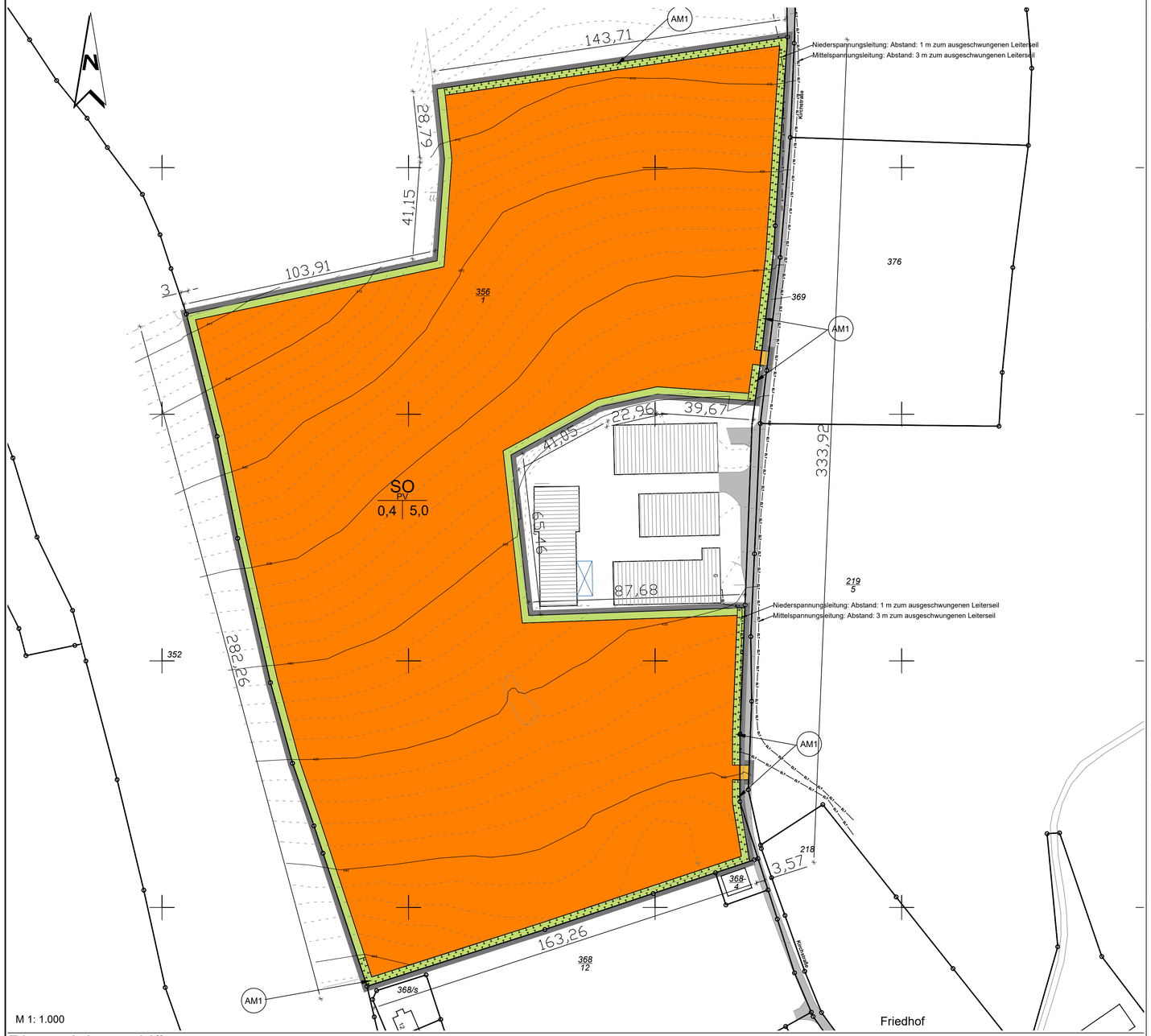
vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Grünhainichen - "Sondergebiet Photovoltaik Kirchstraße Grünhainichen", Teil A - PLANTEIL



