



Planteil A (Planzeichnung)
Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Photovoltaik" (§ 11, Abs. 2 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**
 GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 OK 4,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Einfahrt
 Einfahrtbereich
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: "Gehölzpflanzungen als Sichtschutz" (A2) und "Ackerbrache" (A3)

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 Entwicklung, Pflege und Erhalt eines extensiven Grünlandes
 Anlage einer Laub-Strauch-Hecke
 Entwicklung einer Ackerbrache
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Füllschema der Nutzungsschablone
 Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)

- II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen**
- Bemaßung in Meter
 - Flurstücksnummer
 - Wald-/Gehölzfläche
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Trinkwasserschutzzone (I-III), TWSZ III den gesamten Planausschnitt betreffend
 - Umgrenzung "LSG Noltzcher und Preilheide" und "LSG Leinetal"
 - Geländehöhe in Meter über NNH in DHHN2016
- Pflanzenliste 1 zur Maßnahme A2**
- | Pflanzenart | Qualität |
|--|---------------------------|
| Gemeiner Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) | vStr. 4 Triebe, 60-100 cm |
| Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | vStr. 4 Triebe, 60-100 cm |
| Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | vStr. 4 Triebe, 60-100 cm |
| Haselstrauch (<i>Corylus avellana</i>) | vStr. 4 Triebe, 60-100 cm |
| Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>) | vStr. 4 Triebe 60-100 cm |
| Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>) | vStr. 4 Triebe 60-100 cm |
| Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) | vStr. 4 Triebe 60-100 cm |
| Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | vStr. 4 Triebe 60-100 cm |
| Wein-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>) | vStr. 4 Triebe 60-100 cm |
| Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | vStr. 4 Triebe 60-100 cm |
| Wild-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>) | Hei. 2 xv 100-150 cm |
| Zweigriffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) | vStr. 4 Triebe 60-100 cm |

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO "Photovoltaik") sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art, bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzeinspeisestationen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen sowie Anlagen zur Speicherung der erzeugten Energie und Einfriedungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)**
 2.1 Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebietes SO "Photovoltaik".
 2.2 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 2.3 Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 3.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 3.2 **A1 - Entwicklung, Pflege und Erhalt eines extensiven Grünlandes**
 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO "Photovoltaik" ist unter und zwischen den Modulrücken durch Ansaat und Pflege ein naturnahes, sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte zu entwickeln und zu erhalten.
 3.3 **A2 - Anlage einer Laubstrauchhecke**
 Im nördlichen und nordöstlichen Plangebiet ist in Siedlungsnähe und entlang der Straße Brösen eine mindestens 3,0 m breite und ca. 800 m lange, einreihige Laubstrauchhecke anzulegen. Die Gehölze sind im Rasterabstand von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Die bereits bestehenden Gehölze sind zu erhalten.
 3.4 **A3 - Entwicklung einer Ackerbrache**
 Innerhalb des Waldabstandes und innerhalb der TWSZ II ist eine Ackerbrache anzulegen. Für die Selbstbegrünung ist der Samenvorrat im Boden zu nutzen.
 3.5 **MI - Integrierte Lerchenfenster innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage**
 Wenn ein durchgängiger Modulreihenabstand von mindestens 3,5 m nicht eingehalten werden kann, ist die nachfolgende artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für bodenbrütende Vogelarten des Offenlandes vorzusehen:
 Es sind 2 jeweils 30 x 30 m große Freiflächen innerhalb der Anlage frei von Bebauung zu halten. Diese Flächen müssen in einer Entfernung von mindestens 80 m von hohen Strukturen (Waldrändern, Oberleitungsmaßen, Einzelbäumen, Hecken, Straßen und Gebäuden) eingerichtet werden und einen Abstand von mindestens 50 m zueinander haben. Die Flächen selbst können in gleicher Weise wie die Abstandsfläche (Maßnahme A1) entwickelt und gepflegt werden.
 3.6 Für die Verankerung baulicher Anlagen im Boden ist zum Schutz des Trinkwassers (TWSZ III) die Verwendung verzinkter Materialien nicht zulässig, insoweit ein Kontakt zum Grundwasser zu besorgen ist.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- Einfriedungen**
 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein wirksamer Sichtschutz (z.B. Sichtschutznetz) vorzusehen, bis die vorgelagerte Heckenpflanzung eine durchgehende Wuchshöhe von 2 m erreicht hat. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 20 cm oder im Abstand von 50 cm bodennahe Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO "Photovoltaik" ist nicht zulässig.

