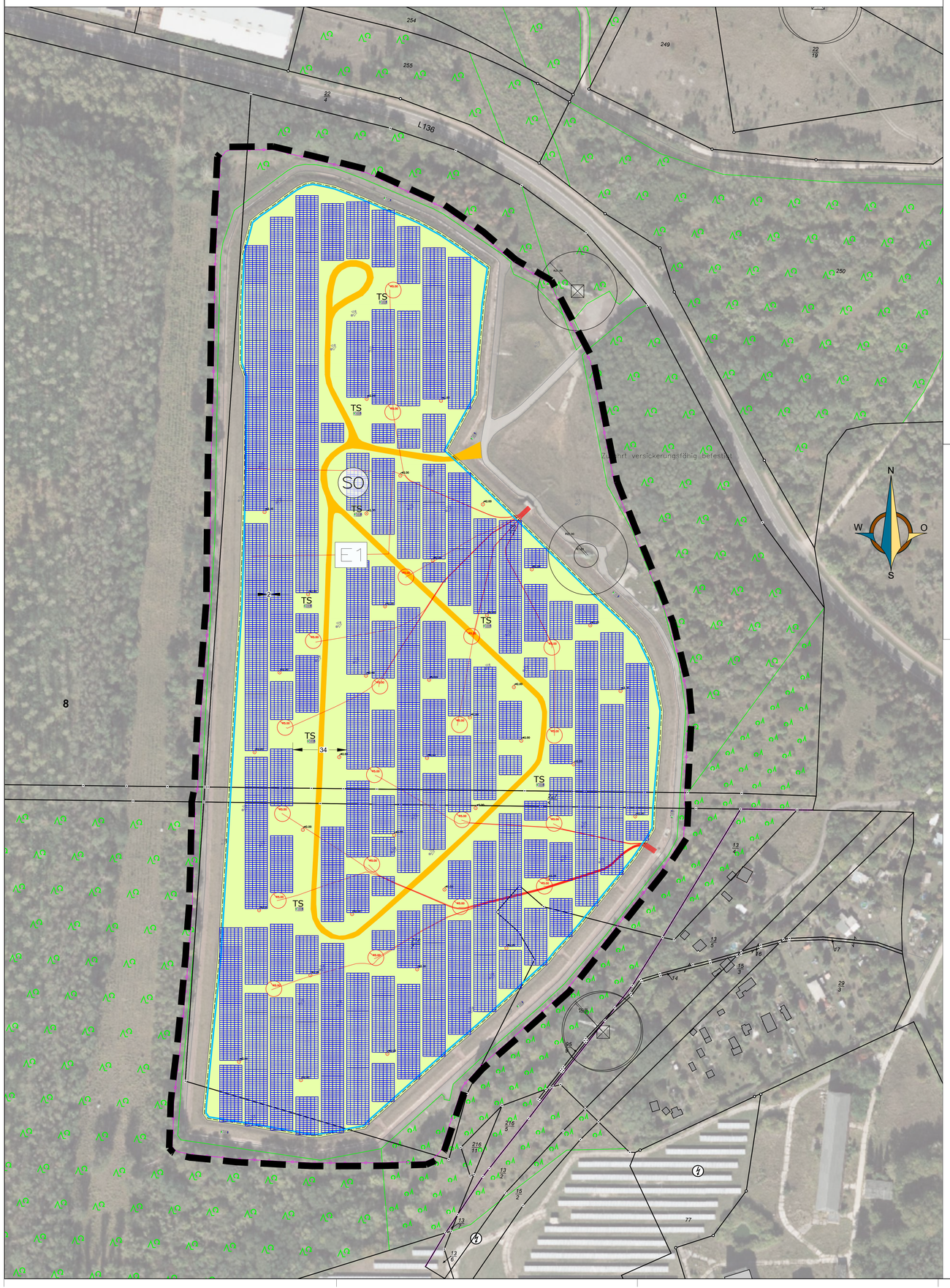
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1:1000



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

SO — sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO

zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken wie Trafostationen, Speicher und Übergabeschutzstationen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude darf einen Wert von gesamt 200 m² und eine Höhe von 3,50m nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

3. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

Flurgrenze

4. Einfriedungen

Zaun Bestand der Deponie

5. Sonstige Planzeichen

Module

Wege Bestand

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

20 kV Erdleitung unterirdisch (Leitungsweg nicht bekannt)

Netzanschlußpunkt am TH Antersdorf (außerhalb Plan)

Gasbrunnen (nicht überbaubar im Radius von 5,00m)

Setzungspunkt (nicht überbaubar im Radius von 1,00m)

Gasleitung PEHD (Keine Fundamente im Umkreis 1,00m)

Mast Bestand mit 25m Schutzzone

Mögliche Position Trafostation

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen für Sonnenenergie-nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl(GRZ)	0,45	Wh 3,50 Ah 3,50	Wandhöhe Gebäude max. 3,50 m max. Anlagenhöhe Solar-module 3,50 m

Bautechnische Daten der geplanten Solarmodule

SO PV Deponie Zschornewitz:

Reihenzwischenabstand:	2,00 m bis 34 m
Modulaufstellwinkel:	12°
Sonnenwinkel:	14,86°
Azimut:	90°
Anzahl Module:	22.302 Stück; Leistung Gesamt: 15,9 MWp
Geltungsbereich:	154.723 m²
Umzäunte Fläche:	154.723 m² Bestand
Überbaute Fläche:	68.922 m² plus 100 m² Trafostationen

