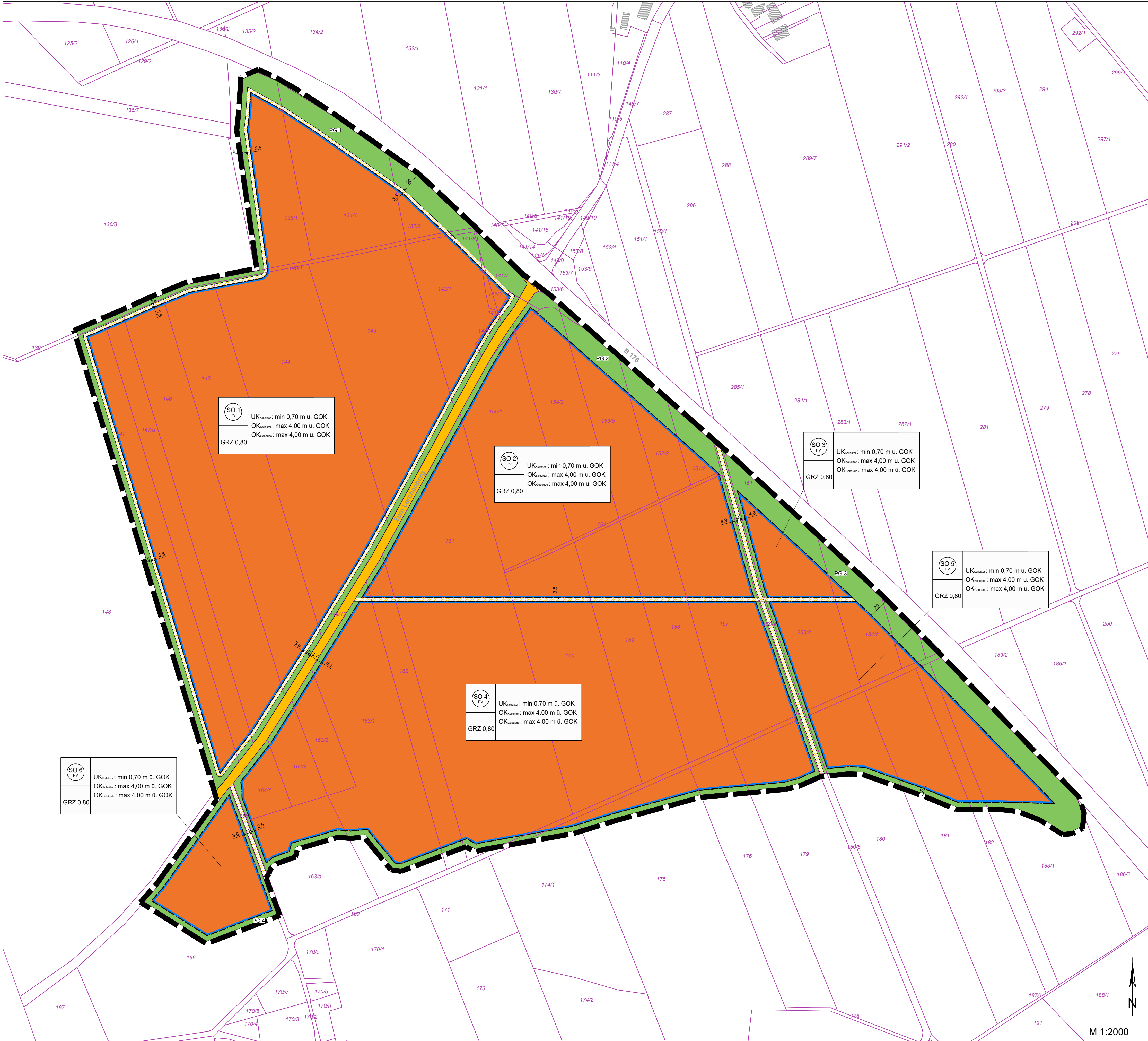


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

SO
PV

Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, PV-Freiflächenanlage
[§ 11 Abs. 2 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung
[gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 19 BauNVO]

GRZ 0,80
Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,80

UK_{gesamt} 0,70 m
Höhe der Kollektoranlage über Geländeoberkante (GOK), als Mindestmaß, hier: z.B. mindestens 0,70 m über Geländeoberkante

OK_{gesamt} 4,00m
Höhe der Kollektoranlage über Geländeoberkante (GOK), als Maximalmaß, hier: z.B. maximal 4,00 m über Geländeoberkante

Bezugshöhe ist die Geländeoberfläche, die vor der Baumaßnahme vorgefunden wird.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB]

Baugrenze
[§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO]

4. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

5. Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

III. Erläuterung der Nutzungsschablone und der Kartengrundlage

Die in Abschnitt I festgesetzten Maßbestimmungsfaktoren sowie die Art der baulichen Nutzung werden in einer Nutzungsschablone festgesetzt. Hier zum Beispiel:

