

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB
Sondergebiet SO

F1.1 Gebietsfestlegung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „PV“ (als Kurzform für Photovoltaik) festgesetzt (SO_PV). Zulässig ist die Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie sowie die landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung.

F1.2 Gebietsfestlegung (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB)
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB mit der Zweckbestimmung „PV-L“ (als Kurzform für Photovoltaik-Landwirtschaft) festgesetzt (SO_PV-L).
Die Fläche dient der Errichtung von baulichen Anlagen, die im Zusammenhang mit der der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung sowie der Energiegewinnung stehen.

F1.3 Bauliche Nutzung SO_PV (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO_PV sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art zulässig, bestehend aus
- Solarmodulen,
- Unterkonstruktion,
- die für den Anlagenbetrieb erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze,
- Trafis zur Übergabe an das öffentliche Stromnetz,
- Zufahrten, Wege und Wartungsflächen,
- Einfriedigungen.

F1.4 Konstruktion
Die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird in mehreren Modulreihen mittels Unterkonstruktion (Modulstütze oder dgl.) aufgestellt. Die Modulanordnung folgt der größten Effizienz (Flächenüberbauung) innerhalb der zulässigen Flächen.
Die Ausrichtung der PV-Module ist technisch-prinzipiell der Darstellung in Anlage 3 zu entnehmen. Die Ausrichtung erfolgt überwiegend in Ost-West-Ausrichtung.

F1.5 Bauliche Nutzung SO_PV-L
Die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes ist für Bedarfe der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung innerhalb der dargestellten Baugrenzen als Einzelgebäude zulässig.

F1.6 Bauliche Nutzung SO_PV-L
Die Errichtung eines Funktionsgebäudes ist für Bedarfe der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Verwaltung sowie als Kontroll- und Schauraum für die Photovoltaikanlage innerhalb der dargestellten Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 180m² als Einzelgebäude zulässig.

F1.7 Ausführung Wirtschafts- und Funktionsgebäude
Auf dem Dach des Wirtschafts- und des Funktionsgebäudes ist die Errichtung fest installierter Photovoltaikanlagen jeglicher Art zulässig, bestehend aus
- Solarmodulen,
- Unterkonstruktion,
- Wartungskonstruktionen,
- die für den Anlagenbetrieb erforderlichen Nebenanlagen entspr. § 14 Abs. 1 BauNVO.

F1.8 Einfriedigung
Für Sicherung des Objektes ist die Errichtung eines bis zu 2,5m hohen Sicherheitszaunes mit Überstegschutz und 10cm Bodenabstand innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO_PV als Maschendraht- oder Stabgitterzaun offen zulässig.

F1.9 Einfriedigung - Bodenfreiheit
Der Bodenabstand der Einfriedigung von mind. 10cm ist für die Querung von Kleintieren einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

F 2.1 Grundflächenzahl Freiflächen-Photovoltaik SO_PV (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für Freiflächen-Solarmodule wird verzichtet.
Diese ist für Modulanlagen schwer ermittelbar.

F2.2 Grundflächenzahl Wirtschaftsgebäude (§ 1 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO)
Für die als überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche SO_PV-L wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt.

F2.3 Höhe der baulichen Anlagen Freiflächen-Photovoltaik (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb des SO_PV wird für die Modulanlage die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höhenangabe über der mittleren Bestands-Geländehöhe mit 3,0m festgesetzt.
Von dieser zulässigen Höhe darf auf 20% der Anlagenfläche insofern abgewichen werden, wenn das Erfordernis nachweislich für den landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betrieb besteht. Die zulässige Höhe über der mittleren Bestands-Geländehöhe wird auf 4,5m begrenzt.

F2.4 Höhe der baulichen Anlagen Wirtschaftsgebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Für das Wirtschaftsgebäude im Sondergebiet SO_PV-L gilt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage über der mittleren Bestands-Geländehöhe von 5,0m.

F2.5 Höhe der baulichen Anlagen Funktionsgebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Für das Funktionsgebäude im Sondergebiet SO_PV-L gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß SächsBO, gemessen über der mittleren Bestands-Geländehöhe, von 3,5m.

