

- Teil B -



Große Kreisstadt Riesa
Landkreis Meißen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Photovoltaikanlage Rostocker Straße“

- VORENTWURF -

Textteil

vom 22.12.2020

Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen

1. Allgemeine Vorschriften

Für das Baugebiet „Photovoltaikanlage Rostocker Straße“ gilt die von ARNOLD CONSULT AG, Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 22.12.2020, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften (Teil B) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 22.12.2020.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Rostocker Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO_{PV}“ gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt.

2.2 In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form entsprechend des in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzips,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Trafostation, Kabelleitungen, Übergabestation),
- Zufahrten und Wartungsflächen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal überbaubare Grundfläche ist durch die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) eingetragene Grundflächenzahl festgesetzt. Maßgebend ist dabei die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gekennzeichnete Fläche.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 4.2** Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind diese Anlagen ebenfalls innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie als verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 61 Sächsische Bauordnung zulässig.
- 4.3** Bestandsgebäude außerhalb der Baugrenzen unterliegen dem Bestandschutz.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Photovoltaikmodule dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3,00 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der tiefste Punkt des Solarmodultisches muss mindestens 0,70 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante liegen.

Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 4,00 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, einzuhalten.

6. Gestaltungsfestsetzungen

- 6.1** Sämtliche Technikgebäude sind mit einer einheitlichen Fassade, Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 6.2** Anlagen zur Überwachung der Freiflächenphotovoltaikanlage sind zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage, Größe und Material so beschaffen sind, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das Gesamtbild der Freiflächenphotovoltaikanlage einfügen lassen.

7. Einfriedungen

- 7.1** Einfriedungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

- 7.2 Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind unzulässig.

8. Grundwasserschutz

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

9. Grünordnung

Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen

9.1 Mutterbodenschutz

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen

9.2 Fundamente, Erschließung

Im Rahmen der Modulaufständigung ist, sofern technisch und statisch möglich, auf massive Fundamente zu verzichten. Die erforderlichen Stützen sind nach Möglichkeit unmittelbar in den Untergrund zu rammen. Die zur Wartung der Anlage benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen, sind wasserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen. Die untergeordneten Anlagenbestandteile (Wechselrichter, Übergabestation, etc.) sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

9.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Regelungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

9.3.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und extensiven Wiesenflächen dauerhaft zu erhalten. Die Mahd der Wiesenbereiche hat zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) zu erfolgen, das Mahdgut ist abzufahren.

9.4 Pflege-, Schutzmaßnahmen, etc.

Regelungen zu Pflege- und Schutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

10. In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Rostocker Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind der Großen Kreisstadt Riesa derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Die ausführenden Firmen und die zukünftigen Bauherren müssen ihrer Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. 14/1993 S 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644), nachkommen.