6 Einzelbäume in der Alleepflanzung zu ergänzen.

12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind bzw. nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionsweise der Anlagen führen können, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Die Gehölzstrukturen innerhalb der Flächen für Erhaltung sind zu ergänzen, zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

II Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung.

III Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Regelungen des Landeswaldgesetzes zum „Waldabstand" werden nachrichtlich aufgenommen.

Gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG muss ein Mindestabstand von 30 m von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerungsstätte zum Wald und umgekehrt eingehalten werden. Diese gesetzliche Forderung wurde aufgestellt, um zum einen Gebäude und bauliche Anlagen und zum anderen den Wald vor evtl. Gefahren zu schützen. Für Photovoltaikanlagen gibt es keine entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

Die Verordnung des Vogtlandkreises zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebiets Quellgebiet Hauptmannsgrün - Trinkwasserschutzgebietsverordnung Quellgebiet Hauptmannsgrün - vom 5. Januar 2007 wird nachrichtlich aufgenommen.

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches die Herstellung von Leitungsgräben bzw. die Verlegung von Leitungen, welche für den Betrieb der PV-Anlage notwendig sind, zulässig.

IV Hinweise

Sollten innerhalb des Planungsgebiets Punkte des Liegenschaftskatasters gefährdet sein, bittet das Landratsamt um rechtzeitige Mitteilung. Für Punkte der Grundlagenvermessung ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN) in Dresden zuständig.

Bei der Planung der konkreten Anlage sind die Vorgaben zum Brandschutz zu beachten und mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Im Zuge der Bauleitplanung ist zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes eine ausreichende Löschwassermenge nachzuweisen. Je nach baulicher Nutzung, liegt der Grundschutz gem. DVGW Arbeitsblatt W 405, bei mindestens 48 cbm pro h beziehungsweise 96 cbm pro h. Diese Löschwassermenge ist für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

Die für das Plangebiet erforderliche Zufahrt ist unter Beachtung des § 5 Sächsische Bauordnung (SächsBO) und der DIN 14 090 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu planen und zu errichten. Sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum über fremde Grundstücke führen, sind diese Zufahrten rechtlich zu sichern und als Feuerwehrzufahrten zu kennzeichnen.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, besteht die Verpflichtung, diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung).

Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

Bei der Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaik-Anlage sind die Maßgaben nach DIN 19639 zum baubegleitenden Bodenschutz einzuhalten.

Vor der Realisierung der Maßnahme sind die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe als Flächenbewirtschafter, sofern die überplanten Flächen verpachtet sind, rechtzeitig zu informieren.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundschichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Es wird drauf hingewiesen, dass für den ggf. erforderlichen Antrag auf Befreiung/ Ausnahme von der Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet ein hydrologisches Gutachten erforderlich ist.

Mit Beginn der Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten (das betrifft die Bereiche der Kabelgräben, das „Trafohäuschen" etc.) müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal ggf. baubegleitende archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Es wird drauf hingewiesen, dass bei einem späteren Rückbau der Anlagen in Abstimmung mit den Eigentümern die im Untergrund befindlichen Bauten und Anlagen ggf. zu entfernen sind. Dies umfasst unter anderem Fundamente, Kanäle, Kabel und Leitungen und dient einer späteren freien Nachnutzbarkeit des Plangebietes.

Sofern auch Hochbaumaßnahmen geplant werden, wird auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) verwiesen.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Es wird drauf hingewiesen, dass u.a. in Abhängigkeit der Ausrichtung der Module, der Lage sowie der Topographie vor Baubeginn eine gutachterliche Betrachtung zu den Blendwirkungen für den Straßenverkehr auf der Bundesautobahn erfolgen muss. Um die Auswirkungen für den Straßenverkehr zu verhindern bzw. zu vermindern sind ggf. Blend-/Sichtschutzeinrichtung entlang der Autobahn aufzustellen.

Die Hinweise der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger. Eine Gewährleistung auf die Genauigkeit und Vollständigkeit der Hinweise kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn sind die Leitungsträger zu informieren und es sind entsprechende Einweisungen durchzuführen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.

Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Bei Maßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 und 5 und des § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Vor der Durchführung von Maßnahmen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Sollen entsprechende Nachweise gelingen, so ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, um geeignete Schutzmaßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergreifen zu können.

Es wird auf die einschlägigen Gesetze, Richtlinien sowie Normen hingewiesen.

Es wird auf die bestehenden rechtlichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet, z.B. bei Trafoanlagen, Klimaanlagen u. ä. besonders hingewiesen.