F2.6 Bestands-Geländehöhe (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
Die mittlere Bestands-Geländehöhe ermittelt sich aus den Eck-/ Grenzpunkten und dem mittleren Höhenniveau der Grenzverläufe des Plangebietes ohne Berücksichtigung von anthropogenen Sonderformen, wie Gräben, Halden oder dgl.

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

F3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Für die Wirtschafts- und Funktionsgebäude wird die offene Bauweise festgesetzt.

F3.2 Überbaubare Grundstücksfläche Freiflächen-Photovoltaik (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Die Errichtung der Photovoltaik-Module ist innerhalb der Baugrenzen im Bereich des Sondergebietes SO_PV zulässig.

F3.3 Überbaubare Grundstücksfläche Wirtschafts- und Funktionsgebäude (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Die Errichtung von Wirtschafts- und Funktionsgebäuden ist nach Maßgabe der Baugrenzen in der Sondergebietsfläche SO_PV-L zulässig. Es dürfen maximal zwei separate, voneinander unabhängige Gebäude errichtet werden.

F3.4 Dachform Wirtschafts- und Funktionsgebäude
Auf den Wirtschafts- und Funktionsgebäuden sind Flachdächer und flach geneigte Sattel- und Walmdächer zulässig.

F3.5 Dachneigung Wirtschafts- und Funktionsgebäude
Auf den Wirtschafts- und Funktionsgebäuden darf die Dachneigung (DN) 25° Neigung nicht überschreiten.

F3.6 Geschossigkeit Funktionsgebäude (§ 20 BauNVO)
Das Funktionsgebäude im Sondergebiet SO_PV-L darf eingeschossig (I) errichtet werden.

4. Geltungsdauer und Folgentzung

F 4.1 Geltungsdauer
Die Festsetzung der Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung. Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt 30 Jahre. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen sind mit Beendigung der Stromerzeugung rückstandslos zurückzubauen und zu entfernen.

F4.2 Folgentzung
Als Folgentzung für die Anlagenfläche der Freilanlagen-Photovoltaik wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

F 5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Vorhandene Leitungen der öffentlichen Medienträger sind zu sichern, vor Beeinträchtigungen zu schützen und entsprechend öffentlich-rechtlicher Verträge zu erhalten. Vorgaben zum sachgerechten Schutz, Verbote der Überbauung oder die Sicherung von Schutzstreifen sind einzuhalten.

6. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 13 BauGB)

F 6.1 Medientechnische Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Der durch die geplante Solaranlage produzierte Strom wird in das öffentliche Netz.
- zur Unterhaltung von Ladestationen,
- für den Gewerbetrieb Vandermoortele GmbH verwendet. Die Übergabe in das öffentliche Netz erfolgt über eine Trafostation, die innerhalb des Plangebietes zu errichten ist.

F 6.2 Verkehrstechnische Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im Südosten direkt an den Weidenhainer Weg. Dieser dient der verkehrstechnischen Erschließung. Eine Anbindung als Wirtschaftsfläche bereits vorhanden.

7. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

F 7.1 Niederschlagswasserbeseitigung
Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern oder für die gärtnerische Nutzung wiederzuverwenden. Der Anlagenbetreiber ist für die schadhafte Versickerung einschließlich etwaiger oberirdischer Versickerungsgefahrungen (Müden etc.) verantwortlich.

F7.2 Dachflächenentwässerung
Das von der Dachfläche des Wirtschaftsgebäudes abfließende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu sammeln und auf dem Gelände weiterzuverwenden.

F 7.3 Entsorgung Abwasser
Das durch die Nutzung der Gebäude im Sondergebiet SO_PV-L anfallende Abwasser ist in das zentrale, öffentliche Entsorgungsnetz anzubinden.

8. Besondere Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BImSchG)

F 8.1 Die Tierhaltung auf dem Plangebiet ist zulässig, wenn es sich um eine genehmigungsfreie Anlage im Sinne des § 22 BImSchG handelt. Der § 4 BImSchG in Verbindung mit Anhang 1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4.BImSchV) ist einzuhalten.

9. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) BauGB)
9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Arten- und Biotopschutz

V1 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §§ 44 ff. BNatSchG sind zu verhindern. Die baubedingten Störungen von bodenständigen Vegetationsbeständen sind außerhalb der Reproduktionszeit zwischen dem 31. August und dem 01. März einzubeden, sollte es Nachweise für betroffene Arten geben.

