

## TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage § 11 BauNVO

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 0,45 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,45
- 2.2 H<sub>min</sub> = 0,8 m Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß: Solarmodule-Unterkante mindestens 0,80 m über mittlerer Geländehöhe
- 2.3 H<sub>max</sub> = 2,5 m Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß: Solarmodule-Oberkante höchstens 2,50 m über mittlerer Geländehöhe

### 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze

### 4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Ein- bzw. Ausfahrten

### 5 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1  Umgrenzung von Maßnahmenflächen
- 5.1.1  Anlage Trockenrasen unter Feuerwehrumfahrung
- 5.1.2  Hecke

### 6 SONSTIGE PLANZEICHEN

 Flurstücksgrenze Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 7 PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

 Kataster mit Flurstücksnummer

### 8 INFORMELLE PLANDARSTELLUNG

 Bemaßung in m

### 9 ZEICHNERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
1. Art der baulichen Nutzung
  2. Grundflächenzahl als Höchstmaß
  3. Bauhöhe als Mindestmaß H<sub>min</sub> = 0,8 m
  4. Bauhöhe als Höchstmaß H<sub>max</sub> = 2,5 m

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. (2) BauNVO)
  - 1.1. Im sonstigen Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaikanlage" ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freianlage einschließlich der dazugehörigen technischen Einrichtungen und Bauten zulässig.
  - 1.2. Die Flächen unter den Modulen und zwischen den baulichen Anlagen sind als extensiv gepflegtes Grünland zu erhalten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1. Im sonstigen Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaikanlage" ist eine Flächenüberdeckung ohne unmittelbaren Bodenkontakt von maximal 40 % zulässig.
  - 2.2. Zulässig sind Photovoltaik-Elemente mit einer Mindesthöhe von 0,8 m über dem Gelände und einer maximalen Höhe von 2,5 m über dem Gelände.
  - 2.3. Im sonstigen Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaikanlage" ist eine Flächenversiegelung durch vorhabenbedingte Fundament-, Neben- und Erschließungsanlagen von maximal 10 % zulässig. Bauliche Nebenanlagen (einschließlich Einfriedungen) gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 2.4. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
  - 3.1. Die unversiegelten Flächen sind unter Berücksichtigung der spezifischen technischen bzw. baulichen Flächenansprüche wie folgt zu pflegen: Zwischen den Solarelementen ist eine zweischürige Mahd und unter den Solarelementen eine einschürige Mahd auszuführen. Der erste Mahdgang (ab Ende Juni) beinhaltet die Abstandsflächen und die Flächen unter jeder ersten Anlagenreihe. Der zweite Mahdgang (ab Ende Juli) beinhaltet wiederum die Abstandsflächen sowie die Flächen unter jeder zweiten Anlagenreihe. Bei jeder Mahd muss eine Resthöhe der Vegetation von mindestens 8 cm verbleiben. Ist eine geringfügige Veränderung der teil- bzw. unversiegelten Flächen nutzungsbedingt nicht vermeidbar, sind magere Substrate (Sand, Kiese bzw. Schotter) aufzubringen und in die extensive Pflege einzubeziehen.
  - 3.2. In den mit M 1 gekennzeichneten Bereichen sind Trockenrasenflächen anzulegen.
  - 3.3. In den mit M 2 gekennzeichneten Bereichen ist eine 3-reihige Hecke aus Haselnuss, Hundsrose, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Weißdorn und Brombeere zu pflanzen.
  - 3.4. Innerhalb der Baugrenze sind folgende Brutkästen anzubringen: 2 Meisenkästen 32 mm Flugloch mit Marderschutz, 1 Baumläufermistkasten, 1 Starenmistkasten, 1 Fledermauskasten und 3 kleine Insektenhotels.
  - 3.5. Auf dem Flurstück 64/8 ist eine Zauneidechsenburg zu errichten, ein kleiner Totholzhaufen anzulegen und entlang des Zaunes eine 3-reihige Hecke aus Haselnuss, Hundsrose, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Weißdorn und Brombeere auf mindestens 250 m<sup>2</sup> zu pflanzen.
  - 3.6. Auf dem Flurstück 90/2 ist eine Streuobstwiese mit einer Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> anzulegen.
  - 3.7. Nach Ablauf der Lebensdauer der Solarmodule sind diese vollständig von der Fläche zu entfernen.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

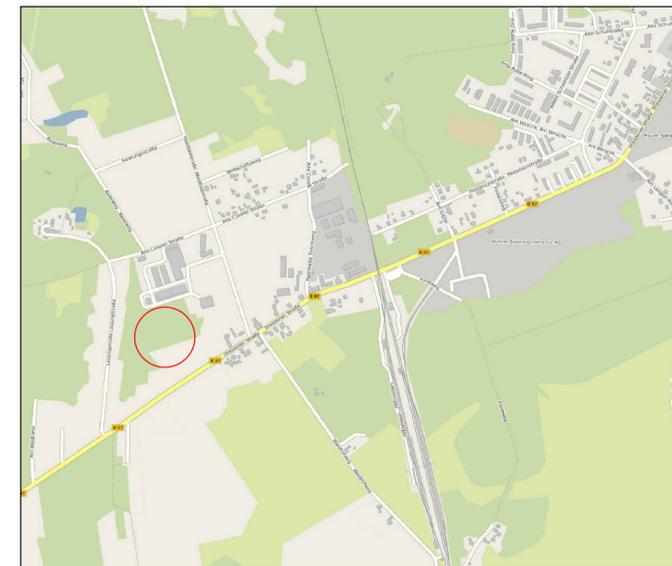
#### "ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)

- 1. Beleuchtungsanlagen**  
Es sind nur insektenverträgliche Lampen mit geringer Lockwirkung und ohne heiße Anflugscheibe zu verwenden.
- 2. Einfriedungen**
  - 2.1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2,5 m erreichen. Sie sind in semitransparenter Art und in gedeckten Farben zu gestalten.
  - 2.2. Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm herzustellen.

### III. HINWEISE

- 1. Bohrungen**  
Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden, bzw. dieser vorliegen, sollen gemäß § 15 SächsKrWBodSchG ebenfalls an das LfULG übergeben werden.
- 2. Artenschutz**  
Rodungs-/ Fällarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte in begründeten Fällen abgewichen werden müssen, so ist dafür entsprechend BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
- 3. Altlasten**  
Werden im Zuge von Boden- und Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Altlasten berührt oder angeschnitten (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, im Geruch oder in der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG). Belastete Bereiche sind sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Verfahrensweise ist mit dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- 4. Naturschutz**  
Die einzusetzenden Insektenhotels sind aus witterungsbeständigen Naturmaterialien herzustellen und südexponiert an frei zugänglichen Stellen mindestens 50 cm über dem Boden anzubringen. Die Fertigstellung der Streuobstwiese sowie die Ersatznistkästen sind der unteren Naturschutzbehörde, spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der PV-Anlage, anzuzeigen.

## Übersichtskarte



## Stadt Bernsdorf

### vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Waldbadstraße, Flurstücke 64/7, 75/1 und 76/7"

### Satzung

November 2020

Maßstab M 1:1.000

Auftraggeber:  
Stadt Bernsdorf  
Rathausallee 2  
02994 Bernsdorf

Planverfasser: Fr. Dr. B. Braun



**dr. braun & barth freie architekten dresden**  
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung  
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de