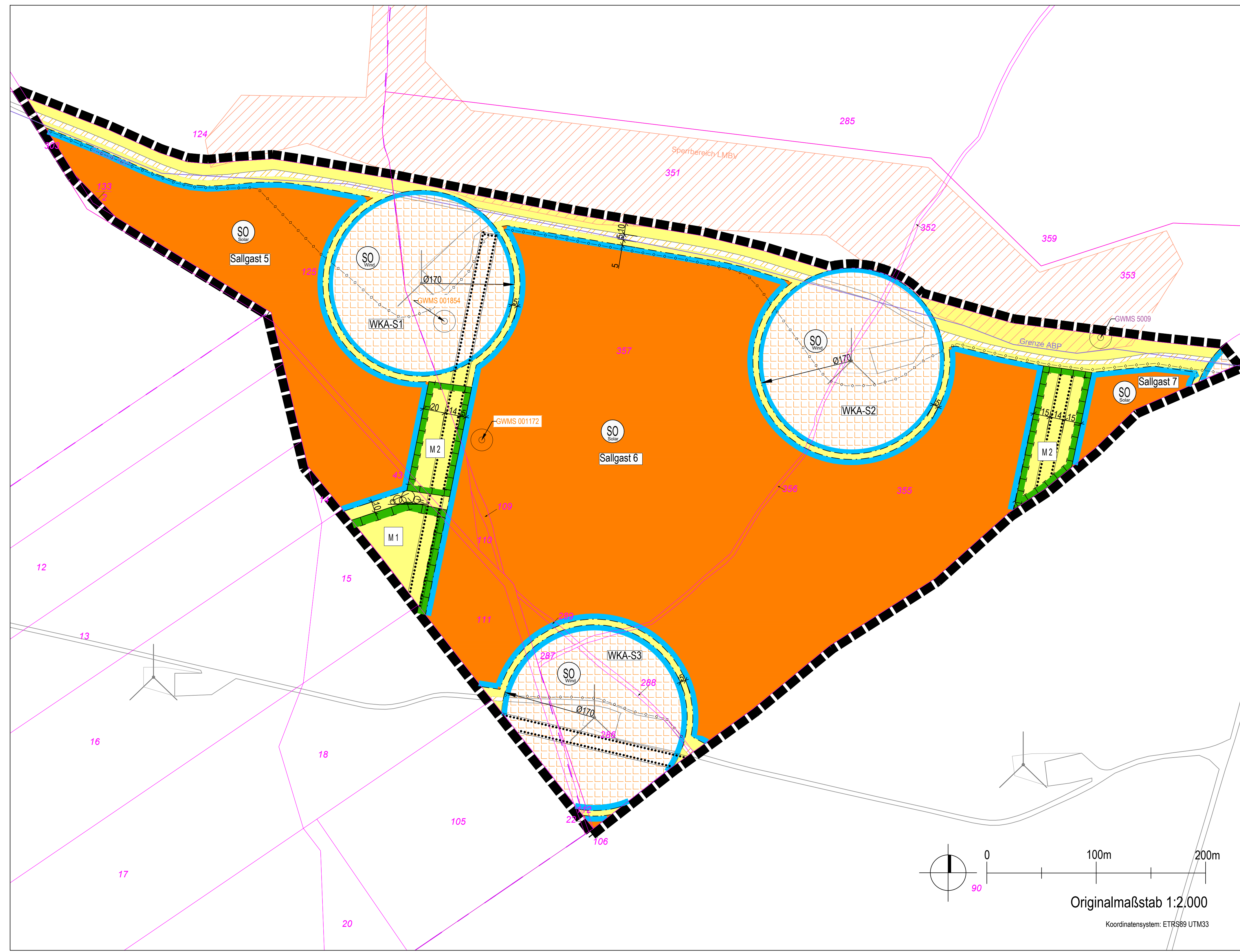


TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



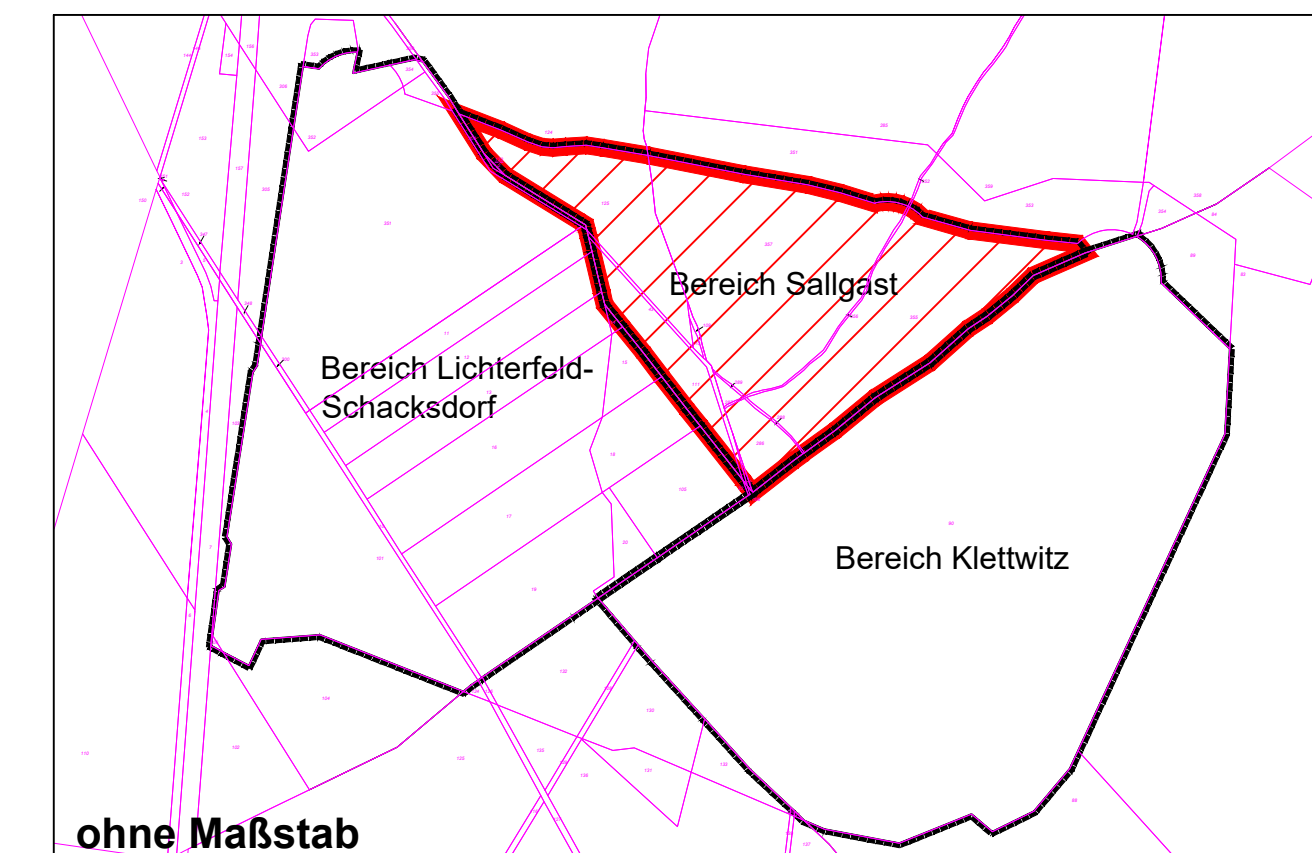
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 1.1 sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energie mit Nummerierung (z.B. SO Solar, Sallgast 6)
 - 1.2 sonstiges Sondergebiet mit Bezeichnung, Standort für Windkraftanlagen (z.B. SO Wind, WKA-S2)
- 2 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - Baugrenze
- 3 **HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - unterirdische Leitungen
- 4 **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 5 **FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
- 6 **MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 6.1 Umgrenzung von Maßnahmenflächen
 - 6.1.1 vorhandener Weiher
 - 6.1.2 Migrationskorridor
 - 6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.3 Lesesteinhaufen / Stubbenaufen / Totholz / Benjeshecke / Gehölzinsel (in Abstimmung mit uNB herstellen)
- 7 **SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 8 **PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**
 - 8.1 Kataster mit Flurstücksnummer
 - 8.2 Vermessung
- 9 **INFORMELLE PLANDARSTELLUNG**
 - 9.1 Bemaßung in m
 - 9.2 Grundwassermessstelle der LMBV (10 m Freihalteradius) inaktive GWM, aktive GWM, verwahrte GWM
- 10 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - 10.1 Abschlussbetriebsplan
 - 10.2 Sperrbereich