M1 Zur Gewährleistung einer barrierefreien Kleintierdurchgängigkeit ist eine Bodenfreiheit von mind. 10cm zwischen Gelände-Oberkante und Unterkante der Einzäunung einzuhalten.

M2 Die während der Baumaßnahmen beschädigten Vegetationsflächen sind wiederherzustellen. Die Flächen sind vor der Ansaat zu lockern und mit einer Dauergrünland-Mischung (z.B. Saatgutmischung Weideflächen) anzusaen.

V2 Die Aufständigung der Modulgestelle hat durch Rammposten zu erfolgen, um Versiegelungen oder Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden.

V3 Boden ist zu schützen insbesondere Oberboden. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden bzw. Handlungen zu unterlassen, die diese hervorrufen. Bodenverletzungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

V4 Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG, z.B. Altlasten, organoleptische Auffälligkeiten und dgl. besteht für den Grundstückseigentümer die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten sind unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde im Landratsamt mitzuteilen.

V5 Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen. Mutterboden ist vor dem regelmäßigen bauzeitlichen Befahren abzutragen und zu schützen sowie der Weiterverwendung oder -verwertung zuzuführen.

V6 Die Vorschriften der DIN 18 300 (Erdarbeiten) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) sind zu beachten und einzuhalten. M3 Das Befahren und Bewirtschaften der Flächen hat mit kleinen Geräten und Maschinen zu erfolgen. Schwere Landwirtschafsmaschinen ist nicht zulässig. Schutz des Grundwassers

V7 Der Eintrag von Betriebsstoffen der Baumaschinen ist zu vermeiden. V8 Bei der Bewirtschaftung der Flächen unter den Solarpaneelen ist der Einsatz von reinem Kunstdünger und Breitband-Unkrautvernichtungsmitteln (bspw. Glyphosat-haltige Mittel) nicht zulässig.

9.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
9.2.1 Ausgleichsmaßnahmen
A1 Auf den im Plan eingetragenen Flächen ist eine freiwachsende Hecke lt. Auswahlliste aus heimischen Straucharten, ergänzt durch standortgerechte Vogel- und Biennennährgehölze, anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Hecke ist auf einer Breite von 3,0m frei wachsen zu lassen und die darunterliegenden Flächen extensiv zu bewirtschaften. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander ist anbaubedingt anzupassen, darf jedoch nicht größer als 1,0m sein. Die Mindestpflanzqualität ist „Strauch 2x, 30-40cm“.

9.2.2 Ersatzmaßnahmen
E1 Auf der im Plan eingetragenen Fläche sind Obstbäume mit einem Pflanzabstand von mind. 5,0m bis maximal 7,5m untereinander herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Pflanzanzahl: 14 St. Obstbäume
Pflanzqualität: mind. 2x ha/1, STU 10-12cm
Flächenquantifizierung: zuväre Baustandorte zzgl. mind. 2,5m mit extensiver Flächenbewirtschaftung entsprechend Maßnahme E 2.

E 2 Die Fläche E1 unterhalb der Obstbäume ist lt. Plan eintrag als Wiesenfläche zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche ist 1- bis 2-schichtig zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die erste Mähd ist frühestens Ende Juni/Anfang Juli, die zweite Mähd frühestens im September zulässig. Alternativ ist das Beweiden der Fläche ebenfalls zulässig.

