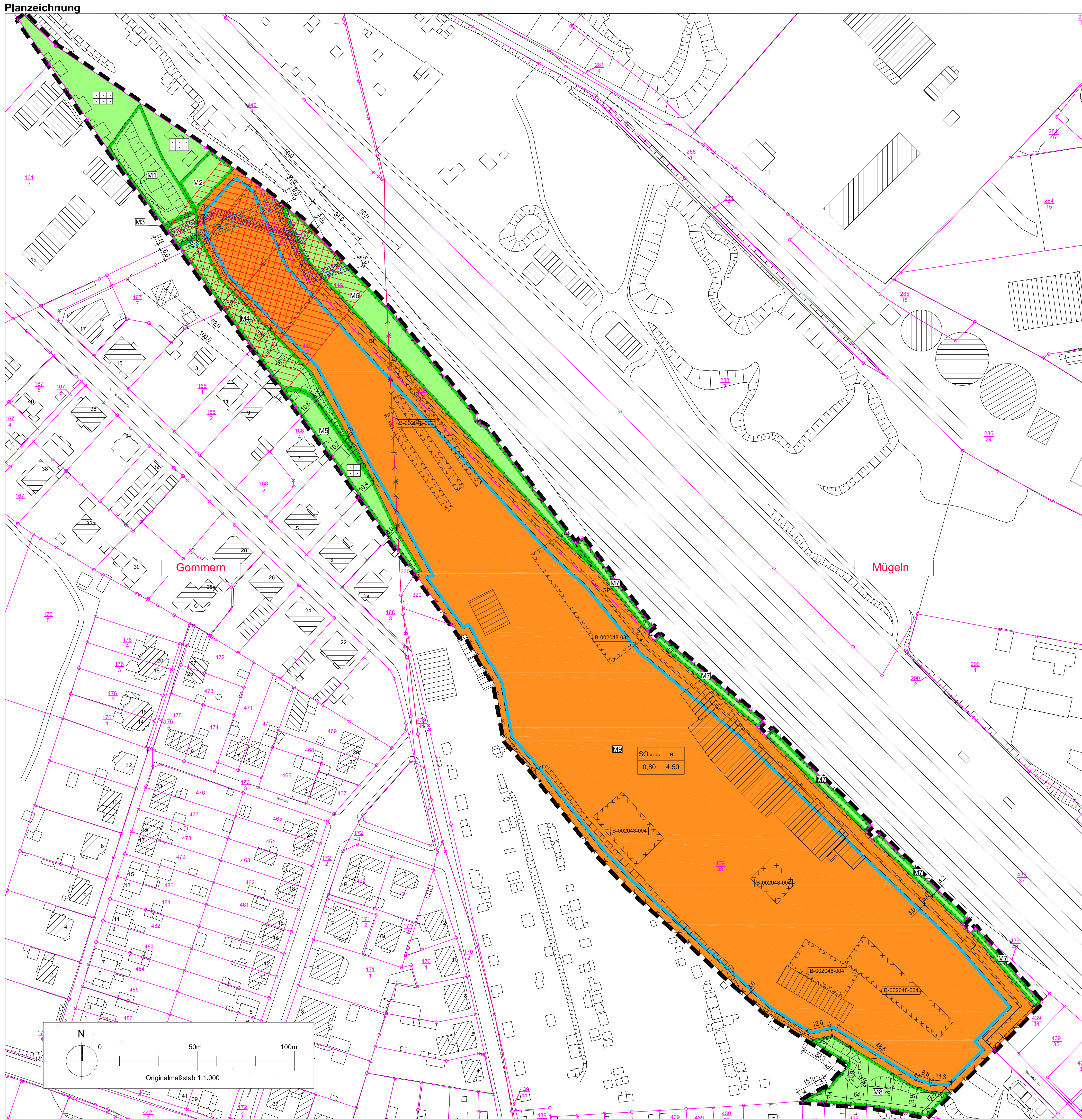




Planzeichenerklärung

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO_{son} Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarpark

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, §§ 16 - 21a BauNVO)

UK 0,80 m Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß: Solarpanel-Unterkante mindestens 0,80 m über mittlerer Gelände-Oberkante

OK 4,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Solarpanel-Oberkante höchstens 4,50 m über mittlerer Gelände-Oberkante

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB, §§ 22/23 BauNVO)

Baugrenze

a Abweichende Bauweise

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauOB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Zweckbestimmung: Hausgärten

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

Maßnahme mit Nummerierung

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauOB)