SO 1 PV	UK _{gesamt} : min 0,70 m ü. GOK OK _{gesamt} : max 4,00 m ü. GOK OK _{gesamt} : max 4,00 m ü. GOK GRZ 0,80	Bezeichnung Baugebiet	minimale Höhe der Module maximale Höhe der Module maximale Höhe der Gebäude
Darstellung der Kartengrundlage (Auszug):		Grundflächenzahl GRZ	

534/b Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer/ ALKIS

Bemaßung:

15,6 Bemaßung (m)

Teil B: Text

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - sonstiges Sondergebiet
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 1

Innerhalb des Sondergebietes sind baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen sowie Nebenanlagen in Form von Wechselrichtern, Transformatoren, Schaltanlagen und Einfriedungen mit einer transparenten Zaunanlage sowie für die Fernüberwachung notwendigen Kameramasten zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung Nr. 2

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung der Photovoltaikanlagen, sowie Zuwegungen und technischen/betrieblichen Nebenanlagen zulässig. Einfriedungen und Zuwegungen der PV-Anlage sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
[§ 23 BauNVO]

Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung Nr. 3

3.1 Masten sind ausschließlich mit einer Höhe von bis zu 6,5 m zulässig.

3.2 Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche die vor der in Rede stehenden Baumaßnahme vorgefunden wird.

a) bei Gebäuden: gemessen an den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes

b) bei Kollektoren: gemessen lotrecht unterhalb des höchsten Punktes der Oberkante des jeweiligen Kollektors

c) bei Masten: gemessen lotrecht unterhalb des Fußpunktes des jeweiligen Mastes.

16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO]

Führung von Versorgungsleitungen

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die Leitungsführung der Erdkabel innerhalb des Geltungsbereichs ist auf allen Flächen zulässig, soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt.
9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Die durch bauliche Anlagen tatsächlich versiegelte Fläche einschließlich der erforderlichen Flächen für die Fundamente der Kollektortische sowie der Zufahrten und Wege darf 5 % der Grundstücksfläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „PV-Freiflächenanlage“ nicht überschreiten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „PV-Freiflächenanlage“ ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder unmittelbar an deren Rand versickern kann.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb des Plangebietes nicht gestattet. Ausgenommen sind gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Bekämpfung invasiver Neophyten oder rechtlich vorgeschriebene Maßnahmen zum Schutz vor Schadorganismen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.4

Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „PV-Freiflächenanlage“ (SO PV) sind die von Bebauung freibleibenden Flächen unterhalb und zwischen den Kollektoren als extensives Grünland mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Örtliche Bauvorschriften
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Textliche Festsetzung Nr. 6

Dauerhafte Einfriedungen sind ausschließlich mit einer transparenten Zaunanlage und mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über Bezugspunkt zulässig. Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung muss mindestens 0,15 m über Bezugspunkt betragen.

Der untere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche, die vor der in Rede stehenden Baumaßnahme vorgefunden wird, lotrecht unterhalb des Fußpunktes des jeweiligen Zaunes.

I. Hinweise

Nutzungsdauer und Rückbau der baulichen Anlagen

Für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlagen ist die Nutzungsdauer begrenzt. Danach sollen die baulichen Anlagen zurückgebaut und die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund des langen Zeitraumes von min. 35 Jahren sowie der Folgen dieser Festsetzung hinsichtlich der mit dem Projekt zusammenhängenden Maßnahmen wird von einer Festsetzung von Baurecht auf Zeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB in besonderen Fällen abgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan ist bei Nutzungsaufgabe aufzuheben.

Während der Dauer der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehen folgende Auflagen:

Grundsätzlich muss im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes die Gefahr vermieden werden, dass durch Anstriche etc. der Solarmodule oder Gründungen sowie der Kühl- und Isoliermittel der Transformatoren eine langfristige Bodenkontamination erfolgt. Beschädigte Module sind unverzüglich auszutauschen.

Auch bei möglichen Reinigungsarbeiten der PV-Anlagen ist der Eintrag von Reinigungsmittelrückständen in den Boden zu verhindern.

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung hat am 04.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 3 vom 19.03.2025 erfolgt.

[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis zum
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung hat am den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Kitzscher, den

(Siegel)

Bauamt
Amtsleiterin

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Kitzscher Nr. am
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Kitzscher, den

(Siegel)

Bauamt
Amtsleiterin

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
[§ 215 Abs. 1 BauGB]

Kitzscher, den

(Siegel)

Bauamt
Amtsleiterin

Planunterlage

Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom überein.

Kitzscher, den

(Siegel)

Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

Stadt Kitzscher

Bebauungsplan

„Energiepark Bockwitzer See“

Vorentwurf

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadt Kitzscher
Ernst-Schneller-Str. 1
04567 Kitzscher

Planverfasser: kallera GmbH
Grimmische Straße 23
04109 Leipzig

26.05.2025

Planverfassung gemäß

§ 4 (1) BauGB	§ 3 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB

Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift