



Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Gahlenz“

VORENTWURF

Fassung vom 02.05.2024

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

TF 01 Innerhalb des Plangebietes wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Photovoltaik und Landwirtschaft“ und „Agri-PV“ festgesetzt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Errichtung und Nutzung von PV-Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien mit einer kombinierten Doppelnutzung Landwirtschaft zulässig.

TF 02 Im gesamten Plangebiet ebenfalls zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen, die der Speicherung von erneuerbaren Energien dienen,
- weitere, für den Betrieb der Anlage notwendige technische Anlagen (z. B. Trafostationen, Wechselrichter) sowie notwendige Anlagen der Ver- und Entsorgung,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im gesamten Plangebiet.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

TF 03 Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt den Flächenanteil, welcher durch Photovoltaikmodule überdeckt wird und beträgt maximal **0,8**.



2.2 Höhe der baulichen Anlagen

TF 04 Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OK_{max}) beträgt maximal **4,5 m** über der natürlichen Geländeoberkante (GOK). Die natürliche GOK beträgt ca. 452,5 m – 480,0 m über NHN, welche an den Rändern des Geltungsbereiches absinkt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 – 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

TF 05 Der Abstand zwischen der Modulunterkante zur jeweiligen Geländeoberkante hat mindestens **1,0 m** zu betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

4 Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließungsfunktion wird eine Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich festgesetzt.

5 Ableitung Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

TF 06 Das im Bereich der baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern.

TF 07 Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sind infiltrationsfähig mit Deckschicht ohne Bindemittel auszuführen.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In der Planzeichnung werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.



7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 08 Die Schutzstreifen der überregionalen Bestandsmedienleitungen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zu Gunsten des Versorgungsträgers bzw. Betreibers festgesetzt:

- Schutzstreifen mit Breite = 10 m über FGL201 zu Gunsten der ONTRAS Gastransport GmbH
- Schutzstreifen mit Breite = 1 m über Steuerkabel SF 2005-05 NN zu Gunsten der Ontras Gastransport GmbH
- Schutzstreifen mit Breite = 2 m über LWL zu Gunsten der Arelion Germany GmbH
- Schutzstreifen mit Breite = 6 m über EBL zu Gunsten der DOW Olefinverbund GmbH

Die Bestandsleitungen liegen nordöstlich im Planungsgebiet. Die Baugrenze ist nach den Schutzstreifen, welche maßgeblich aus der Verortung der Bestandsleitungen hervorgehen, angepasst.

TF 09 Eine Überbauung sowie Bepflanzung mit Gehölzen der mit dem Leitungsrecht belegten Flächen ist nicht zulässig.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

TF 10 Die Module sind mit einer blendarmen Beschichtung auszustatten.

9 Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

TF 11 Die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb der Anlage ist im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Grenzabstände nach SächsBO und SächsNRG zulässig.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Einfriedungen

(§ 89 Abs. 1 SächsBO)

TF 12 Einfriedungen sind entlang der Sondergebietsgrenzen unter Beachtung der Grenzabstände nach SächsNRG zulässig.

TF 13 Um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen, ist bei Zäunen zur Grundstücks- oder Anlageneinfriedung eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zu gewährleisten.



III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Planentwurf wird der Kompensationsbedarf ermittelt, Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und als Festsetzung im Bebauungsplan fixiert.

2 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Im Rahmen der weiteren Planung sowie Erarbeitung des Umweltberichtes werden die Auswirkungen der Planung vertiefend geprüft und bei Erfordernis geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu begrenzen.