Aus Gefährdungsgründen (z.B. Beschädigung der Anlage durch umfallende Bäume) wird empfohlen, einen Mindestabstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Die für das Plangebiet und die jeweiligen Teilflächen erforderliche Zufahrt ist unter Beachtung des § 5 SächsBO und der DIN 14 090 "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu planen und zu errichten. Sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum über fremde Grundstücke führen, sind diese Zufahrten rechtlich zu sichern und als Feuerwehrzufahrten zu kennzeichnen. Zusätzlich ist der Einbau einer Feuerwehrschließung in die Toranlage erforderlich.

Entsprechend § 4 (2) lfd. Ziff. 2.07 Trinkwasserschutzgebietsverordnung Quellgebiet Hauptmannsgrün vom 05.01.2007 ist für den Bodeneingriff eine Befreiung notwendig. Außerdem ist bei dieser Anlage der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig, der im Trinkwasserschutzgebiet beschränkt ist.

Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Künstliche Lichtquellen, um die Anlage nachts zu beleuchten, sind nicht erlaubt. Es sollten auf den Ackerflächen sowie an den Gehölzen während der Brutzeit von Anfang März - Ende August keine Baumaßnahmen stattfinden. Wenn Baumaßnahmen während der Brutzeit durchgeführt werden, ist durch die ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine geschützten Arten durch die Arbeiten beeinträchtigt werden.

Es ist vorab sicherzustellen, dass auf den Ersatzflächen nicht schon Feldlerchen brüten.

Für die gepflanzten Gehölze ist im Anschluss an die Pflanzung eine dreijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Eine dauerhafte Pflege sowie eine Nachpflanzgarantie bei Ausfall der Gehölze sind zu gewährleisten. Die Pflanzmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Gebrauch der Baugenehmigung durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen, ebenso die Nachweise (Zertifikate), dass es sich bei den gepflanzten Gehölzen um gebietsheimisches Pflanzmaterial handelt (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass das Mahdgut nach Möglichkeit von der Fläche zu räumen ist. Ein Mulchen der extensiv genutzten Mahdflächen sollte nicht erfolgen.

In dem Plangebiete Marienhöhe Süd befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem Telekommunikationsnetz müssen jederzeit möglich sein. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

In den Geltungsbereichen sind Gashochdruckleitung der inetz vorhanden. Der Schutzstreifen dieser Gasleitungen ist jeweils mit 6,0 m (3,0 m beidseitig der Leitungsachse) festgelegt. Alle Bauvorgaben im Näherungsbereich der Gashochdruckleitung sind anzuzeigen und bedürfen unserer Zustimmung. Bei der Planung und Baudurchführung von Vorhaben ist das DVGW-Regelwerk zu beachten. Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens im Sinne des DVGW-Regelwerkes ist unzulässig. Die Aufstellung von Garagen, Carports, Tanks, Wohncontainern, Baustelleneinrichtungen u. ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet. Ebenso ist das Anlegen von Terrassen und die Aufstellung von Gartenhäusern nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden. Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. und Pkt. 6.3, zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von ≥ 2,5 m zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten. Sollte eine kreuzende Leitung als kathodisch geschützte Leitung geplant werden, so hat der Antragsteller gemäß GW 21 zu verfahren. Gegebenenfalls sind nach nochmaliger Abstimmung Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die DIN EN 50162 ist zu beachten einschließlich der darin enthaltenen Forderungen in Bezug auf Streustrombeeinflussungen durch Gleichstromanlagen. Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen unserer gesonderten schriftlichen Zustimmung. Änderungen des Oberflächenniveaus/Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitungsanlagen bedürfen unserer ausdrücklichen Zustimmung. Die Mindestüberdeckung von 1,0 m. Im Baufeld befindliche Mess- und Markierungssäulen dürfen nicht beschädigt oder im Standort geändert werden. Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten besteht für den Ausführenden eine Erkundigungspflicht hinsichtlich aktueller Planunterlagen. Vor der Bauausführung ist eine örtliche Einweisung des bauausführenden Unternehmens zwingend erforderlich.

Der Staatsbetrieb Geobasisinformation u. Vermessung Sachsen weist darauf hin, dass sich im Plangebiet der Raumbezugsfestpunkt (RBP) 5340 0 10200 befindet. Der Festpunkt ist grundsätzlich zu erhalten. Besteht die Gefahr, dass er beeinträchtigt wird, ist er durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass er durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in seiner Lage verändert wird. Schutzmaßnahmen, die seine Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen, sind vorab zu besprechen. Alle Aspekte des Vorhabens, die diesen Prämissen potenziell widersprechen, sind während der Planungsphase mit uns abzustimmen.