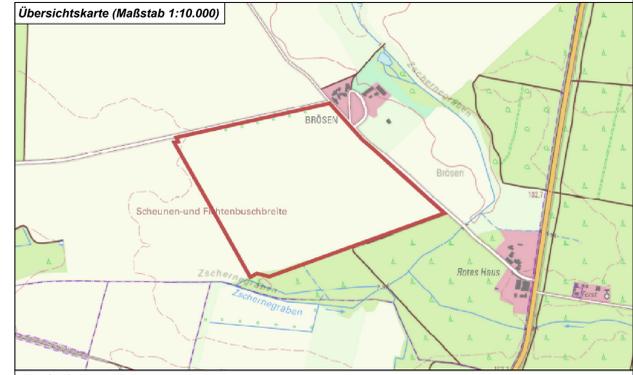
III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
 Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:
 V-AFB1 - Bauzeitenregelung
 Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptproduktionszeiten, zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.
 V-AFB2 - Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung (oBB) vor Baubeginn
 Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (oBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Eingreifen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die oBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.
- Hinweis zur Kompensationsmaßnahme A1**
 Als Ansaat ist eine standortangepasste Regionssaatmischung zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Errichtung der Anlage entstanden sind, zu beheben. Die Flächen unter den Solarmodulen sind mit anzusäen. Die 1- bis 2-schürige Mahd soll Anfang/Mitte Juni bzw. Mitte/Ende August stattfinden. Alternative ist die Möglichkeit der Beweidung (z.B. mit Schafen) anstelle der Mahd möglich.
- Hinweis zur Kompensationsmaßnahme A2**
 Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein heimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Die verwendeten Gehölze sollten zum Teil dormentragend und zum Teil Fruchtragend sein. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase). Die Umsetzung der Maßnahmen ist als Herbstmaßnahme im Herbst/Anfang Winter eine Pflanzreihe nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Geeignete Arten sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.
- Hinweis zur Kompensationsmaßnahme A3**
 Die Ackerbrache ist einmal im Jahr durch Mahd zu pflegen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Mahd im Frühjahr (Ende Februar/Anfang März) stattfindet, sodass Blütenstände und Früchte den gesamten Winter über erhalten bleiben.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Schutz des Grundwassers**
 Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Dies ist besonders zu gewährleisten aufgrund der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „FA Preilheide“ Baumaschinen sind entsprechend so zu lagern, dass keine Schadstoffe in den Boden bzw. in das Grundwasser gelangen kann. Dies kann durch Auffangwannen oder Schutzfolien geschehen.
- Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen**
 Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL-UZ 53) ausgestattet sind, einzusetzen.
- Archäologie/Denkmalerschutz (V6: Umgang mit Denkmalfunden)**
 Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- Schutz vorhandener Vegetationsbestände**
 Während der Bauphase sind zu erhaltenden Vegetationsbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Hierzu ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
- Vorbegender und abwehrender Brandschutz**
 Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtliche) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 SächsBO, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang H zur Liste der eingeführten technischen Baubestimmungen. Die Tragfähigkeit der Zufahrten muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Es wird empfohlen, den Objektschlüssel für die Feuerwehrhauptzufahrt so zu hinterlegen, dass die örtlich zuständige Feuerwehr im Einsatzfall immer ungehinderten Zugriff darauf hat.

(10) **Hinweise zur Verankerung einer PV-Freiflächenanlage im Wasserschutzgebiet**
 Es ist darauf zu achten, dass Modulverankerungen, die die gesättigte Bodenzone oder den Grundwasserschwankungsbereich erreichen, nicht aus verzinktem Stahl bestehen. Hier sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden.

Verfahrensvermerke

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
 Eilenburg, Siegel
 Landratsamt Landkreis Nordsachsen
 Vermessungsamt
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.
 Bad Döben, Siegel
 Münster, Bürgermeisterin
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.
 Ausgefertigt, Bad Döben, Siegel
 Münster, Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 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. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Bad Döben, Siegel
 Münster, Bürgermeisterin



gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune
 Stadt Bad Döben
 Markt 11, 04849 Bad Döben
 fon (0 34 24 3) 7 22 0 mail stadt@bad-dueben.de

Entwurfsverfasser
 büro.knoblich
 Zur Mulde 25, 04838 Zscheppeln
 fon (0 34 23) 7 58 60 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
 Norddeutsches
 Gemarkung: Tiefensee, Flur 7
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Bad Döben
Flurstück: verschiedene

Datum	Name	Unterschrift
Gezei, 17.04.23	Rus	
Bearb, 22.02.24	Rus	
Gepr, 15.02.24	Kno	

Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Brösen"
 Entwurf

Projektnr.: 22-131
 Phase: Entwurf
 Plan-Name: 20240222_E_BP.pdf
 Plan-Maße: 970 mm x 550 mm
 Maßstab: 1:2.000
 Blatt: 1
 1 Bl.