

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen § 9 BauVO
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.2), Festsetzung Nr. 15 § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB und Abs. 6 BauGB
- sonstige Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- sonstige Erläuterungen**
 - Bemalung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das sonstige Sondergebiet „Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen“ dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen. Ausnahmsweise ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Freiflächen zulässig, wenn diese mit der Zweckbestimmung vereinbar ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).
- Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen allgemein zulässig, die unbeweglich in Reihen mit einem Boden- und Reihenabstand aufgeständert und einseitig geneigt sind. Nebenanlagen sind sofern sie der Zweckbestimmung dienlich und untergeordnet sind und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen, allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete bauliche Anlagen, wie Schutzhütten, Koppeltürme, Tränken zulässig sofern sie für die Bewirtschaftung der Freiflächen (z.B. Weidehaltung) unbedingt erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).
- Lärmmindernde bauliche Anlagen (z.B. Trafostation) müssen einen Abstand von mindestens 50 m zum nächstgelegenen Wohn-, Erholungsgrundstück einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ I von 0,05 festgesetzt. Ab einer Höhenlage von 0,8 m über dem Höhenbezugspunkt wird eine GRZ II von 0,6 für die Überschneidung der Bodenfläche mit Solarmodulschreibern festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
- Technische Zubehöranlagen wie Antennen, Blitzschutzanlagen, Videobewachungssysteme und ähnliche geartete untergeordnete bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (H max) ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten, wenn dies für die funktionsweise der Anlage erforderlich ist (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- Als Höhenbezug für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im Baugebiet wird die Höhenlage des vorhandenen natürlichen Geländes festgesetzt. Diese ist dem Vermessungsplan, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, zu entnehmen. Zwischenwerte sind zu interpolieren. (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Erforderliche Zufahrten und Wege im sonstigen Sondergebiet sind nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen und zulässig. Als Ausnahme sind Teilverlegungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche (z.B. Feuerwehrzufahrt, Aufstellflächen für die Feuerwehr) dauerhaft sicherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In allen Sondergebietsflächen ist zwischen den Solarmodulschreibern der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage ein horizontaler Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im sonstigen Sondergebiet ist zwischen der Unterkante von Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von 10 cm bis 20 cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen eine Mindestlänge von 20 m aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20 m unterbrochen werden. Ausnahmsweise ist ein wolfsicherer Zaun zulässig. In dieser Einfriedung sind Kleintierschließkörper in der Größe von mindestens 20 cm x 20 cm auf Höhe der Oberkante Gelände vorzusehen. Der Abstand der Kleintierschließkörper untereinander darf nicht größer als 9,0 m sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Eine Initialsaat mit einem regionalen Saatgut für standortgerechte Pflanzenarten ist vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Migrationskorridor“ ist als extensiv gepflegte Offenlandfläche mit Baum- und Gehölzgruppen zu entwickeln. Der Migrationskorridor ist jeweils mit 10 Strauchgruppen mit je 10 Sträuchern zu strukturieren. Die Standorte sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.2 festgesetzt. Von den festgesetzten Standorten darf um 10,0 m abgewichen werden. Je Strauchgruppe sind mindestens 3 verschiedene Arten der in der Pflanzliste 3 aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Eine Initialsaat mit einem regionalen Saatgut für standortgerechte Pflanzenarten ist auf den übrigen Freiflächen vorzusehen. Der „Migrationskorridor“ darf mit Kabeltrassen unterbaut werden. Die Maßnahmenfläche kann für Zufahrten und Wege zum Solarpark mit einer Breite von bis zu 5 m unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Maßnahmenflächen mit der Bezeichnung „Offenlandfläche“ sind als extensiv gepflegte Offenlandfläche ohne Bauabstand durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Eine Initialsaat mit einem regionalen Saatgut für standortgerechte Pflanzenarten ist vorzusehen. Innerhalb der Offenlandfläche dürfen notwendige Wege im erforderlichen Umfang bis zu einer Breite von max. 5,0 m angelegt werden, vorhandene Wege sind zu erhalten. Die „Offenlandfläche“ darf mit Kabeltrassen unterbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Halboffenlandfläche“ zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind 10 Gebüschinseln mit einer Fläche von mind. 5 m x 10 m anzulegen und mit 10 Sträuchern zu bepflanzen. Je Gebüschinsel sind mindestens 3 verschiedene Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das auf den Solarmodulflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist fähig auf der bebauten Bodenschicht (auch unter dem Solarmodulschreiber) zur Versickerung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen“ ist angrenzend an die festgesetzte Sondergebietsfläche eine 3,5 m breite 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,0 m (Reihenabstand x Pflanzabstand in der Reihe). Die einzelnen Arten werden in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen gepflanzt. Im Anschluss an die Gehölzpflanzung ist ein 1,5 m breiter Streifen für einen Blühstreifen / Krautsaum anzulegen. Innerhalb der Pflanzmaßnahmenfläche dürfen notwendige Wege im erforderlichen Umfang bis zu einer Breite von max. 5,0 m angelegt werden. Die Pflanzmaßnahmenfläche darf mit Kabeltrassen unterbaut werden. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Streubewiese“ ist dauerhaft als Streubewiese zu entwickeln. Die Obstbäume müssen einen Abstand von mindestens 10,0 m untereinander einhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Freiflächen unter der Streubewiese ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der nicht überbauten Freiflächen des sonstigen Sondergebiets sind Flächen für die Felderche (Felderchenstreifen) anzulegen. Die Flächen müssen jeweils eine Mindestgröße von 9,5 m x 150,0 m (B x L) aufweisen. Der Abstand zwischen den einzelnen Felderchenstreifen muss mindestens 90,0 m betragen. Zu Wildkräutern, Bäumen, Gehölzgruppen sowie zu den geplanten Sichtschutzpflanzungen ist ebenfalls ein Abstand von mindestens 30,0 m einzuhalten. Pro Baufeld sind Felderchenstreifen im Umfang von mindestens 10 % der im jeweiligen Baugebiet von den PV-Modulflächen überschrittenen Flächen anzulegen. Wege, Aufstellflächen und sonstige für den Betrieb / Wartung notwendige und genutzte Flächen dürfen nicht auf Felderchenstreifen angerechnet werden.
- Die erforderliche Einfriedung um den Solarpark darf eine Höhe von 2,5 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Zur Minderung von Blendwirkungen gegenüber sensiblen Nutzungen darf die Einfriedung ausnahmsweise temporär, bis zur vollständigen Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen (Sichtschutzpflanzung), mit matten dunkelgrünen Membranen abgehängt werden und darf eine Höhe von bis zu 3,5 m aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBZ)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Feldes der Erlaubnis Reudnitz (11-1507), welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld lagernden Bodenschätze (Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen) berechtigt.

