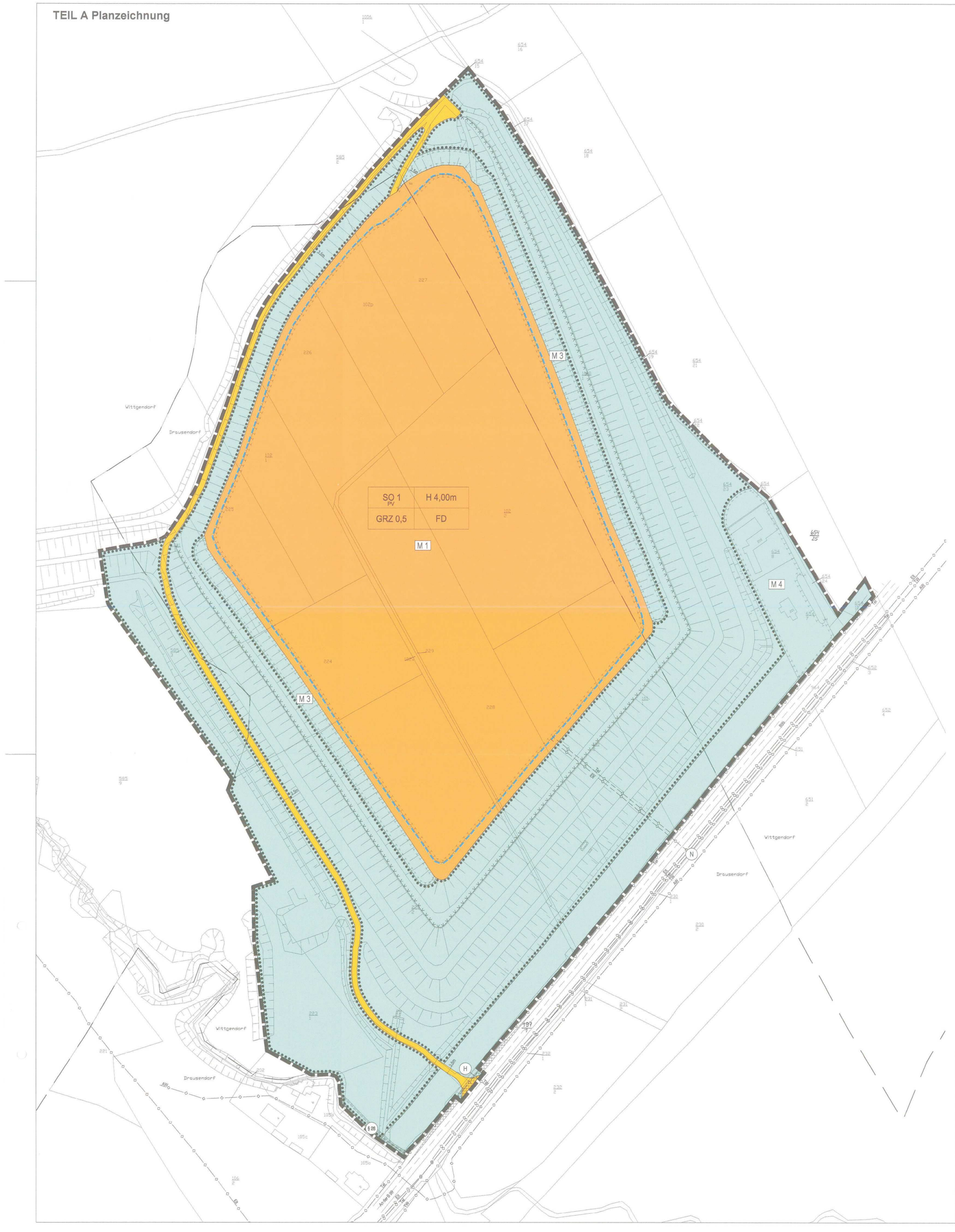
TEIL A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planzeichen mit Normcharakter

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO 1 PV — Sonstiges Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage" gemäß § 11 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl

H 4,0 m — maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über Geländeoberkante

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M... — Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

(18) Besonders geschütztes Biotop gemäß § 26 SächsNatSchG

7. Sonstige Planzeichen

FD — Flachdach

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

Darstellungen ohne Normcharakter

Hinweise

- vorhandene Trinkwasserleitung
- geplante Trinkwasserleitung
- geplanter Löschwasserhydrant
- vorhandene Abwasserleitung
- vorhandene Elektroleitung
- geplante Elektroleitung
- geplanter Netzverknüpfungspunkt
- vorhandene Telekommunikationsleitung
- geplante Telekommunikationsleitung
- geplante Zaunanlage
- 60m — Vermaßung in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone

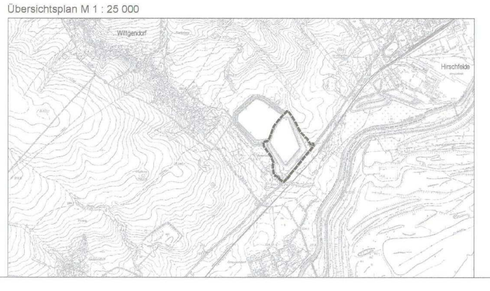
Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Dachform

freizuhaltendes Sichtdreieck

Planunterlage

- Flurgrenze / Flurstücksgrenze
- 828 — Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Wittgendorf — Gemarkungsbezeichnung
- Böschungsdarstellung (informativ, nicht lagegenau, gemäß Vermessung vom Dezember 2002)
- vorhandene Fahrbahnmarkierung B99 (informativ, nicht lagegenau)

Übersichtsplan M 1 : 25 000



TEIL B Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage".

Die als Sondergebiet festgesetzte Fläche SO1 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage" festgesetzt. Sie dient der Einordnung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Zulässig sind:
- Modultische mit Solarmodulen
- max. 5 Zentralwechselrichterstationen
- 1 Schaltanlage
- 1 für den Betrieb der Anlage notwendiges Betriebsgebäude
- Zufahrten und Wartungsflächen
- Verkabelung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche

Für Gebäude werden jeweils folgende maximal zulässigen Grundflächen festgesetzt:
- Betriebsgebäude: 70 m²
- Schaltanlage: 30 m²
- 5 Zentralwechselrichterstationen: jeweils 30 m²

2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Für die Modultische in SO1 wird eine Mindesthöhe von 0,8 m für die Unterkante und eine maximale Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Für Zentralwechselrichterstationen, Schaltanlage und Betriebsgebäude in SO1 wird eine maximale Höhe von 4,00 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3. Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Erforderliche Leitungen für Elektro und Telekommunikation sind in unterirdischer Bauweise in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu verlegen.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 M 1 - Entwicklung von extensiv genutztem Grünland

Die als M1 gekennzeichneten Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen zur Stromerzeugung und die dazu erforderlichen Nebenanlagen oder durch Wege voll- bzw. teilversiegelt werden, sind durch die Methode der Heusaat als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die auf bestehenden, nicht benötigten Wegeflächen vorhandene Teilversiegelung (Schotter) ist rückzubauen.

4.2 M 2 - Begrenzung der Bodenversiegelung

Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Nebenflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergüsse, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.3 M 3 - Sicherung und Entwicklung von strukturreichen, sichtverschattenden Gehölzbeständen

Auf den in der Planzeichnung mit M 3 gekennzeichneten Flächen im Westen und Nordosten der Photovoltaik-Anlage ist in einem Mindestabstand von 5 m zu den Modulen ein strukturreicher Feldgehölzstreifen aus standortheimischen Arten mit einer Breite von 10 m zu erhalten bzw. zu entwickeln.
Flächen ohne Überschirmung (der Photovoltaikanlage zugewandter 5 m-Streifen): Je 50 m² ausgewiesener Fläche sind 32 Sträucher der Qualität 60/80 zu pflanzen (s. Pflanzliste - Sträucher). Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.
Flächen mit Überschirmung (der Photovoltaikanlage abgewandter 5 m-Streifen): Je 50 m² ausgewiesener Fläche sind 16 Sträucher der Qualität 60/80 und 16 Heister der Qualität 150/200 zu pflanzen (s. Pflanzliste - Sträucher, Bäume 2. Ordnung). Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

4.4 M 4 - Entwicklung einer strukturreichen Halboffenlandfläche

Auf der mit M 4 gekennzeichneten Fläche im Osten des Geltungsbereiches ist auf einer Gewerbebrache ein strukturreicher Wiesen-, Stauden- und Gehölzbestand zu entwickeln. Die auf Teilflächen vorhandene Bodenversiegelung ist rückzubauen und mit Oberboden zu vertüllen. Nichtheimische Vegetationsbestandteile und Störzeiger (z.B. Landreitgras, Kanadische Goldrute, Gewöhnliche Schneebeere) sind zu beseitigen.
10 m breiter Streifen am südöstlichen Rand der Maßnahmenfläche: Je 50 m² ausgewiesener Fläche sind 20 Sträucher der Qualität 60/80 und 16 Heister der Qualität 150/200 zu pflanzen (s. Pflanzliste - Sträucher, Bäume 2. Ordnung). Bestehende einheimische Gehölze können angerechnet werden.
Übriger Teil der Maßnahmenfläche: Je 50 m² ausgewiesener Fläche sind 10 Sträucher der Qualität 60/80 und 8 Heister der Qualität 150/200 zu pflanzen (s. Pflanzliste - Sträucher, Bäume 2. Ordnung). Bestehende einheimische Gehölze können angerechnet werden.
Vegetationsfreie Lücken sind durch die Methode der Heusaat zu artenreichen Wiesen- und Staudenbeständen zu entwickeln.

