

## TEIL B: TEXTTEIL

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Stadtrat der Stadt Plauen am ..... den Bebauungsplan Nr. 023 mit integriertem Grünordnungsplan „Photovoltaikprojekt A 72 Plauen-Sorga/Tauschwitz“, bestehend aus Teil A – Planteil (M 1: 2.000) und Teil B – Textteil in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

### I. FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004, rechtsbereinigt mit Stand vom 05. Juni 2010

Auf die Beachtung weiterer Gesetze und Richtlinien wird hingewiesen.

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN NACH § 9 BAUGB

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Fläche für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Zweckbestimmung: Photovoltaik)
- GRZ 0,35** GRZ (Grundflächenzahl)
- H<sub>priv</sub>Anlage 3,00 m** Höhe der Photovoltaik-Anlagen
- H<sub>Betrieb</sub> 3,50 m** Höhe der sonstigen baulichen Anlagen (Betriebsgebäude)

##### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze** (Grenze zur Aufstellung von Solarmodulischen und erforderlichen Betriebsgebäuden, maßgebend ist die Außenkante)

##### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Private Verkehrsfläche**

##### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche**

##### 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

- Anpflanzung von Gehölzen**

##### 6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

- Erhalt des Gehölzbestandes**

##### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gashochdruckleitung, unterirdisch**
- 6 m-Schutzstreifen um Gasleitung**
- Bauverbotszone (bis 40 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand der A 72)**
- Baubeschränkungszone (bis 100 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand der A 72)**
- 110 m Linie (Erneuerbare-Energien-Gesetz)**
- Besonders geschütztes Biotop nach § 26 Abs. 1 Nr. 6 SächsNatSchG**

#### HINWEISE

- Flurstücksgrenze**
- 124 Flurstücksnummer**
- Aufmessungspunkt (natürliche Geländeoberkante)**

#### Nutzungsschablone

Zweckbestimmung	Höhe $H_{max,priv}$ = maximal zulässige Höhe der Photovoltaik-Anlagen über natürlicher Geländeoberkante
	Höhe $H_{max,Betrieb}$ = maximal zulässige Höhe der Betriebsgebäude über natürlicher Geländeoberkante
Grundflächenzahl (GRZ)	

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Zweckbestimmung: Photovoltaik) festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dafür eine Fläche für die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und dazugehörige Nebenanlagen vorgesehen. Diese Fläche (= Baufeld) umfasst insgesamt ca. 4,24 ha. Zulässig sind ausschließlich Neubauten von Photovoltaik-Anlagen in Ständerbauweise sowie erforderliche Gebäude für die zugehörige technische Infrastruktur (Wahl- und Übergestaltungsraum, Trafo- und Übergestaltungsraum). Die Abstände der Modulreihen innerhalb der Baugrenze ergeben sich aus der Bauhöhe, Hangneigung und der gegenseitigen Verschattung.

Die festgesetzte Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die Dauer von 31 Jahren zulässig. Bei endgültiger Beendigung der Stromerzeugung hat der naturverträgliche Rückbau der PV-Anlagen sowie der Gebäude und Zäune zu erfolgen. Als Folgenutzung werden Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der GRZ ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche, die innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt.

Die Höhe der Photovoltaikanlagen darf 3,00 m über der natürlichen Geländeoberkante, die der Betriebsgebäude 3,50 m über der natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten.

#### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Baugrenze definiert Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen (= Baufeld). Dadurch soll die größtmögliche Ausnutzung der Flächen für die Errichtung der Photovoltaik-Anlagen gesichert werden. Die Bauverbots- und -beschränkungszonen zur Bundesautobahn A 72 nach § 9 FStrG werden bei der Festsetzung des Baufeldes beachtet.

#### 3. Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird das Flurstück 28 der Gemarkung Tauschwitz ab Beendigung der öffentlichen Widmung in der Ortslage Tauschwitz bis zur Photovoltaik-Freiflächenanlage als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Nutzung der privaten Verkehrsfläche wird mittels Vertrag zwischen dem Betreiber der Anlage und dem Eigentümer der Flächen geregelt werden. Die Zufahrt ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

#### 4. Grünflächen

Als Grünflächen, auf denen eine extensive Grünlandbewirtschaftung erfolgen soll, werden die überbaubaren Grundstücksflächen (= Baufeld) außerhalb der Betriebsgebäude sowie sonstige Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber innerhalb der Sicherheitsumzäunung ausgewiesen.