GF Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht zu belastende Fläche

L Geh- und Fahrrecht zugunsten der Kleingartenpächter und Eisenbahninfrastrukturunternehmen

L Leitungsrecht zugunsten von Ver- bzw. Entsorgen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauOB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

Allstattenverdrachtsfläche

Allstattenflächen mit Nummerierung nach Allstattenbewertung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

380-kV-Freileitung

Freileitungsbereich der 380-kV-Freileitung

Freileitungsschutzstreifen der 380-kV-Freileitung

Mittelspannungskabelanlage

Schutzstreifen der Mittelspannungskabelanlage

Gashochdruckleitung

Schutzstreifen der Gashochdruckleitung

Abwasserhauptsammler

Schutzstreifen des Abwasserhauptsammlers

IV. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

Gemarkungsbezeichnung

Böschung

Bemaßung in Metern; z.B. 2,0 m

Erklärung der Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung

2. Bauweise

3. Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß

4. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8 ABS. 1 BAUGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. In Sonstigen Sondergebiet Solar (SO_{son}) ist eine Flächenüberdeckung ohne unmittelbaren Bodenkontakt von maximal 40 % zulässig.

2.2. In Sonstigen Sondergebiet Solar (SO_{son}) ist eine Flächenversiegelung durch vorhabenbedingte Fundament-, Neben- und Erschließungsanlagen von maximal 10 % zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, §§ 22/23 BauNVO)

3.1. Die Aufstellung der Solarelemente ist innerhalb der Baugrenzen in Reihen mit Ost-West-Ausrichtung zulässig.

3.2. Die Errichtung von Solarmodulanlagen ist innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauOB)

4.1. Die bestehenden Kleingärten werden als Dauerkleingärten festgesetzt.

4.2. Die gebäudebezogenen Gärten werden als Hausgärten festgesetzt.

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

5.1. Auf den nicht gärtnerisch genutzten Flächen ist der Einsatz von Düngemitteln, Unkrautvernichtungsmitteln und Schädlingsbekämpfungsmitteln ausgeschlossen (Ausnahme hinsichtlich Herbizidsatz siehe Pkt. 5.1.3).

5.2. Das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser ist vollständig zu versickern. Im Bereich von Allstattenflächen sind Versickerungsanlagen untersagt.

5.3. M1: Die Fläche ist zu einem naturnahen Gehölzstandort zu entwickeln. Als Initialpflanzung sind vier Stieleichen, Quercus robur, und zwei Hainbuchen, Carpinus betulus, jeweils als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm sowie einer Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung von drei Jahren vorzusehen.

5.4. M2: Die Fläche ist zu einem naturnahen Gehölzstandort zu überlassen. Die Fläche ist auf den bedarfswiseilen Rückschnitt zu den angrenzenden Flächen beschränkt. Es ist eine Mulde mit einer Fläche von mindestens 100 m² und einer Tiefe von 0,20 bis 1,00 m einzurichten. Die Muldensohle ist mit quellfähigem, abtrocknendem Material auszukleiden sowie mit Kies und Sand anzudecken. Die Muldenabhangbereiche sind nach geneigt auszuführen und durch zweijährige Mahd offen zu halten. Innerhalb der Böschungsbereiche sind abwechselnd Sandbereiche, Kiesabschnitte und Steinschüttungen einzuordnen. Die Mulde und die Böschungsbereiche sind dauerhaft vor Verschattung zu bewahren. Es sind zwei Totholzflächen von jeweils mindestens 4 m² aus Stangenholz, Ästen und Zweigen in einer Mindeststärke von 3 cm sowie einer Stapelmindesthöhe von 60 cm anzulegen.

5.5. M3: Die Fläche ist zu einem naturnahen Trockenrasen zu entwickeln bzw. der entsprechenden Entwicklung zu überlassen. Die Fläche ist auf eine einmalige Mahd pro Jahr jeweils ab Ende Juli einschließlich Entfernung des Mähguts beschränkt.

5.6. M4: Die vorhandene Vegetationsstruktur ist als Abstandsrund zu sichern und die weitere Sukzession ist zuzulassen. Durch jährlichen fachgerechten Rückschnitt ist eine minimale Höhe von 2 m und eine maximale Höhe von 3 m zu gewährleisten.

5.7. M5: Die vorhandene Vegetationsstruktur der Hausgärten ist zu sichern und eine entsprechende Bewirtschaftung ist zuzulassen. Durch fachgerechten Rückschnitt ist hinsichtlich der Bäume eine maximale Höhe nach der Formel: 1/3 des Abstands zur Baugrenze in Metern zuzüglich 1 m² und hinsichtlich von Hecken eine maximale Höhe von 2 m zu gewährleisten.