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

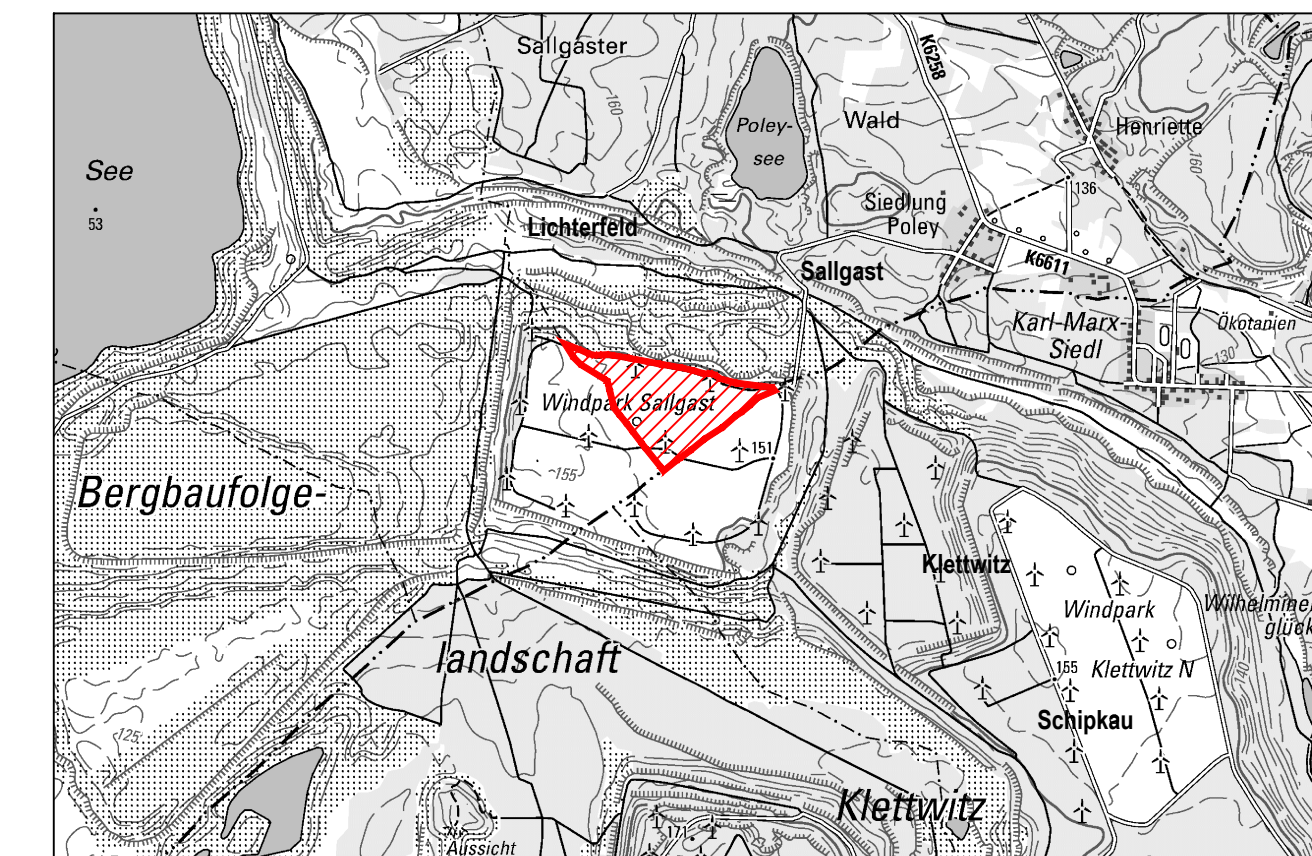
1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §11 Abs. (2) BauNVO)
 - 1.1 In den sonstigen Sondergebieten „Wind“ ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Windenergie, den dazugehörigen technischen Einrichtungen und Bauten sowie dem Vorhaben zugeordneten Informationsfeldern zulässig.
 - 1.2 In den sonstigen Sondergebieten „Solar“ ist die Errichtung von Photovoltaik-Freianlagen, den dazugehörigen technischen Einrichtungen und Bauten sowie dem Vorhaben zugeordneten Informationsfeldern zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 In den sonstigen Sondergebieten „Wind“ ist innerhalb des Baufensters die Errichtung einer Windkraftanlage mit einer maximalen Nebenhöhe von 100 m und einem maximalen Rotordurchmesser von 80 m zulässig.
 - 2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den sonstigen Sondergebieten „Wind“ sind Verkehrsflächen für die Zuwegung sowie für die Kranaufstellung in wasserdurchlässiger Bauweise bis zu einer Größe von 3.000 m² zulässig.
 - 2.3 In den sonstigen Sondergebieten „Solar“ ist innerhalb des Baufensters eine GRZ von maximal 0,65 zulässig.
 - 2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen ist keine Bebauung zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Versorgungsleitungen und wasserdurchlässig befestigte Zufahrten zulässig.
 - 2.5 Innerhalb der Baugrenzen sind Photovoltaik-Elemente mit einer Mindesthöhe von 0,8 m über dem Gelände und einer maximalen Höhe von 3,5 m über dem Gelände zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baufenster nicht zulässig.
 - 2.6 In den sonstigen Sondergebieten „Solar“ ist eine Flächenversiegelung durch vorhabenbedingte Fundament-, Neben- und Erschließungsanlagen von maximal 1% zulässig. Bauliche Nebenanlagen (einschließlich Einfriedungen) gemäß § 14 BauNVO sind insgesamt (über alle Sondergebiete) bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 0,25 ha zulässig. Die Nebenanlagen (z.B. Trafogebäude und Gleichrichteranlagen) dürfen eine Höhe von 4 m nicht überschreiten.
 - 2.7 Der Luftraum der mit Leitungsrechten belasteten Flächen kann bei vorliegender Zustimmung des Inhabers der Leitungsrechte mit Photovoltaikmodulen überbaut werden.
3. **Erschließung**