Als Grünfläche festgesetzt wird auch ein 3 m-Abstandsstreifen zu den Nachbargrundstücken westlich der festgesetzten Gehölz-pflanzungen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

#### 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen ist eine durchgängige Gehölzstruktur aus schnellwachsenden, standorttypischen Gehölzen anzulegen.

#### 6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Gehölzflächen an der östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind für die gesamte Nutzungszeit der PV-Freiflächenanlage zu erhalten.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 SÄCHSBO

#### 1. Gestaltung des Grundstückes, Nebenanlagen

##### 1.1 Gestaltung des Grundstückes

Um die natürliche Geländeform des Grundstückes zu erhalten und eine Veränderung der Geländeform zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Die Errichtung von Bauwerken, die zum Betrieb und zur Nutzung der Anlage benötigt werden, ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt, der Standort ist variabel wählbar.

Der Versiegelungsgrad des Grundstückes ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die nicht bebauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als extensive standortgerechte Wiesenflächen anzulegen.

##### 1.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Zäune sind aus optisch durchlässigen Zaunelementen aus Maschendraht mit einer max. Höhe von 2,50 m mit Übersteigschutz (gemessen ab natürlicher Geländeoberkante) zulässig. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und durch Vorpflanzung der Gehölze so zu integrieren, dass sie der optischen Einbindung dienen.

Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen und die natürlichen Funktionsbeziehungen in der freien Landschaft nicht zu stören, muss die Zaununterkante mit einem Abstand von ca. 15 cm über dem Gelände eingebaut werden.

### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Wiesenansaat innerhalb der Sicherheitsumzäunung

A1: Im Flächenumgriff der Photovoltaik-Anlage (= Baufeld) sind die überbaubaren Grundstücksflächen zwischen und unter den Modulen als extensives Grünland zu nutzen und zu unterhalten. Im Zusammenhang mit der Nutzung und Pflege der Photovoltaikanlagen erfolgt die Mahd des Areal maximal zweimal jährlich nicht vor dem 15. Mai.  
Alternativ ist eine Beweidung der Fläche möglich.

A2: Sonstige Flächen (z. B. Pflegewege) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber innerhalb der Sicherheitsumzäunung, sind als extensives Grünland zu nutzen und zu unterhalten. Im Zusammenhang mit der Nutzung, Wartung und Pflege der Photovoltaikanlagen erfolgt die Mahd des Gesamtareals maximal zweimal jährlich nicht vor dem 15. Mai.  
Alternativ ist eine Beweidung der Fläche möglich.

#### 2. Ansaat eines Wiesensaumes

A3: Außerhalb der festgesetzten Gehölzpflanzungen ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf einem 3 m-Abstandsstreifen zu den Nachbargrundstücken ein Wiesensaum anzulegen. Hierfür ist die Blütmischung "Sächsische Ackerbrache" für das Sächsische Mittelgebirge (trockene bis frische Standorte) zu verwenden. Der Saum soll einmal pro Jahr im Herbst gemäht werden, das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Für die Maßnahmen A 1 bis A 3 ist als Saatgut die Blütmischung "Sächsische Ackerbrache" für das Sächsische Mittelgebirge (trockene bis frische Standorte) zu verwenden.

#### 3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

V 1: Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme eine durchgängige Gehölzstruktur aus schnellwachsenden, standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste bis spätestens 12 Monate nach Baubeginn der Photovoltaikanlagen anzulegen.

Die Pflanzung ist für die Dauer von insgesamt 5 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Unterhaltungspflege) zu pflegen und zu wässern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Anpflanzungen dienen im gesamtörtlichen Zusammenhang:

- der landschaftlichen Einbindung der Maßnahme in den Landschaftsraum
- der Extensivierung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen
- der Bereicherung des Landschaftsbildes in Vernetzung mit vorhandenen landschaftlichen Heckenstrukturen und Gehölzbeständen
- der Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen und deren Vernetzung innerhalb des landschaftlichen Funktionsgefüges
- der Erweiterung des floristischen Artenpotenzials auf den mageren Standorten
- dem Sichtschutz und der Abschirmung zur offenen Feldflur

#### Pflanzliste:

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hainbuche	<i>Cornus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

#### 4. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzpflanzungen

V 2: Die vorhandenen Gehölzflächen an der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist eine Nachpflanzung vorzunehmen.

## II. TEXTLICHE HINWEISE

- Bei der Durchführung des Vorhabens ist § 20 SächsDStG über die Meldepflicht bei Bodenfunden zu beachten.
- Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 SächsHohrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Der Geltungsbereich ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. DIN 4149: 2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) ist zu beachten.
- Der Schutzstreifen von 6 m (je 3 m links und rechts der Leitung) um die von West nach Ost verlaufende Hochdruckgasleitung darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden. Die mit der Ausführung beauftragte Firma ist auf ihre Erkundigungspflicht hinzuweisen.
- Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind die Funds unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortpolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten.