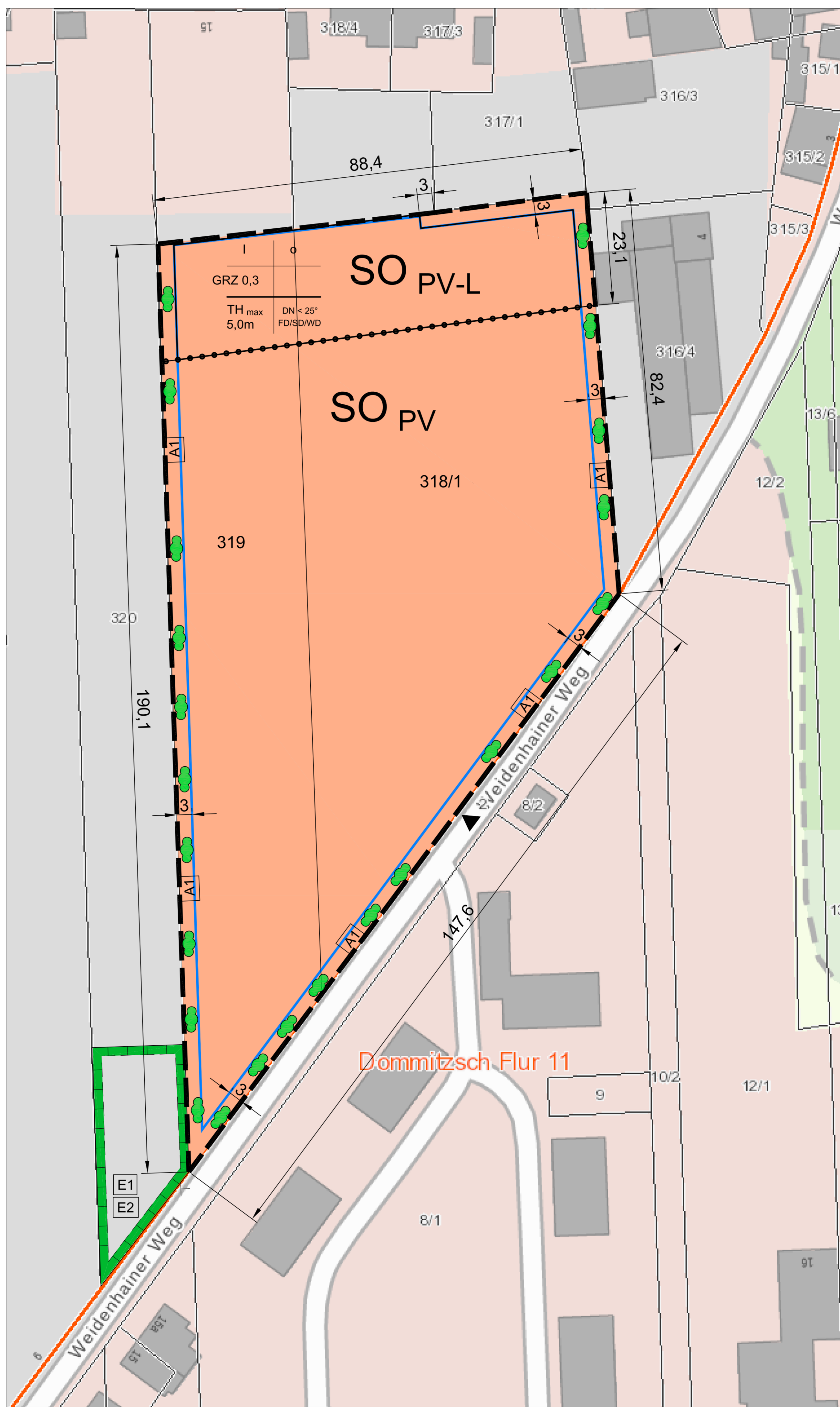
E3 Die Flächenziehung bzw. die Nutzungsgestattung für die Maßnahmen E1/ E2 auf dem Flurstück 320 der Gemarkung Dommitzsch ist für die Dauer des Anlagenbetriebs der Photovoltaik-Anlage nachweislich vom Vorhabenträger zu erbringen.

9.2.3 Auswahlliste Sträucher für Maßnahme A 1

Table with 2 columns: Name of plant species and its common name. Includes species like Felsenbirne, Caragana akonensis, Cornus sanguinea, etc.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Nach Planzeichenerklärung 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, in Verbindung mit der Bauzeichnerverordnung (BauZVO) und § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 11 BauNVO

SO_PV Sondergebiet Anlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energie

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 23 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Table with 2 columns: Parameter (GRZ, TH, etc.) and Value/Description (0, 5,0m, etc.).