5. Rückbauverpflichtung

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle baulichen Anlagen vollständig zu beseitigen. Hierbei ist das Oberflächenabdeckungs/-abdichtungssystem der stillgelegten Deponie zu erhalten. Auf dem Haldenplateau ist eine geschlossene Vegetationsdecke wiederherzustellen. Vom Rückbau ausdrücklich ausgenommen sind sämtliche Gehölzpflanzungen, welche auch über die Nutzungsdauer der PV-Anlage hinaus dauerhaft zu erhalten sind.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

1. Solarmodule

Es sind reflexarme Moduloberflächen zu verwenden.

2. Modultische

Es sind reflexarme Rahmen zu verwenden.

3. Dach

Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

Blickdichte Materialien sind unzulässig.

Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. An der unteren Zaunkante ist je Zaunfeld eine Öffnung von mindestens 10 cm x 20 cm vorzusehen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 15 Abs. 2 SächsBO genehmigt mit Bescheid von Landratsamt Görlitz
vom 10. NOV. 2010
Az.: 330-01-BP-1/17
Hirschfelde, 12. NOV. 2010
Unterschrift

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Naturschutz

1.1 Besonders geschütztes Biotop gem. § 26 SächsNatSchG

In den Geltungsbereich ragt das gemäß § 26 SächsNatSchG besonders geschützte Biotop „Erlen-Eschenwald der Auen und Quellbereiche" hinein.

IV Hinweise ohne Normcharakter

1. Pflanzliste

Sträucher:

Besenginster	Cytisus scoparius
Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Kreuzdorn	Rhamnus catharticа
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Schlehdorn	Prunus spinosa
Weinrose	Rosa rubiginosa

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Eibe	Taxus baccata
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster

2. Hinweise zur Pflege von Maßnahmenflächen

zu M 1 Entwicklung von extensiv genutztem Grünland
Die Mahd / Beweidung erfolgt zweimal pro Jahr, beginnend nicht vor dem 1. Juli (Modultrontbereiche) bzw. 1. August des jeweiligen Jahres, unter Abtransport des Mahdgutes.

zu M 3 Sicherung und Entwicklung von strukturreichen, sichtverschattenden Gehölzbeständen
Für die Hecken ist ein abschnittsweises Auf-Stock-Setzen, beginnend nach ca. 10 Jahren, vorgesehen. Gehölzrückschnitte bzw. das Auf-Stock-Setzen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen.

zu M 4 Entwicklung einer strukturreichen Halboffenlandfläche
Für die Wiedernutzbarmachung gelten die Anforderungen des § 12 BBodSchV. Für die Gebüsche ist ein abschnittsweises Auf-Stock-Setzen, beginnend nach ca. 10 Jahren, vorgesehen. Gehölzrückschnitte bzw. das Auf-Stock-Setzen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen.

3. Baumfällungen

Erforderliche Baumfällungen sowie sonstige Gehölzrückschnitte sind aus Gründen des Nist-, Brut- und Lebensstättenschutzes ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, so ist für erforderliche Gehölzrodungen eine Legalausnahme gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG zu beantragen.

4. Artenschutz / Ausgleichsregelung

4.1 Schutz von Brutvögeln während der Baumaßnahmen

Die wesentlich lärmverursachenden Baumaßnahmen sind außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (Mitte März bis Mitte August) durchzuführen. Ein Beginn der Baufeldfreimachung auf dem Haldenplateau vor Mitte August ist nur bei negativem Ergebnis einer auf den Bauflächen durchzuführenden Nestkartierung möglich.

4.2 Regelungen zum naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleich.

Die Kompensation naturschutzfachlicher bzw. forstrechtlicher Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt auf Teilen der Flurstücke 177/5, 197/1 und 202/7, 139 und 140 der Gemarkung Hirschfelde sowie auf Teilen des Flurstücks 188/11 der Gemarkung Wittgendorf. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Zittau.