Die Hinweise der Die Autobahn GmbH sind der Begründung zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom __.__.____ bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Plauen, den __.__.____ — Der Amtsleiter, Landratsamt Vogtlandkreis, Amt für Kataster und Geoinformation

1. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld hat am 14.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 12.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2022 beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

   Stadt Lengenfeld
   Lengenfeld, den __.__.____ — Volker Bachmann, Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 11.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen", bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

   Stadt Lengenfeld
   Lengenfeld, den __.__.____ — Volker Bachmann, Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

   Stadt Lengenfeld
   Lengenfeld, den __.__.____ — Volker Bachmann, Bürgermeister

4. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am __.__.____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

   Stadt Lengenfeld
   Lengenfeld, den __.__.____ — Volker Bachmann, Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld hat am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, einschl. Umweltbericht.

   Stadt Lengenfeld
   Lengenfeld, den __.__.____ — Volker Bachmann, Bürgermeister

6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, einschl. Umweltbericht vom __.__.____ wurde mit Verfügung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom __.__.____, AZ: ____________________ bestätigt.

   Stadt Lengenfeld
   Lengenfeld, den __.__.____ — Volker Bachmann, Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, einschl. Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

   Stadt Lengenfeld
   Lengenfeld, den __.__.____ — Volker Bachmann, Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

   Stadt Lengenfeld
   Lengenfeld, den __.__.____ — Volker Bachmann, Bürgermeister

9. Die Einstellung des in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht in das Internetportal der Stadt und das zentrale Internetportal des Freistaates Sachsen erfolgten am __.__.____

   Stadt Lengenfeld
   Lengenfeld, den __.__.____ — Volker Bachmann, Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10 des Baugesetzbuches neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, i.V.m. § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19. Oktober 2023 (SächsGVBl. S. 850) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Lengenfeld am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen" als Satzung beschlossen.

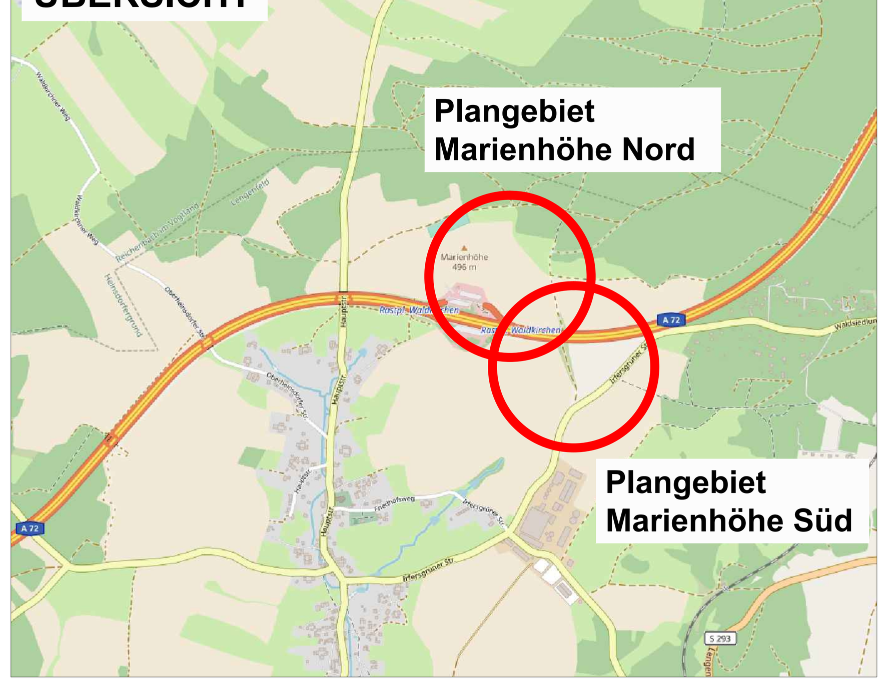
§1
Der Bebauungsplan Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen", besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht.

§2
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus seinem zeichnerischen Teil (Teil A).

§3
Der Bebauungsplan Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen" tritt mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 III BauGB)

Stadt Lengenfeld
Lengenfeld, den __.__.____ — Volker Bachmann, Bürgermeister

ÜBERSICHT



STADT LENGENFELD

BEBAUUNGSPLAN
Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen"

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet für die
Stadt Lengenfeld
Völklingen, im April 2024

agsta UMWELT