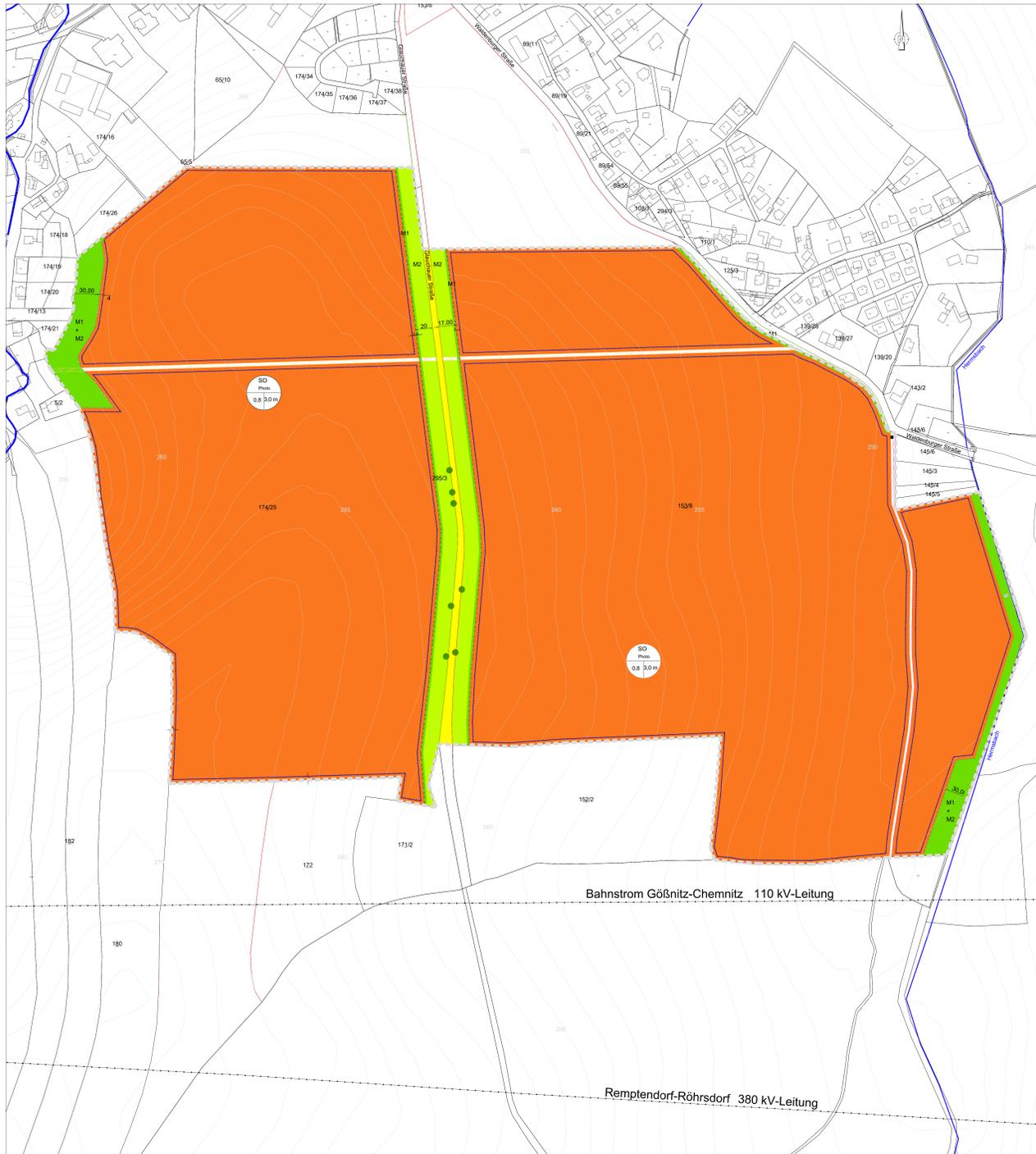


**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Solarpark Oberwiera" Gemeinde Oberwiera - Teil A - Planzeichnung**



**Festsetzung durch Planzeichen  
Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

**SO Photo** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-23 BauNVO)

**Nutzungsschablone**  
0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
3,0 m max. Höhe baulicher Anlagen über natürlichem Gelände (m)