HINWEISE

Realisierungen von Vorhaben (auch bauvorbereitende Maßnahmen) sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

PFLANZLISTE

Pflanzliste 1

Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Mindestpflanzqualität aufweisen:
 2-3 v verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Die Pflanzen sind innerhalb der ersten 3 Jahre nach der Anpflanzung regelmäßig zu wässern. Ausgefallene Pflanzen müssen in den ersten 5 Jahren ersetzt werden.

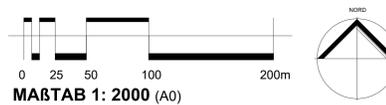
Botanische Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Corylus avellana	Strauchhase
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus hybridus agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Eucornymus europaeus	Pflaflenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa carina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Weiß-Rose
Rosa elliptica agg.	Kelchblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2

Apfel	Birnen (Pyrus communis):
- Alkmene	- Peltisbirne
- Roter Booskoop	- Muskatelbirne
- Danziger Kantapfel	- Gletsers Butterbirne
- Finkenwerder Herbstprinz	- Augustbirne
- Grovensteiner	- Doppelte Philippsbirne
- Purpurroter Cousinot	- Quitzen (Cydonia oblonga):
- Roter Eisenerpfel	- Bereczki Birnenquitt
- Weißer Winterlockenapfel	- Konstantinopler Apfelquitt

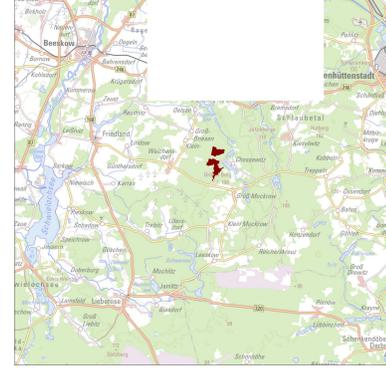
Pflanzliste 3

Botanische Name	Deutscher Name	Anteil an der Anzahl in %
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	10
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	20
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	10
Malus sylvestris	Wildapfel	5
Prunus spinosa	Schlehe	15
Rosa corymbifera	Heckenrose	10
Rosa carina agg.	Hunds-Rose	20
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose	10



MABTAB 1: 2000 (A0)

ÜBERSICHT



Stadt
Friedland (NL)
 Bebauungsplan
"Solarpark Chossewitz"
 Vorentwurf Fassung Oktober 2024 (04.12.2024)