## III. VERFAHRENSVERMERKE

- Vom Stadtrat der Stadt Plauen wurde am 13.09.2011 der Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 023 mit integriertem Grünordnungsplan „Photovoltaikprojekt A 72 Plauen-Sorga/Tauschwitz“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen vom 07.10.2011.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01.11.2011 bis einschließlich 18.11.2011 im Fachgebiet Stadtplanung der Stadt Plauen stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.10.2011 bis einschließlich 18.11.2011.

- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Stadtbau- und Umweltausschuss der Stadt Plauen in der Sitzung vom 13.02.2012 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen vom 09.03.2012. In der Zeit vom 19.03.2012 bis einschließlich 20.04.2012 hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 023 mit integriertem Grünordnungsplan „Photovoltaikprojekt A 72 Plauen-Sorga/Tauschwitz“ mit Begründung und Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 BauGB im Fachgebiet Stadtplanung der Stadt Plauen öffentlich ausgelegt. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschriften vom 05.03.2012.

Siegel Plauen, den .....  
Oberbürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Plauen hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in seiner Sitzung vom ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan Nr. 023 mit integriertem Grünordnungsplan „Photovoltaikprojekt A 72 Plauen-Sorga/Tauschwitz“, bestehend aus dem Planenteil (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in seiner Sitzung vom ..... gebilligt und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel Plauen, den .....  
Oberbürgermeister

- Der Beschluss wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 023 mit integriertem Grünordnungsplan „Photovoltaikprojekt A 72 Plauen-Sorga/Tauschwitz“ tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan in der Stadt Plauen, im Fachbereich Bau und Umwelt, Fachgebiet Stadtplanung von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden.

Siegel Plauen, den .....  
Oberbürgermeister

## IV. AUSFERTIGUNG

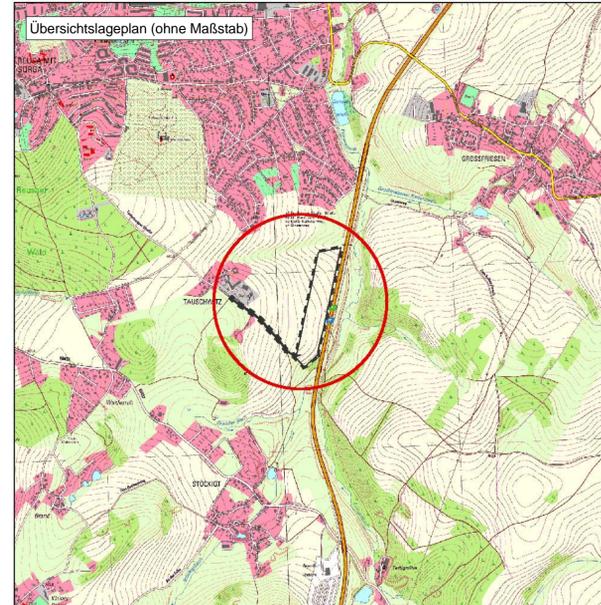
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 023 mit integriertem Grünordnungsplan "Photovoltaikprojekt A 72 Plauen-Sorga/Tauschwitz", bestehend aus dem Planenteil (Teil A) und dem Textteil (Teil B) mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Plauen übereinstimmt.

Siegel Plauen, den .....  
Oberbürgermeister

## V. PLANUNTERLAGEN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes der Planzeichenverordnung 1990 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV090) vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtischen Planung ist geometrisch eindeutig.

Planungsstand der Planunterlage .....  
Plauen, den .....  
Fachbereichsleiter Zentrale Dienste



Maßstab im Original 1 : 2.000  
0 25 50 100 150 200 m

	Datum	Zeichen
	bearbeitet 25.05.2012	Söll
	gezeichnet 25.05.2012	Kilian
	geprüft 25.05.2012	Rappenhöher

Stadt Plauen  
Fachgebiet Stadtplanung

### BEBAUUNGSPLAN NR. 023 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "PHOTOVOLTAIKPROJEKT A 72 PLAUEN-SORGA / TAUSCHWITZ"

Geschäftsbereich II	Fachbereich Bau und Umwelt
Plauen, den .....	Plauen, den .....
Bürgermeister Herr Eberwein	Fachbereichsleiter
Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss	Datum: 25.05.2012