

vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Torgau Nr. 26/2012: "Sondergebiet zur Nutzung erneuerbarer Energien, Zweckbestimmung Photovoltaik" (SO Photovoltaik)

Teil A - PLANTEIL



Teil B - TEXTTEIL

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:
 sonstiges Sondergebiet:
 "Sondergebiet zur Nutzung erneuerbarer Energien, Zweckbestimmung Photovoltaik"
 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
 1) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erhaltung von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dienen.
 Zulässig sind:
 - Solaranlagen, Betriebs- und Transformationsgebäude sowie sonstige notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen
 - Zufahrten und Wartungswegflächen und -wege
 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
 2) Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4 m festgesetzt. Baugruben sind über NNH (Normalhöhennull).
 3) Im Sondergebiet darf die Verriegelung durch die Flächen für die Auflockerung der Modulfläche und notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen maximal 20% der der Grundstücksfläche betragen. Die GRZ wird auf 0,4 begrenzt.
 Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)
 4) Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Modulreihen über 50 m Länge sind zulässig.
 Schutz des Bodens (§9 (1) Nr.20 BauGB)
 5) Das erfindende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern.
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr.21 BauGB)
 6) Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des "Zweckverband zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau - Westufer" belastet. Die Fläche ist frei von Bepflanzung und Befahrung zu halten. Die Höhe darf mit geschotterten Wegen jedoch überbaut werden.
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
 (§9 (4) BauGB i.V.m. §9a SächsBO)
 Gestaltung der Grundstücksbefriedung
 7) Einfriedungen inkl. Oberleitungsstützen sind mit einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen. Der Abstand zwischen Boden und Einfriedung muss mind. 0,15 m, aber nicht mehr als 0,25 m betragen. Die Anbringung eines Oberleitungsstützen ist zulässig. Die Einfriedung ist in einem dunklen Grün (z.B. RAL 6005 - Moosgrün) auszuführen.
 Werbeanlagen
 8) Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn deren Inhalt mit der Photovoltaikanlage in unmittelbarem Zusammenhang steht. Die Größe 2,5 m² nicht überschreiten. Damit soll die störende Wirkung sonstiger Werbeflächen z.B. an der Bundesstraße verhindert werden.
 Höhe der PV-Anlage
 9) Die Oberkante der Modulfläche darf nicht höher sein als 2,00 m über Oberkante Geländeplanum.
 Altlasten
 10) Sofern bei Eingriffen in den Untergrund altlastenrelevante Sachverhalte, z.B. organische Aufschluffen im Boden (Gasloch, Verflüchtung, Abfall) auftreten, sind diese zu dokumentieren und gemäß BtMG, ABG Distanz Teil §10 Abs. 2 Meldung an die Umweltamt als zuständige Behörde zu melden.
Grünordnungsrechtliche Festsetzungen:
 (§9 (1) Nr. 20, 26a BauGB)
 In den privaten Grünflächen des Bebauungsplanes sind zur Kompensation der Eingriffe in die Umwelt die Ausgleichsmaßnahmen laut Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan umzusetzen.
 11) Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Planliste für AM1.
 Fläche: 1.222 m²
 Entwicklung eines begleitenden Staudensaums von 662 m² auf den SO-Flächen
 12) Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Planliste für AM2.
 Fläche: 1.708 m²
 Entwicklung eines begleitenden Staudensaums von 557 m² auf den SO-Flächen
 13) Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Planliste für AM3.
 Fläche: 2.343 m²
 Entwicklung eines begleitenden Staudensaums von 867 m² auf den SO-Flächen
 14) Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Planliste für AM4.
 Fläche: 1.080 m²
 Entwicklung eines begleitenden Staudensaums von 468 m² auf den SO-Flächen
 15) Anlagen ohne Teilholzreife und ohne Laubbäume zur Verbesserung der Biotopverhältnisse für Papilien, speziell Zaunlecker und Glühwürmchen (AM5)
 Anlage ohne Sandfläche als Etappenplatz, Fläche gesamt 142 m²
 16) Die verbleibenden Grünflächen des Sondergebietes sind als Erholungsraum zu entwickeln (AM6).
PFLANZLISTE
 - FÜR HECKEN IM NORDEN (AM 4), 18M HOCH.
 Fläche: 1.002 m²
 Acer campestre Feldahorn
 Corylus avellana Haselnuss
 Cotinus cognyacoides Roter Hartriegel
 Crataegus lanuginosa Zweifelhager Weißdorn
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Malus sylvestris Holzapfel
 Prunus padus Maulbeerkirsche
 Salix fragilis Weidenweide
 Salix purpurea Lorbeer-Weide
 Salix virens Weidenweide
 Sorbus aucuparia Schwarze Stachelbeere
 - FÜR HECKEN MITTELHOCH IM OSTEN UND WESTEN (AM1 UND AM3) BIS 8M HOCH.
 Fläche: 1.222 m², AM2: 2.343 m²
 Corylus avellana Haselnuss
 Cotinus cognyacoides Roter Hartriegel
 Crataegus lanuginosa Zweifelhager Weißdorn