 - 3.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über gesicherte Wegerechte.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 - 4.1 Die Flächen unter den Modulen und zwischen den baulichen Anlagen sind als extensiv gepflegtes Grünland zu erhalten. Die Flächen sind wie folgt zu pflegen: Zwischen den Solarelementen ist eine einschürige Mahd im Herbst (August / September) oder eine Beweidung auszuführen. Bei einer Mahd muss eine Resthöhe der Vegetation von mindestens 8 cm verbleiben. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist eine Mahd zu einem früheren Zeitpunkt möglich, wenn die Vegetationshöhe eine Verschattung der Module befürchten lässt. Ist eine geringfügige Veränderung der teil- bzw. unversiegelten Flächen nutzungsbedingt nicht vermeidbar, sind magere Substrate (Sand, Kies bzw. Schotter) aufzubringen und in die extensive Pflege einzubeziehen.
 - 4.2 In den als Erhaltung von Gehölzen gekennzeichneten Bereichen (vorhandene Maßnahmen gegen Winderosion) sind die vorhandenen Feldgehölzhecken dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind bei Bedarf durch standortgerechte Gehölze gemäß Punkt 4.3 zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 4.3 Folgende Gehölze sind für die Pflanzung einzusetzen: Haselhuss, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundrose, Schlehdorn, Holunder, Weißdorn, Schneeball, Vogelbeere, Vogelkirsche, Elsbeere, Feldahorn, Feldulme, Esche, Birke oder Weide.
 - 4.4 In dem mit M 1 gekennzeichneten Bereich ist der vorhandene Weiher durch Pflegemaßnahmen zu einem besonnenen Weiher zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - 4.5 Die mit M 2 gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft als faunistische Migrationskorridore zu sichern. Behinderungen, Störungen und Barrieren sind nicht zulässig.
 - 4.6 Die Solarmodule dürfen nicht mit chemischen Mitteln gereinigt werden.
 - 4.7 An den mit Kennzeichen „Lesesteinhaufen / Stubbenaufen / Totholz / Benjeshecke / Gehölzinsel“ markierten Standorten sind in Abstimmung mit den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Strukturierung der Landschaft und zur Unterstützung von Arten durchzuführen. Die Bereiche sind jeweils mit einer Fläche von 30 - 100 m² anzulegen.
5. **Befristung der Nutzung** (§ 9 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB)
 - 5.1 Die Zulässigkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen in den sonstigen Sondergebieten „Solar“ gilt nur bis zu dem Zeitpunkt, in dem in den sonstigen Sondergebieten bauliche Anlagen, die der Nutzung der Windenergie dienen („Windenergievorhaben“), errichtet werden sollen (auflösende Bedingung). Der Bedingungseintritt liegt bezogen auf jedes sonstige Sondergebiet vor, wenn eine Genehmigung/ Änderungsgenehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer oder mehrerer Windenergievorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde erteilt wurde („Errichtungsgenehmigung“).