BAUWEISE nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grundstückseinfahrt

ENTWICKLUNG VOM BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

E1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b) BauGB

A1 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit Maßnahmennummer des naturschutzfachlichen Ausgleichs

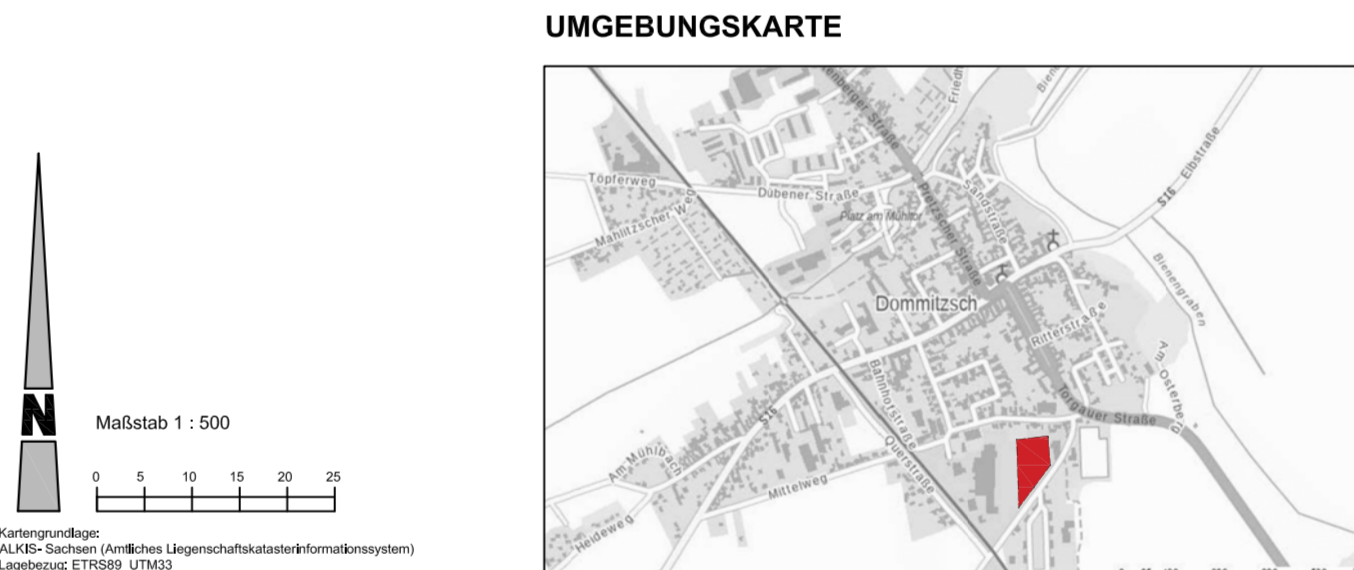
SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Flurstücksgrenzen

2254 Flurstücksnummern

UMGEBUNGSKARTE



Maßstab 1 : 500

Koordinatenangabe (Gauß-Krüger) des Landesvermessungsamtes Sachsen (LVA) vom 1.1.2010

Geographische Koordinaten

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- List of legal references including BauGB, BauNVO, BBodSchG, BImSchG, BNatSchG, KrWG, GeoDG, PlanZV, SächsBO, SächsSchG, SächsNatSchG, SächsWBG, SächsWG, UVPG, WHG, etc.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat der Stadt Dommitzsch hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 17. April 2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch" beschlossen (Beschluss-Nr. 17-4/2023). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5/2023 der Stadt Dommitzsch.
2. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25. April 2023. Ebenso wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 25. April 2023 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu geben.
3. Der Stadtrat der Stadt Dommitzsch hat am 19. Juni 2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss - Nr.).
4. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch" festgemäÙ vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Dommitzsch geprüft und entsprechende Abwägungsbeschlüsse am betriecksichtigt. Das Ergebnis wurde den Erhebenden mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.
5. Der Stadtrat der Stadt Dommitzsch hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch", bestehend aus der Planzeichnung vom und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss - Nr.), sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt.
6. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ sowie die Skizze, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ausgabe Nr. ... des Amtsblattes der Stadt Dommitzsch vom bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 24, 215 BauGB), auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ ist am in Kraft getreten.
7. Der Stadtrat der Stadt Dommitzsch hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ als Satzung beschlossen (Beschluss - Nr.).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“

Entwurf Juni 2023

Verfahren: Stadtverwaltung Dommitzsch
Bauamt
Markt 1
04880 Dommitzsch

Planungsbüro: Garten + Freiraum Dörte Jahn
Dipl.-Ing. f. Landschaftsarchitektur
Am Mühlgraben 13
09600 Oberschöna