5. Denkmalschutz

Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

6. Altlasten / Abfall

Die stillgelegte Aschespülhalde unterliegt dem Abfallrecht. Sie ist im SALKA unter der AKZ 86100258 als Altdeponie erfasst. Die Deponie befindet sich in der Nachsorgephase im Zuständigkeitsbereich der Landesdirektion Dresden.

Die beim Rückbau der Gewerbebrache (M4) anfallenden Abfälle sind nach Abfallarten getrennt zu gewinnen und in zulässigen Anlagen zu entsorgen. Kontaminierte Abbruchmaterialien sind den abfallrechtlichen Regelungen entsprechend zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten bisher nicht erfasste schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht oder Altlasten festgestellt werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der Unteren Abfallbehörde mitzuteilen.

7. Altbergbau

Der gesamte Tiefbaubereich ist als Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen ausgewiesen. Zu jeder geplanten Baumaßnahme sollte der Bauherr gemäß § 7 Absatz 1 Sächsische Hohlraumverordnung rechtzeitig vor Erstellung der Bauvorlagen beim Sächsischen Oberbergamt eine Mitteilung über mögliche Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen einholen.

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde am 19.11.2009 mit Beschluss-Nr. 112/09 durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschlossen und am 10.12.2009 im Zittauer Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

   Zittau, den 13.07.2010 — Der Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.01.2010 gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt worden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Scopingtermin am 03.12.2009 festgelegt.

   Zittau, den 13.07.2010 — Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 06.01.2010 in Form einer Unterrichtung durchgeführt.

   Zittau, den 13.07.2010 — Der Oberbürgermeister

4. Die Stadtrat hat am 25.03.2010 mit Beschluss-Nr. 031/10 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2010 bestehend aus Planzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Zittau, den 13.07.2010 — Der Oberbürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.03.2010 gemäß § 4 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Zittau, den 13.07.2010 — Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2010, bestehend aus der Planzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung (Teil A) , den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 19.04.2010 bis zum 21.05.2010 während folgender Zeiten:
   Mo/Mi/Do 8.00-16.00 Uhr Di 8.00-18.00 Uhr Fr 8.00-12.00 Uhr
   im Foyer des Rathauses Zittau , Markt 1
   gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

   Zittau, den 13.07.2010 — Der Oberbürgermeister

7. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.04.2010 im Zittauer Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Zittau, den 13.07.2010 — Der Oberbürgermeister

8. Der Stadtrat hat am 24.06.2010 mit Beschluss-Nr. 061/10 die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist am 29.06.2010 mitgeteilt worden.

   Zittau, den 13.07.2010 — Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2010 mit redaktionellen Änderungen vom 01.06.2010, bestehend aus der Planzeichnung mit integrierter Grünordnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 24.06.2010 mit Beschluss-Nr. 061/10 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
   Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 24.03.2010 mit redaktionellen Änderungen vom 01.06.2010 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 24.06.2010 gebilligt.

   Zittau, den 13.07.2010 — Der Oberbürgermeister

10. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB wurde mit Datum vom 02.07.2010 verfasst.

    Zittau, den 19.07.2010 — Der Oberbürgermeister

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom März 2009 und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Görlitz, den 6.07.2010 — i.A. Schulz — Leiter Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit integrierter Grünordnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 24.03.2010 mit redaktionellen Änderungen vom 01.06.2010, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.11.2010 , Az.330-01-BP-1/17 ~~- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen -~~ erteilt.

    Zittau, den 16.12.2010 — Der Oberbürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
    Das wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

    Zittau, den — Der Oberbürgermeister

13. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2010 mit redaktionellen Änderungen vom 01.06.2010, bestehend aus der Planzeichnung mit integrierter Grünordnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Zittau, den 16.12.2010 — Der Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.01.2011 im Zittauer Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 10.01.2011 in Kraft getreten.

    Zittau, den 11.01.2011 — Der Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT ZITTAU

Bebauungsplan Nr. XXX mit integrierter Grünordnung
"Sondergebiet Photovoltaikanlagen, ehemalige Aschehalde an der B 99"

SATZUNG i.d.F. vom 24. März 2010
mit redaktionellen Änderungen vom 01. Juni 2010

	Datum	Name	Unterschrift
Gezeichnet:			
Bearbeitet:			
Gegenprüft:			
Genehmigt:			

IfS, GmbH
Institut für Freiraum und Siedlungsentwicklung
Wiener Straße 82
D-01219 Dresden

digitale Kopie

Projektnr.: 09-110
Phase: Satzung
Plan-Nr.: 1

Maßstab: 1:1000

0 10 20 60 m

700