5.8. M6: Das Geländeareal ist im Wesentlichen flächendeckend mit Sträuchern der Artenliste unter Pkt. 5.12, einschließlich einer Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung von insgesamt vier Jahren zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche sind abwechselnd Sandbereiche, Kiesabschnitte, Steinschüttungen sowie Totholzhaufen einzuordnen. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Gleichartige zu ersetzen. Die Fläche ist auf den fachgerechten Rückschnitt zur Gewährleistung einer maximalen Höhe von 4 m beschränkt. Im Bereich der unterirdischen Leitungen und deren Schutzzone sind nur Sand- und Kiesabschüttungen sowie extensive Trockenrasenflächen zulässig. Die Vegetationsüberdeckung darf 10 % Flächenanteil nicht unterschreiten und 50 % Flächenanteil nicht überschreiten. Die eingebrachten mineralischen und organischen Strukturen sind dauerhaft vor Verschattung zu bewahren.

5.9. M7: Der Geländeareal ist weitgehend heckenförmig mit Sträuchern der Artenliste unter Pkt. 5.12, einschließlich einer Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung von insgesamt vier Jahren zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche sind abwechselnd Sandbereiche, Kiesabschnitte, Steinschüttungen sowie Totholzhaufen einzuordnen. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Gleichartige zu ersetzen. Die Fläche ist auf den fachgerechten Rückschnitt zur Gewährleistung einer maximalen Höhe von 3 m beschränkt. Die Vegetationsüberdeckung darf 30 % Flächenanteil nicht unterschreiten und 60 % Flächenanteil nicht überschreiten. Die eingebrachten mineralischen und organischen Strukturen sind dauerhaft vor Verschattung zu bewahren.

5.10. M8: Die Fläche ist zu einem naturnahen Offenland zu entwickeln. Es ist eine Mulde mit einer Fläche von mindestens 100 m² und einer Tiefe von 0,20 bis 1,00 m einzurichten. Die Muldensohle ist mit quellfähigem, abtrocknendem Material auszukleiden sowie mit Kies und Sand anzudecken. Die Muldenabhangbereiche sind nach geneigt auszuführen und durch zweijährige Mahd offen zu halten. Innerhalb der Böschungsbereiche sind abwechselnd Sandbereiche, Kiesabschnitte und Steinschüttungen einzuordnen. Die Fläche ist auf einen fachgerechten Rückschnitt zur Gewährleistung einer maximalen Höhe von 2 m zu beschränken. Die Vegetationsüberdeckung darf 10 % Flächenanteil nicht unterschreiten und 30 % Flächenanteil nicht überschreiten. Die Mulde und die Böschungsbereiche sind dauerhaft vor Verschattung zu bewahren.

5.11. M9: Die teilweise versiegelten Flächen sind unter Berücksichtigung der spezifischen technischen bzw. baulichen Flächenansprüche zu belassen. Die unversiegelten Flächen sind unter Berücksichtigung der spezifischen technischen bzw. baulichen Flächenansprüche wie folgt zu pflanzen:

5.12. Zwischen den Solarelementen ist eine zweischürige Mahd und unter den Solarelementen eine einschürige Mahd auszuführen. Der erste Mahdgang (ab Ende Juni) beinhaltet die Abstandflächen und die Flächen unter jeder ersten Anlageneihe. Der zweite Mahdgang (ab Ende Juli) beinhaltet wiederum die Abstandflächen sowie die Flächen unter jeder zweiten Anlageneihe. Bei jeder Mahd muss eine Resthöhe der Vegetation von mindestens 5 cm verbleiben.

5.13. Eine geringfügige Veränderung der teil- bzw. unversiegelten Flächen nutzungsbefähigt nicht vermerkt, sind geeignete Substrate (Sand, Kiese bzw. Schotter) aufzubringen und die extensive Pflege einzuleiten.

5.14. Es sind 20 Leisteinhausen jeweils mit einer Materialmenge von mindestens 0,5 m³ und einer Korngröße von 36 bis 120 x 120 mm in regelmäßigen Abständen anzulegen.

5.15. M10: Der japanische Staudenkötter, Fallopia japonica, ist zu entfernen bzw. dauerhaft zurückzuführen (Ausnahme von Pkt. 5.1, hinsichtlich Herbizidsatz).

5.16. Die Bestandflächen einschließlich eines umlaufenden Flächenpuffers von 3 m sind keinen Maßbeschränkungen unterworfen.