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Hedera helix Efeu
 Juniperus communis gemauer Wachholder (Nutzbaum)
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus frangula Felsen-Eiche
 Rosa canina Hundrose
 Rubus idaeus Erdbeere
 Salix caprea Salweide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa Traubenholunder
 Taxus baccata Eibe (Nutzbaum)
 - FÜR HECKEN NIEDRIG IM SÜDEN (AM2), 2,8M HOCH.
 Fläche: 1.708 m²
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundrose
 Rosa rubiginosa Wildrose
 Rosa tomentosa Florrose
 Rubus caudatus Kriechender
 Rubus fruticosus Gewöhnliche Brombeere
 Rubus idaeus Erdbeere
Hinweise §9 (8) BauGB:
DEINGALTSCHUTZ:
 Aus Kulturlandschaften im Umfeld ergibt sich eine archäologische Relevanz des Vorhabenstandorts. Dieses ergibt sich nach §14 Abs. 1 S.1 BauNVO die Genehmigungspflicht des Vorhabens und folgende Auflagen:
 - Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch den Landesamt für Archäologie Sachsen in von Baustellengrenzen betroffenen Bereichen von Wegen, Leitungsgräben, Baustelleneinrichtung und Transformationsanlagen archäologische Grabungen durchgeführt werden.
 - Aufzufindende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
ABFALL / BODENSCHUTZ:
 2) Die Planfläche ist im archaischen Altlastenregister unter der AKZ: 82000616 als Altlastenverdorffläche geführt. Es handelt sich um eine militärische Altlast. Es ist mit entsprechenden Verordnungen, Auflagen und Vereinbarungen zu rechnen.
BODENUNTERSUCHUNGEN:
 Sofern bei Baugrubenuntersuchungen Bodungenverdächtigungen werden, ist die Bohrprotokolle und Bohrprotokolle gegenüber dem LULG, Abteilung Geologie gemäß §4 Lagerstättengesetz zu beachten.
Verfahrensmerkmale:
 1. Aufstellungsbefehl
 Der Stadtrat der Stadt Torgau hat in der Sitzung am 27.08.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26/2012 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2012 öffentlich bekanntgemacht.
 2. Vorentscheid
 Die öffentliche Auflegung des Vorentscheides wurde am 30.11.2012 öffentlich bekanntgemacht. Der Vorentscheid des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2012 wurde vom 11.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013 mit Öffentlichkeitsauftrag zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2012 förmlich beteiligt und gebeten, ihre Stellungnahme zum Vorentscheid abzugeben.
 3. Entwurf
 Der Stadtrat der Stadt Torgau hat am 27.03.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2013 mit Begründung genehmigt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.
 Die öffentliche Auflegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 30.03.2013 öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Planauslegung erfolgte vom 06.04.2013 bis einschließlich 13.06.2013. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2013 und 18.04.2013 gebeten, ihre Stellungnahme abzugeben.
 4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Torgau hat am 10.07.2013 in öffentlicher Sitzung die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmten öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 5. Genehmigung
 Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26/2012 „Sondergebiet zur Nutzung erneuerbarer Energien, Zweckbestimmung Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) wurde durch das Landratsamt Nordachsen mit Beschluss vom und Registernummer genehmigt.
 6. Ausfertigung
 Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26/2012 „Sondergebiet zur Nutzung erneuerbarer Energien, Zweckbestimmung Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) wurde mit den Festsetzungen sowie Begründung und Registernummer genehmigt.
 7. Inhalt
 Mit dieser Satzung wird die Zweckbestimmung der Grundstücke im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom Absatz 1 BauGB angeschlossen.
 8. Beauftragung
 Die Darstellung des Grenzverlaufs und Beschriftung der Planfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erheben den aktuellen Katasterstand. Maße von dergeplanten Grenzen dürfen erst nach öffentlicher Überprüfung abgelesen werden.
Nutzungsabläufe
 SO Sondergebiet
 0,4 GRZ
 a 4,0
Verfahrensschritte (§9 (1) Nr.11 BauGB)
 priv. private Verkehrsfläche, ruhender Verkehr
 mit dem Einleit
Hauptversorgungsleitungen (§9 (1) Nr.13 BauGB)
 Hauptleitung elektro (mit Leitung in Einleitpunkt)
 Trinkwasserleitung
Flächen für Maßnahmen (§9 (1) Nr.20, 26; (6) BauGB)
 private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzettel
 Geltungsbereich (§9 (1) BauGB)
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr.21 BauGB)
 zu Gunsten des Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westufer (Fläche des von Bepflanzung freigegebenen)
Planzettel ohne Normcharakter
 Flurstücksgrenze § 11 BauNVO
 Flurstück-Nr.
 Flurstück-Nr.
 Lachwassermessstellen (Lachwassermessstellen)
 AM 1...5 Ausgleichsmaßnahmen 1-5
 Kommunikationsteilung