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO PV — Sondergebiet Photovoltaik (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1, Abs. 2 BauGB) (§§ 16 - 21a BauNVO)

Nutzungsschablone

SO / PV
GRZ | OK

SO = Sondergebiet
PV = Photovoltaik
GRZ = Grundflächenzahl
OK = max. zul Höhe baul. Anlagen

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

priv. — Grünflächen, privat (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

AM... — Ausgleichmaßnahme mit Nr. ...

sonstige Planzeichen

Grenze d. räuml. Geltunsgbereiches d. Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

422 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Gemarkungsrenze

Elektrizitätsleitung

Telekommunikationsleitung

Höhenlinien

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **BauGB**
  Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **BauNVO**
  Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **PlanZV**
  Planzeichenverordnung 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

Landesrecht

- **SächsBO**
  Sächsische Bauordnung 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

Teil B - TEXTTEIL

Bauplanungsrechtlche Festsetzungen

1. Das sonstige Sondergebiet Solarenergie dient der großflächigen Errichtung von Solaranlagen zur Gewinnung von Energie aus solarer Strahlung. — § 9 (1) Nr. 1 BauGB
   Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietes sind ausschließlich Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet und die der Umwandlung von Sonnenenergie in elektrischen Strom dienen, sowie deren Nebenanlagen. — § 9 (2) BauGB
   Dies sind insbesondere Solaranlagen, Betriebs- und Transformatorengebäude, Zäune und Wege sowie sonstige notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen. Zulässig ist ebenfalls die landwirtschaftliche Nutzung. — § 12 (3a) BauGB, § 11 BauNVO

2. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 5,0 m festgesetzt. — § 9 (1) Nr. 1 BauGB
   Bezugshöhe ist die Geländeoberkante unterhalb der Unterkante der Modultische bei maximaler Neigung nach Süden. Für Zäune gilt die Geländeoberkannte am Fuß der Zaunpfähle. Für sonstige bauliche Anlagen gilt die mittlere Geländeoberkante am jeweiligen Bauwerk. Die Geländeoberkante wird definiert durch die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien. — § 18 BauNVO

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 2,5 m inkl. Übersteigschutz über dem Erdboden (gemessen an den Zaunpfosten) zulässig . Die Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen. Der Abstand zwischen Boden und neu zu errichtenden Einfriedungen muss 0,15 m betragen (V4). Es sind keine optisch geschlossenen Einfriedungen zulässig. — § 89 SächsBO
   Außer für den Übersteigschutz ist die Verwendung von Stacheldraht unzulässig. Die Einfriedung soll an der Sondergebietsgrenze errichtet werden und Pflanzungen um das Sondergebiet nicht einfassen. Soweit für die Installation eines Blendschutzes eine größere Höhe der Einfriedung erforderlich ist, ist für diese bis zu einer Höhe von 4 m zulässig. Der erforderliche Blendschutz ist blickdicht zulässig.

4. Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn deren Inhalt mit der Photovoltaikanlage in unmittelbarem Zusammenhang steht. Sie dürfen 2,5 m² nicht überschreiten. — § 89 SächsBO

Grünordnerische Festsetzungen

5. V1 – ökologische Baubetreuung: — § 9 (1) Nr. 20 BauGB
   Einsetzung einer ökologischen Baubetreuung vor und während der Bauphase, die die Durchführung der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zeitlich und räumlich koordiniert und kontrolliert.

6. V2 – Begehung der Eingriffsbereiche vor Baubeginn (vor Baufeldfreimachung) — § 9 (1) Nr. 20 BauGB
   Prüfung des Baubereichs auf Bodenbrüter (Vögel)
   Bei Auffinden von Bodenbrüter-Niststellen:
   Einrichten einer Schutzzone und Aussetzen der Exemplare innerhalb der Schutzzone bis zum Flüggewerden der Jungvögel

7. V3 - Verzicht auf nächtliche Bauaktivitäten: — § 9 (1) Nr. 20 BauGB
   Verzicht auf nächtliche Bauaktivitäten zur Vermeidung baubedingter Störungen von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermäuse)

8. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den angrenzenden Grünflächen zu versickern (V5). — § 9 (1) Nr. 20 BauGB

9. V6 - Beschränkung Sicherungsmaßnahmen: — § 9 (1) Nr. 20 BauGB
   Für die Bewachung der Anlage dürfen keine freilaufenden Hunde eingesetzt werden.
   Eine künstliche Beleuchtung der Fläche soll nicht erfolgen.

10. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft AM1 ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu sichern.Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der PV-Anlage folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. — § 9 (1) Nr. 20 BauGB
    Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
    Pflege:
    a) Es ist eine 3-5-jährige Pflanz- und Entwicklungspflege zu gewährleisten.
    Ausfälle sind zu ersetzen.
    Bei Notwendigkeit ist Verbiss- und Fegeschutz zu installieren.
    b) Die Sträucher sind vor Überwucherung durch Trivialarten zu schützen.
    Aufkommende Gehölzsämlinge sind zu entfernen.
    Pflegeturnus 3-5 Jahre
    c) Unter Beachtung des Artenschutzes abschnittsweises „auf den Stock setzen" der Strauchflächen
    Pflegeturnus alle 10 bis 12 Jahre, Bildung von mindestens 3 Abschnitten
    starkes Schnittgut entfernen, schwaches Schnittgut häckseln und vor Ort als Mulchschicht auftragen

11. AM2 - Neue Wege sind wasserdurchlässig als artenreiche Schotterrasenflächen herzustellen. — § 9 (1) Nr. 20 BauGB

nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6. BauGB)

1. Bergbau
   Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Hinweise

1. CEF-MAßNAHME "FELDLERCHEN"

CEF1 – LERCHENFENSTER
Vor der auf den Eingriffsbeginn folgenden Brutzeit sind in der Umgebung der Vorhabensfläche 3 Feldlerchenstreifen oder 10 Feldlerchenfenster nach den „Fachlichen Hinweisen und Empfehlungen des LfULG zur RL AUK/2015" anzulegen.
Mindestgröße des Schlages der Ackerfläche 5ha in Wintergetreide,
mind. 3 Feldlerchenstreifen bzw. 10 Feldlerchenfenster je 5 ha,
Mindestfläche je Feldlerchenfenster: 20 m²
Die Maßnahme ist während der Standzeit der PV-Anlage durchzuführen.
Die Maßnahme ist im Durchführungsvertrag zu sichern.

2. MONITORING

Der Erfolg und der Verlauf der Ausgleichsmaßnahmen ist durch Monitoring sicherzustellen.
Die Durchführung und Fortführung der CEF- Maßnahme CEF 1 ist jährlich schriftlich und fotografisch mit genauer Darstellung der Lage, Art und Größe sowie Erfolg der Maßnahme zu dokumentieren.
Für die Maßnahmen:
- AM1 Anpflanzen von Sträuchern

Kontrolle der gewünschten Biotopentwicklung anhand floristischer Erhebungen nach 1 bis 3 Jahren, danach Fortführen der Kontrolle im Abstand von jeweils 3 Jahren und bei Bedarf Festlegung von Pflegemaßnahmen, schriftlicher Bericht jeder Kontrolle an den Vorhabensträger.

3. ARCHÄOLOGIE

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Ortskern [D-35210-01]).
Es ist eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen. Es sind Fundament und Leitungspläne einzureichen.
Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
Auflagen:
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

4. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Ist das Vorhaben verbunden mit dem Bau und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf den Besorgnisgrundsatz und die Einhaltung der grundlegenden Anforderungen nach §§ 62 und 63 Wässerhaushaltsgesetz verwiesen.

Pflanzliste zu AM1
Pflanzliste 1

STRÄUCHER		
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus agg.	-	Artengruppe Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera nigra	-	Schwarze Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes rubrum	-	Rote Johannisbeere
Rosa corymbifera	-	Heckenrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist), des § 89 der Sächsischen 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) sowie des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO, Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist) hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Grünhainichen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Kirchstraße, Grünhainichen", bestehend aus der Planzeichnung , den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Grünhainichen, den ....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Kirchstraße Grünhainichen" wurde am 12.05.2022 vom Gemeinderat Grünhainichen beschlossen (Beschluss 25-22) und durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Verwaltungsverbands Wildenstein vom 02.06.2022 öffentlich bekannt gemacht.

   Grünhainichen, den ....
   Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 29.06.2023 den Entwurf der Aufstellung des Bebaunngsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Grünhainichen, den ....
   Bürgermeister

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Kirchstraße Grünhainichen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.09.2023 bis 13.10.2023 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können am 01.09.2023 im Amtsblatt für den Verwaltungsverband Wildenstein öffentlich bekannt gemacht. Ebenso, wurden die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Grünhainichen und dem Beteiligungsportal des Landes Sachsen veröffentlicht.

   Grünhainichen, den ....
   Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sei können, wurde gem. § 4 Abs. 2 am 03.07.2023 zu Abgabe einer Stellungahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert.

   Grünhainichen, den ....
   Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

   Grünhainichen, den ....
   Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (Beschluss.....).
   Die Begründung wurde gebilligt.

   Grünhainichen, den ....
   Bürgermeister

7. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom ..... bestätigt.
   Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

   Landratsamt
   Erzgebirgskreis
   Annaberg-Buchholz, den ....
   (Referatsleiter / in)

8. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung des Landratsamts Erzgebirgskreis vom 08.03.2024 AZ: 00367-2024-34 mit einer Maßgabe, Auflagen und Hinweisen erteilt.

   Grünhainichen, den ....
   Bürgermeister

9. In Erfüllung der Maßgaben wurde der Bebauungsplan am ..... erneut beschlossen.

   Grünhainichen, den ....
   Bürgermeister

10. Der Bebauungplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

    Grünhainichen, den ....
    Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans durch das Landratsamt Erzgebirgskreis und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. AUf die Rechtswirksamkeit des § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO wurde ebenfalls hingewiesen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

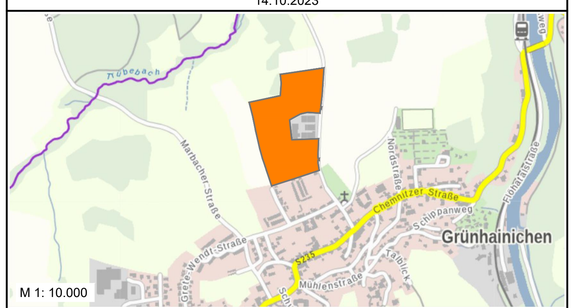
    Grünhainichen, den ....
    Bürgermeister

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Gemeinde Grünhainichen

"Sondergebiet Photovoltaik Kirchstraße Grünhainichen"

Planstand: Satzung
14.10.2023



Plangeber :
Gemeinde Grünhainichen
Chemnitzer Straße 41
09579 Grünhainichen

Vorhabenträger :
Solarprojekt Grünhainichen 1 UG (haftungsbeschränkt)
Chemnitzer Straße 27
09579 Grünhainichen

Geltungsbereich:
Gemarkung : Grünhainichen
Flur : -
FlSt : 356/1, 369

Planverfasser:
PAWLIK
INGENIEURBÜRO
Schlossstr 37
04886 Arzberg

Maßstab: 1: 1000 bei a4 Format
Format: 841 x 594
Datei: ...\2020-Graß-vBP-03S---0101-vBP-Plan---2023-10-14b.pdf