

Planteil A
Planzeichenerklärung

- I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 OK 4,0 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Zufahrt
 Bereich der Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gehölzpflanzung als Sichtschutz
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 VI, A1, E1 Bezeichnung der Maßnahmen (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz)
 - sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe baulicher Anlagen | Erläuterung der Nutzungsschablone
- II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- bauliche Anlagen (Bestand)
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung in m
 - Höhenbezugspunkt (Geländehöhe über NHN, DHHN2016)
 - Grenze des Bahnkörpers (Schotterbettkante)
 - Abwasserdruckleitung (AZV GKA Großenhain)

Planteil B
 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- I. planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzzeispelstationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik.
 - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planschrieb.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - E1 - Anlage einer artenreichen Frischwiese: Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik ist unter und zwischen den Modulen durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM Regio 4 (Ostdeutsches-Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Flächen unter den Solarmodulen sind, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit anzusäen. Die übrigen Flächen sind der Selbstbegrünung aus dem Samenvorrat des Bodens zu überlassen. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Mahd hat erst zu erfolgen, wenn die Vegetation an die Mähduldschere heranreicht. Erfolgt eine Mahd in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09., ist die Fläche vorher durch einen Artenschutzfachmann zu kontrollieren und freizugeben.

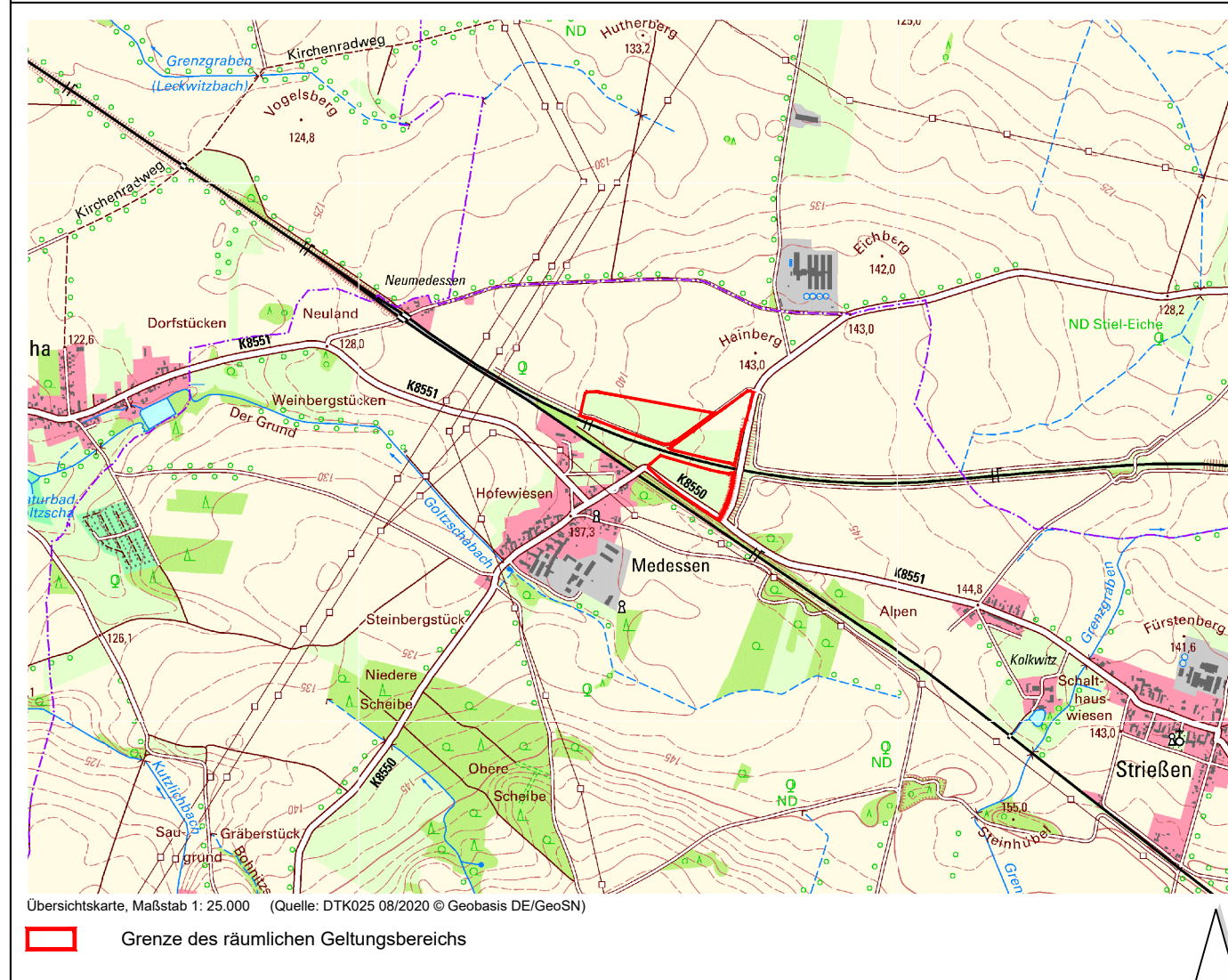
- E2 - Pflanzung einer Hecke: Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von mindestens 520 Metern und einer Breite von mindestens 3 Metern eine zweireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Gehölz je 2,25 m² Pflanzfläche der folgenden Arten in etwa gleicher Anzahl zu pflanzen: Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*). Als Pflanzqualität sind Sträucher (verpflanzt) mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).
 - E3 - Anlage von Ruderalflächen zum Schutz der Zauneidechse: Die gemäß Planschrieb festgesetzte private Grünfläche ist als Ruderalflur zum Schutz der Zauneidechse festgesetzt. Die Flächen dürfen bauzeitlich nicht befahren werden, so dass sie einen ausreichenden Puffer zwischen Baufeld und potentiellen Zauneidechsenhabitaten in den Böschungsbereichen darstellen. Unter Beachtung des Pflegekonzeptes P1 sind die Flächen einmal jährlich zu mähen um eine Verbuschung zu vermeiden. Eine Ansaat kann unterbleiben. Zur Aufwertung des Habitats sind nach Abschluss der Bauzeit, außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Zauneidechse zwischen Oktober und April, vier Steinhaufen auszubringen.