**Bäumen und Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

**PFLANZBINDUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE**

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 

In den Sonstigen Sondergebieten SO ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen einschließlich der für die Betriebung erforderlichen Nebenanlagen zulässig.
    - Innerhalb der gesetzlichen Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße S 251 gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 SächsStRG ist in einer Breite von 20 m ab Fahrbahndr die Errichtung von Hochbauten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO ist die höchstzulässige Grundfläche im Sinne § 19 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt.
    - Die maximale Höhe für die Solarmodule einsch. Tragekonstruktion wird mit 3,00 m über bestehenden natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Die Bodentfreiheit der Solarmodule muss mindestens 0,6 m betragen.
    - Die Nebenanlagen wie Traggebäude, Wechselrichteranlagen oder ähnliche Technik sowie Gebäude für Pflegemaßnahmen sind mit einer Grundfläche von 10 m² und einer Wandhöhe von maximal 3,00 m zulässig.
  - Zufahrten
    - Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von 5 m zulässig.
    - Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass die Sicht beim Ausfahren aus dem Grundstück nicht durch Einfriedungen oder Bepflanzungen beeinträchtigt wird.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Der im Rahmen des Bauvorhabens entstehende Bodenaushub z.B. aus Fundamentgründung oder Medianerweiterung ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.
    - Die Versiegelung von Flächen in den sonstigen Sondergebieten ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modultische sind mit Rammpfosten aus Metall zu versichern.
    - Erreichungswege zur Wartung der Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen, z.B. durch Schotterrasen oder Rasengittersteine, so dass das Niederschlagsabwasser brunnentief über die belebte Bodenzone versickern kann.
    - Eine punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden alle nicht mit Modulen belegten Flächen und die mit Modulen belegten Flächen in der Weise bepflanzt, dass die Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB erfüllt sind.
    - Die von den Photovoltaikmodulen überdeckten Flächen in den einzelnen Sondergebieten werden als kräuterreiche extensive Wiese ausgebildet. Bei der Ernsatz wird eine standortgerechte Saatgutmischung verwendet. Soweit verfügbar, wird Saatgut aus der Region eingesetzt.
    - Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
    - Die angelegten Wiesenflächen werden einer extensiven Mähnutzung zugeführt. Die Wiesenflächen sind jährlich erstmalig frühestens ab dem 15. Juni, anschließend nach dem 15. September zu mähen. Das Mahlgut ist als Düngemittel zu verwenden.
    - Entlang der Einfriedungen an der S 251 erfolgt in den privaten Grünflächen M 1 punktuell eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern.
    - Auf den privaten Grünflächen M 2 wird eine kräuterreiche extensive Wiese angelegt.
  - Einfriedungen
    - Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten.
    - Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt.
    - Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.

**Hinweise**

- Schutz des Oberbodens**  
Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchutzG). Der Einsatz von Pestiziden, speziell Herbiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verboten. Der Oberboden (Mutierboden) ist bei Einzelvorhaben zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.
- Bohranzeige / Bohrergebnismitteilungspflicht**  
Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Geologiegesetz (GeozG) vom 30. Juni 2020 hingewiesen. Danach besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisedaten an das LUG (zusätzliche Bohrerlöse) nach § 6 Geologiegesetz, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.  
Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA Sax“ elektronisch erfolgen (<https://elbamanagerment.sachsen.de/elbamanager>)

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat von Oberwiera hat am **22.06.2021** den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Oberwiera" in der Gemeinde Oberwiera gefasst. (Beschluss-Nr.: B 0106/21:)

Oberwiera, Bürgermeister  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **26.06.2021** im Amtsblatt der Gemeinde Oberwiera Nr. 05/2021 erfolgt.

Oberwiera, Bürgermeister  
Der Gemeinderat von Oberwiera hat am **15.12.2021** den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Oberwiera" mit Planzeichnung, textlichen Festsetzung sowie Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 06.12.2021 zur Kenntnis genommen und den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Oberwiera, Bürgermeister  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Oberwiera" erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Oberwiera Nr. .... bekanntgemacht worden.

Oberwiera, Bürgermeister  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom ..... zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Urweispflichtung nach § 2 Absatz 4 aufgefodert worden.

Oberwiera, Bürgermeister  
Der Gemeinderat von Oberwiera hat am ..... die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Oberwiera", bestehend aus der Planzeichnung vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht, gebilligt und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss-Nr. ....)

Oberwiera, Bürgermeister  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Oberwiera", bestehend aus der Planzeichnung vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen, haben nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Oberwiera Nr. .... vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung ist auf das Vortragen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47aVwGO hingewiesen worden.

Oberwiera, Bürgermeister  
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4a Abs. 4 auf Datenträger bereitgestellt.

Oberwiera, Bürgermeister

Oberwiera, Bürgermeister  
Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Oberwiera" fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Oberwiera geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom ..... (Beschluss-Nr. ....) berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Oberwiera, Bürgermeister  
Der Gemeinderat von Oberwiera hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Oberwiera", bestehend aus der Planzeichnung vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ....) sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

Oberwiera, Bürgermeister  
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Oberwiera", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Oberwiera, Bürgermeister

Zwickau, den (Siegel)  
Vermessungsamt des Landkreises Nordachsen

**Rechtsverbindlichkeit**  
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Oberwiera“ ist am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Oberwiera Nr. .... bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB), auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Oberwiera, Bürgermeister

**Gemeinde Oberwiera**

Hauptstraße 93, 08396 Oberwiera



Quelle: www.Geoportal Sachsen.de

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Oberwiera“**

VORENTWURF: Stand: 06.12.2021

Teil A: Planzeichnung  
Teil B: Begründung

Maßstab: 1:2000

Vorhabenträger: **nawes GmbH & Co. KG**  
Schanzenstr. 34  
20357 Hamburg

Planbearbeitung: **planart4**  
Büro für Stadtentwicklung und Freiraumplanung  
Sertleben & Apolnarski GbR  
Anschrift: Shalesseestraße 5  
04107 Leipzig  
Telefon: +49 (0)341 960990  
Telefax: +49 (0)341 9609978  
info@planart4.de  
www.planart4.de