Gemarkung Möhlau, Flur 8, Flurnummer 22/11, 227/4, 216/7 Teilfläche und 216/12 Teilfläche

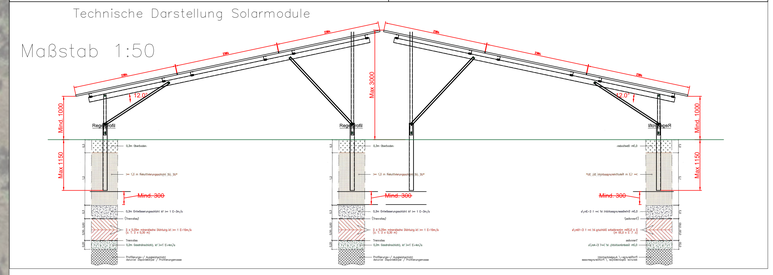
6. Grünordnung

Wiesenansaat

E1 — Wiesenansaat, 2-schürige Mahd ohne Düngung, alt. Beweidung mit einer GV/ha 0,8–1,0.

Technische Darstellung Solarmodule

Maßstab 1:50



7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich Landschaftsbild

7.1 Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen

- Aussparen von Teilflächen von der Überbauung im Sinne einer optischen Gliederung
- Anordnung der Module unter Rücksichtnahme auf Topographie und vorhandenes Bodenrelief
- Verminderung der Einsehbarkeit hinsichtlich Fernwirkung

7.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Ein Ausgleichsbedarf ist hier nicht notwendig.
Teilflächen werden hier aufgrund der notwendigen zu erhaltenden Setzungspunkte, Zufahrt und Gasbrunnen freigehalten. Die Modulreihen werden dem Bodenrelief angeordnet. Eine Veränderung des Bodenniveaus ist nicht geplant.
Die Fläche ist aufgrund vorhandener Gehölzstruktur kaum einsehbar.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen, zur Einbindung der Anlage in die Landschaft, festgesetzt.

A) Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Trafo sowie untergeordneten Nebenanlagen, für die den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (z.B. Batteriespeicher)

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 200 m² in der gesamten Flächen nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar und haben je Grundfläche max. 30 m*GRZ = 0,45

3. Bauweise

- Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
- Maximale Modulhöhe 3,5 m
- Abstand zum Boden ≧ 1,00 cm
- minimierter Eingriff in den Boden durch Schraub-/ Betonfundamente
- Fundamentierung muss nachgewiesen, dokumentiert und überwacht werden (Fremdprüfung möglich)
- Fundamentierung, sowie Kabelverlegung mit Mindestabstand 0,20 m zur OK der Entwässerungsschicht
- erforderlichen Abstände von 3.00 m zu den Gasbrunnen sowie Sickerwasserschächten sind einzuhalten
- Sichtachsen zu den Setzungspegeln sind freizuhalten

4. Abstandsflächen

Erforderliche Abstandflächen zu Nachbargrundstücken werden eingehalten.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
- Die Gebäude für Wechselrichter sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 3,5 m festgesetzt.

6. Einfriedungen

Das Grundstück ist bereits eingezäunt. Die Zufahrt und Einfriedung bleibt bestehen.

7. Grünordnung und naturschutzfachliche Festsetzungen

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren.

7.1. Wiesensaat und Bodenschutz

Im Bereich der durch das Aufstellen der Photovoltaikanlage beschädigten Wiesenoberflächen ist Ausbesserung mit einer Grünlandansaat entsprechend des Bestands unmittelbar nach Beendigung der Baustelle vorzunehmen.
Bauarbeiten nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds.

7.2. Beweidung

Der Bereich wird durch Schafe beweidet. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten.
Die Beweidung soll mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden.
Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden können.

7.3. Schutz der Rekultivierungsschicht

Defekte Module nach z.B. Hagel sind innerhalb von 3 Monaten auszutauschen
Reinigung der Module ohne chemische Mittel

B) Hinweise

1. Elektrische Leitungen

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der zugehörigen Gemeinde oder andere Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Genehmigungsbehörde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

Die Leitungen sind in der Rekultivierungsschicht entsprechend der Festsetzung (Abstand mind. 20 cm) zu verlegen.

2. Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgennutzung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Gräfenhainichen im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

3. Blendwirkung, elektromagnetischer Felder

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass der Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden. Von einer Gefährdung durch Blendwirkung ist nicht auszugehen.

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß
Die Stadt Gräfenhainichen hat in der Sitzung vom 12.12.2023 gemäß § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhördung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

Fachstellenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxxx öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluß
Die Stadt Gräfenhainichen hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gem. §10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

....., den .....
Stadt Gräfenhainichen

..... Siegel
Enrico Schilling, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß §10 Abs 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs 3 Satz 1und 2, sowie Abs 4 BauGB und §§214 und 215 BäuGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den .....
Stadt Gräfenhainichen

..... Siegel
Enrico Schilling, 1. Bürgermeister

Vorentwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 28

"Solarpark ehemalige Deponie Zschornewitz"

der Stadt Gräfenhainichen

Datum	Zeichen
gezeichnet: 30.04.24	UE
geändert:	
geändert:	

samberger stallinger
architekten partnerschaft mbB
Silberacker 44 A • 94469 Deggendorf • Tel. 0991/8242

Maßstäblich | Blattgröße:DINA0 841x1.189 mm