























TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



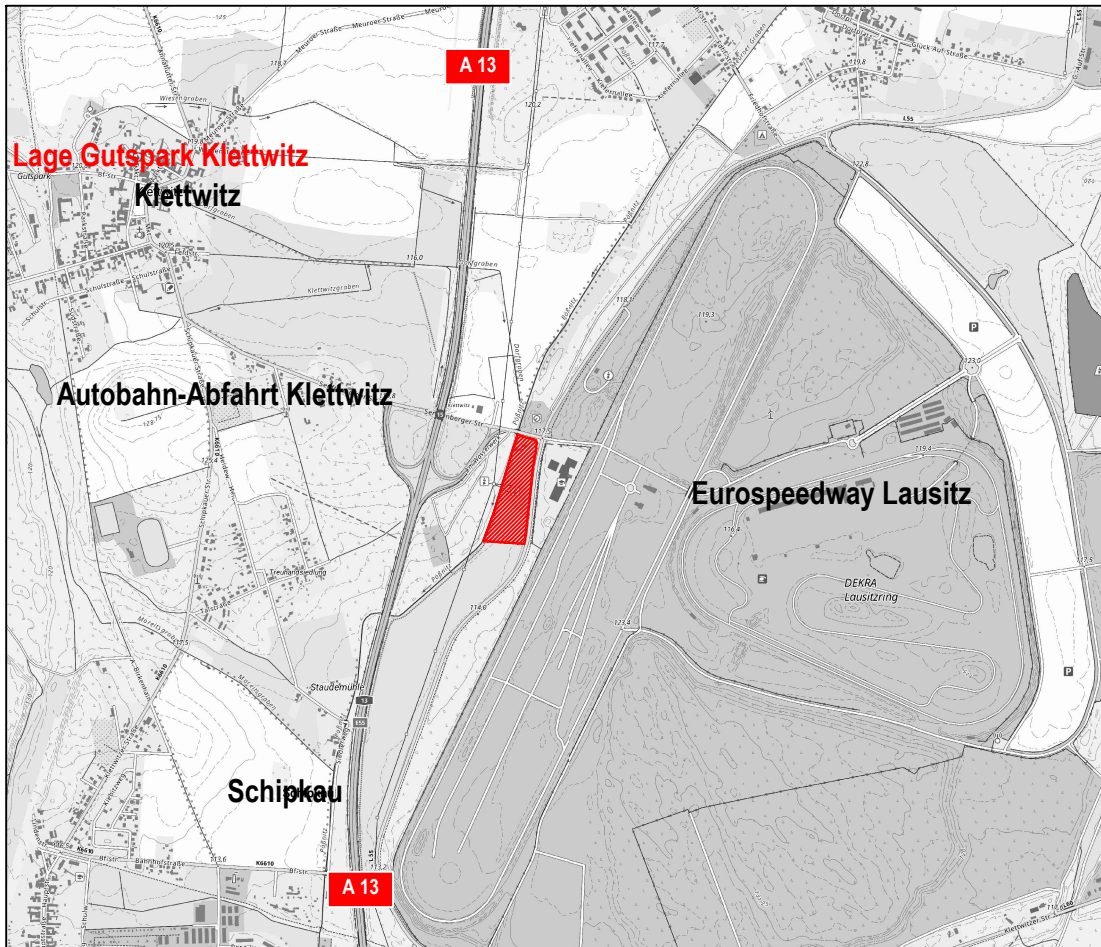
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
-  sonstiges Sondergebiet "Umspannwerk und Wasserstofftechnologie" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- 2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 2.2 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
- 2.3 124,4 maximale Bauhöhe in m über NHN, z.B. 124,4 m (§ 18 BauNVO)
- 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
- 3.1 o offene Bauweise (§ 22 BauNVO) 3.2  Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)**
-  Fläche für Versorgungsanlagen  Zweckbestimmung: Elektrizität
- 5 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)**
- 5.1  oberirdische Leitungen 5.3  Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
- 5.2  unterirdische Leitungen
- 6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
-  Grünfläche
- 7 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
- 7.1  Umgrenzung von Maßnahmenflächen
- 7.1.1  M1 Gehölzerhaltung 7.1.3  M3 Heckenpflanzung gemäß Grünordnungsplan
- 7.1.2  M2 Rückbau vorhandener Gebäude 7.1.4  M4 artenreiches Offenland gemäß Grünordnungsplan
- 7.2  Anpflanzung von Bäumen, Standort kann bis zu 5 m vom eingetragenen Standort abweichen 7.3  Gehölzerhaltung (Einzelbäume)
- 8 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 8.2  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs.5 und 6 BauGB)**
- 9.1  Bebauung bedarf der Zustimmung der Straßenbauverwaltung (40 m) gemäß § 24 Abs. (2) BbgStrG
- 9.2  Bebauung bedarf der Zustimmung der Autobahn GmbH (100 m) gemäß § 9 FStrG (Anbaubeschränkungszone)
- 9.3  Fresnelzone der Richtfunkverbundung 202556038 (vertikaler Korridor zwischen 38 m und 68 m über Grund)
- 10 PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**
-  Lage- und Höhenplan mit Liegenschaftskataster, gemessen am 14.10.2021 vom Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dr. Ing. W. Ruge aus Schwarzheide
- 11 INFORMELLE PLANDARSTELLUNG**
-  12,0 Bemaßung in m
- 12 ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- | | |
|---|---|
| 1 | |
| 2 | 3 |
| 4 | 5 |
1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Grundflächenzahl als Höchstmaß
4. Bauweise
5. maximale Bauhöhe in m über NHN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Im sonstigen Sondergebiet "Umspannwerk und Wasserstofftechnologie" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) sind Anlagen zur Herstellung, Speicherung, Komprimierung, Verladung und Verteilung (Wasserstofftankstelle) von Wasserstoff, die Errichtung eines Umpannwerkes sowie Anlagen zur Speicherung von elektrischer Energie zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb, die Instandhaltung und Wartung dieser Anlagen notwendig sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- 2.2. Die maximale Bauhöhe für bauliche Anlagen beträgt 124,4 m über NHN. Ausgenommen sind technisch bedingte Betriebsanlagen, diese dürfen eine größere Höhe haben.
- 2.3. Im Bereich der eingetragenen Fresnelzone der Richtfunkverbundung ist die maximale Höhe für technisch bedingte Anlagen auf 152 m über NHN begrenzt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Nebenanlagen (auch Einfriedungen) dürfen außerhalb der Baugrenzen nicht errichtet werden.
- 4. Zufahrten**
- Die Grünfläche zwischen dem Sondergebiet und der Landstraße L 55 darf für maximal 3 Zufahrten auf einer Gesamtbreite von insgesamt 30 m unterbrochen werden.
- 5. Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Die Maßnahmenflächen sind gemäß Grünordnungsplan festgesetzt. Ausgleichspflanzungen, Pflegemaßnahmen bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen (kvM 1 - kvM 8) sind entsprechend der Grünordnungsplanung durchzuführen. Im Bereich der Maßnahme M 2 wird die gesamte vorhandene Gebäudestruktur abgebrochen. Die Umzäunung der Maßnahmenfläche M 3 ist nicht zulässig. Im gesamten Plangebiet sind insektenschonende und nichtblendende Beleuchtungen zu installieren. Außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Entsiegelungsmaßnahme auf dem Flurstück Gemarkung Klettwitz, Flur 5, Flurstück 550/4 (Gutspark Klettwitz) gemäß Grünordnungsplan und Städtebaulichem Vertrag durchgeführt. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dürfen nur einheimische Gehölze verwendet werden.
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Innerhalb des Sondergebietes sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)**
- 1. Einfriedungen**
- 1.1. Sämtliche Einfriedungen sind derart anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 15-20 cm ergibt.
- 1.2. Die Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten.
- 2. Werbeanlagen**
- 2.1. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2. Die Höhe der Werbung darf eine Höhe von 126,4 m über NHN nicht überschreiten.
- 2.3. Blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder bewegte Werbungen aller Art sind unzulässig.
- 2.4. Für die Wasserstoffproduktion ist eine Informationstafel mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig.
- III. HINWEISE**
- 1. Bohrungen**
- Sofern Bohrungen niedergebracht werden oder geophysikalische Untersuchungen durchgeführt werden, besteht Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe.
- 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 (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).
- 4. Archäologische Funde**
- Gemäß § 11 (1) und (3) BbgDSchG besteht eine unverzügliche Meldepflicht von Bodenfunden an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege. Vor Beginn der Arbeiten ist ein archäologisches Fachgutachten erstellen zu lassen, um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf mögliche Bodendenkmale im Vorfeld zu prüfen.
- 5. Baugrunduntersuchung**
- Für geplante Bauvorhaben wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 6. Explosionsschutz**
- Bei Errichtung der geplanten Anlagen ist zu gewährleisten, dass keine Auswirkungen aus Havarien den Betrieb der Autobahn negativ beeinflussen bzw. die Nutzung benachbarter Gebäude und Anlagen stören.

ÜBERSICHTSKARTE



Übersichtskarte mit Bebauungsplangebiet (Topografische Karte DTK 10 im Maßstab 1:25.000)
Quelle: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Gemeinde Schipkau

Bebauungsplan
"Sondergebiet -
Umspannwerk und Wasserstofftechnologie Klettwitz"

Rechtsplan Entwurf
Fassung vom Februar 2025

Maßstab M 1:2.000

Auftraggeber:
Gemeinde Schipkau
Schulstraße 4
01998 Schipkau OT Klettwitz

Planverfasser: Dr. Barbara 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