 - 5.2 Bei Bedingungseintritt gemäß Ziffer 5.1 endet auf der für die Windenergieerzeugung benötigten Fläche die Zulässigkeit der Errichtung von Photovoltaik-Freianlagen. Es sind auf dieser durch Errichtungsgenehmigung bestätigten Fläche dann grundsätzlich nur Windenergievorhaben zulässig (Folgenutzung). Auf der nicht für die Errichtung und Inbetriebnahme von einer oder mehreren Windenergieanlagen benötigten Fläche bleibt die Errichtung von Photovoltaik-Freianlagen gemäß Ziffer 1 und 2 weiter zulässig, solange kein Bedingungseintritt gem. Ziffer 5.1 eintritt.
- II. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN „ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 BbgBO)
 1. **Nebenanlagen und Einfriedungen**
 - 1.1 Die Fassaden der Nebenanlagen sind mit Farben, welche einen Hellbezugswert von mehr als 10 und weniger als 60 aufweisen, zu gestalten.
 - 1.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m erreichen. Im bodennahen Bereich ist kein Stacheldraht zulässig.
 2. **Werbeanlagen**
 - Es sind zwei Informationsfelder mit einer maximalen Größe von je 10 m² zulässig.
- III. **HINWEISE**
 1. **Bohrungen**
 - Solfern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) gemäß §§ 3,4 und 5 Abs.2 Satz 1 Lagerstättengesetz.
 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 Ausnahme-genehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Bauarbeiten für die Errichtung der Photovoltaikanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Bauarbeiten außerhalb dieser Zeitspanne bedürfen der artenschutzrechtlichen Ausnahme-genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.
 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. **Baugrund**
 - Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch einen anerkannten Sachverständigen für Geotechnik eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Unterlagen und Nachweise der geotechnischen Untersuchung sowie die geplante Tragwerkskonstruktion sind bei der LMBV einzureichen. Der Baugrund besteht aus gekipptem Boden und ist als Risikobaugrund zu bewerten.
 5. **Hinweise zum Bergbau; Grundwassermessstellen**
 - Im Plangebiet befindliche Grundwassermessstellen der LMBV dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Standorte sind gekennzeichnet.

Übersichtskarte Bebauungspläne



ohne Maßstab

Übersichtskarte



Gemeinde Sallgast

Bebauungsplan "Sondergebiet Energiestandort Hochkippe für den Bereich Sallgast"

Vorentwurf Rechtsplan

Fassung vom Oktober 2022

Maßstab M 1:2.000

Auftraggeber:
Gemeinde Sallgast
Turmstraße 5
03238 Massen-Niederlausitz

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