Planzzeichenerklärung
 Zeichen nach PlanZV90

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)
 SO Sondergebiet (Zweckbestimmung Photovoltaik)
 §9 (1) Nr.1 BauGB

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1, 2) BauGB, §9 Abs.2 BauNVO)
 0,4 GRZ
 a 4,0 Höhe baulicher Anlagen überlängstem Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen, Baugrenze
 abweichende Bauweise

Nutzungsabläufe
 SO Sondergebiet
 0,4 GRZ
 a 4,0

Verfahrensschritte (§9 (1) Nr.11 BauGB)
 priv. private Verkehrsfläche, ruhender Verkehr
 mit dem Einleit
 §9 (1) Nr.11 BauGB

Hauptversorgungsleitungen (§9 (1) Nr.13 BauGB)
 Hauptleitung elektro (mit Leitung in Einleitpunkt)
 Trinkwasserleitung
 §9 (1) Nr.13 BauGB

Flächen für Maßnahmen (§9 (1) Nr.20, 26; (6) BauGB)
 private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 §9 (1) Nr.20, 26; (6) BauGB

Sonstige Planzettel
 Geltungsbereich (§9 (1) BauGB)
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr.21 BauGB)
 zu Gunsten des Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westufer (Fläche des von Bepflanzung freigegebenen)

Planzettel ohne Normcharakter
 Flurstücksgrenze § 11 BauNVO
 Flurstück-Nr.
 Flurstück-Nr.
 Lachwassermessstellen (Lachwassermessstellen)
 AM 1...5 Ausgleichsmaßnahmen 1-5
 Kommunikationsteilung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26/2012
"Sondergebiet zur Nutzung erneuerbarer Energien, Zweckbestimmung Photovoltaik" (SO Photovoltaik)
 Landkreis Nordachsen
 = Stadt Torgau =

Geltungsbereich
 Gewässer: Torgau
 Flur: 36
 Flurstück: 18, 116, 34, 39, 203

Vorbereitender:
SUNRISE
 PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH
 vertreten durch Michael Pawlik
 Große Elbstraße Nr. 25
 9213 Lohndorf

INGENIEURBÜRO PAWLIK

Datum: 02.06.2012
 Plan-Nr.: 26
 Maßstab: 1:500