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Entlang der südlichen Grenze der beiden nördlichen Teile des Geltungsbereichs ist innerhalb der festgesetzten Flächen durch geeignete Maßnahmen ein Blendschutz zur angrenzenden Bahnstrecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten um eine Beeinträchtigung des Zugverkehrs auf der benachbarten Bahnstrecke auszuschließen.
- II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)**
- Einfriedungen
 - Für Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und muss einen Bodenabstand von mindestens 10 cm (Durchlass für Kleintiere) aufweisen. Sie ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Eine Heckpflanzung ist zur Einfriedung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz:** Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- Drainagen:** Bei der geplanten Fläche handelt es sich um eine drainierte Ackerfläche. Um Beschädigungen am Drainagesystem zu vermeiden, sollten vor der Errichtung der Photovoltaikanlage vorhandene Drainagepläne eingesehen werden. Die bestehenden Vorflutverhältnisse (Gräben, Drainagen) sind funktionstüchtig zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Wo Drainageleitungen angeschnitten werden, ist die Funktionsfähigkeit vorhandener Entwässerungsanlagen angrenzender Nutzflächen ggf. durch Verlegung neuer Leitungen zu gewährleisten. Ein Plan, der verlegten Drainagen, liegt bei der Maßstäber Agrarprodukte AG vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.
- Bodendenkmalschutz:** Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- Geogene Naturgefahren:** Nach den Informationen des Geodatenarchivs sind im Planungsgebiet natürliche Wasserabflusssysteme vorhanden. Sie haben im Baubereich bisher keinen erosiven Charakter gezeigt. Die Gefährdung durch oberflächige Massenbewegungen ist zu beachten, da die Erosion nicht nur die Oberbodenschicht beeinträchtigt, sondern im Zusammenhang mit Starkniederschlägen auch in den geologischen Untergrund eingreifen kann (z.B. Schlammlawen).

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Priestewitz hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.
 Priestewitz, Siegel Gajewi, Bürgermeisterin
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.
 Priestewitz, Siegel Gajewi, Bürgermeisterin
- Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Priestewitz am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
 Priestewitz, Siegel Gajewi, Bürgermeisterin



gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 196), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune
 Gemeinde Priestewitz
 Stauder Straße 1, 001561 Priestewitz
 fon (0 35 22) 51 14-0 fax (0 35 22) 51 14-14

Entwurfsverfasser büroknoblich
 Landschaftsarchitekten BDLA/IFA
 Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
 fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Meißen
Gemarkung: Medessen
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Priestewitz
Flurstück: verschiedene

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 18.08.20	Wal	
Bearb. 22.07.21	Wal	
Gepr. 03.09.20	Kno	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Medessen"
 2. Entwurf

Projektnr.: 20-105_B
Phase: 2. Entwurf
Plan-Name: 20210721_2E_BP.pdf
Plan-Maße: 890 mm x 660 mm
Maßstab: 1:1.000
Blatt: 1
 1 Bl.