5.17. Arteliste zu Pkt. 5.7, 5.8, und 5.9:

5.18. Syringa vulgaris

5.19. Viburnum opulus

5.20. Juniperus communis

5.21. Ligustrum vulgare

5.22. Carpinus betulus

5.23. Rosa carolina

5.24. Prunus spinosa

5.25. Sambucus nigra

5.26. Prunus mahaleb

5.27. Crataegus sp.

5.28. Euonymus europaeus

5.29. Syringa vulgaris

5.30. Viburnum opulus

5.31. Juniperus communis

5.32. Ligustrum vulgare

5.33. Carpinus betulus

5.34. Rosa carolina

5.35. Prunus spinosa

5.36. Sambucus nigra

5.37. Prunus mahaleb

5.38. Crataegus sp.

5.39. Euonymus europaeus

5.40. Syringa vulgaris

5.41. Viburnum opulus

5.42. Juniperus communis

5.43. Ligustrum vulgare

5.44. Carpinus betulus

5.45. Rosa carolina

5.46. Prunus spinosa

5.47. Sambucus nigra

5.48. Prunus mahaleb

5.49. Crataegus sp.

5.50. Euonymus europaeus

5.51. Syringa vulgaris

5.52. Viburnum opulus

5.53. Juniperus communis

5.54. Ligustrum vulgare

5.55. Carpinus betulus

5.56. Rosa carolina

5.57. Prunus spinosa

5.58. Sambucus nigra

5.59. Prunus mahaleb

5.60. Crataegus sp.

5.61. Euonymus europaeus

5.62. Syringa vulgaris

5.63. Viburnum opulus

5.64. Juniperus communis

5.65. Ligustrum vulgare

5.66. Carpinus betulus

5.67. Rosa carolina

5.68. Prunus spinosa

5.69. Sambucus nigra

5.70. Prunus mahaleb

5.71. Crataegus sp.

5.72. Euonymus europaeus

5.73. Syringa vulgaris

5.74. Viburnum opulus

5.75. Juniperus communis

5.76. Ligustrum vulgare

5.77. Carpinus betulus

4. Wasserschutz

Bauliche Arbeiten, die Auswirkungen auf das Grundwasser haben können, sind gemäß § 45 Abs. 1 SächsWVG spätestens einen Monat vor Ausführungsbeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Der Eigentümer hat gemäß § 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück nach Benachrichtigung zu dulden.

Die Trassenverläufe und Schutzstreifen von Ver- bzw. Entsorgungsanlagen sind bei Bau- und Planarbeiten zu berücksichtigen; nähere Informationen dazu sind rechtzeitig bei den zuständigen Anlagenbetreibern einzuholen.

Zu jedem Vorhaben im Freileitungsbereich der 380-kV-Leitung ist die Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsunternehmens einzuholen.

5. Erschließungsanlagen

Der Eigentümer hat gemäß § 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück nach Benachrichtigung zu dulden.

Die Trassenverläufe und Schutzstreifen von Ver- bzw. Entsorgungsanlagen sind bei Bau- und Planarbeiten zu berücksichtigen; nähere Informationen dazu sind rechtzeitig bei den zuständigen Anlagenbetreibern einzuholen.

Zu jedem Vorhaben im Freileitungsbereich der 380-kV-Leitung ist die Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsunternehmens einzuholen.

6. Festpunkte

Vor Beginn baulicher Arbeiten sind aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktzustand bei der Unteren Vermessungsbehörde einzuholen.

Antliche Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht verändert, beschädigt oder entfernt werden.

Eine mögliche Gefährdung vorhandener Lage- sowie Höhenfestpunkte ist unverzüglich der Unteren Vermessungsbehörde zu melden.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 29.04.2010 gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 8 ff. BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes M 11/1 „Solarpark Güterbahnhof“ beschlossen (Beschluss Nr. 032/2010).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB erfolgte am 21.05.2010 im Heidenauer Journal.

2. Vorentwurf

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 05.05.2010 und Einladung zu einer Beratung am 07.05.2010 zum Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt.

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 24.02.2011 die Stellungnahmen der Landesraumordnungsbehörde, der Nachbarkommunen, der Öffentlichkeit und der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf abgesehen (Beschluss Nr. 006/2011).

Das Abwägungsergebnis wurde den betroffenen Bürgern mit Schreiben vom 01.03.2011 bzw. per e-mail vom 02.03.2011 mitgeteilt.

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heidenau, Stadtsiegel, Der Bürgermeister

Heiden