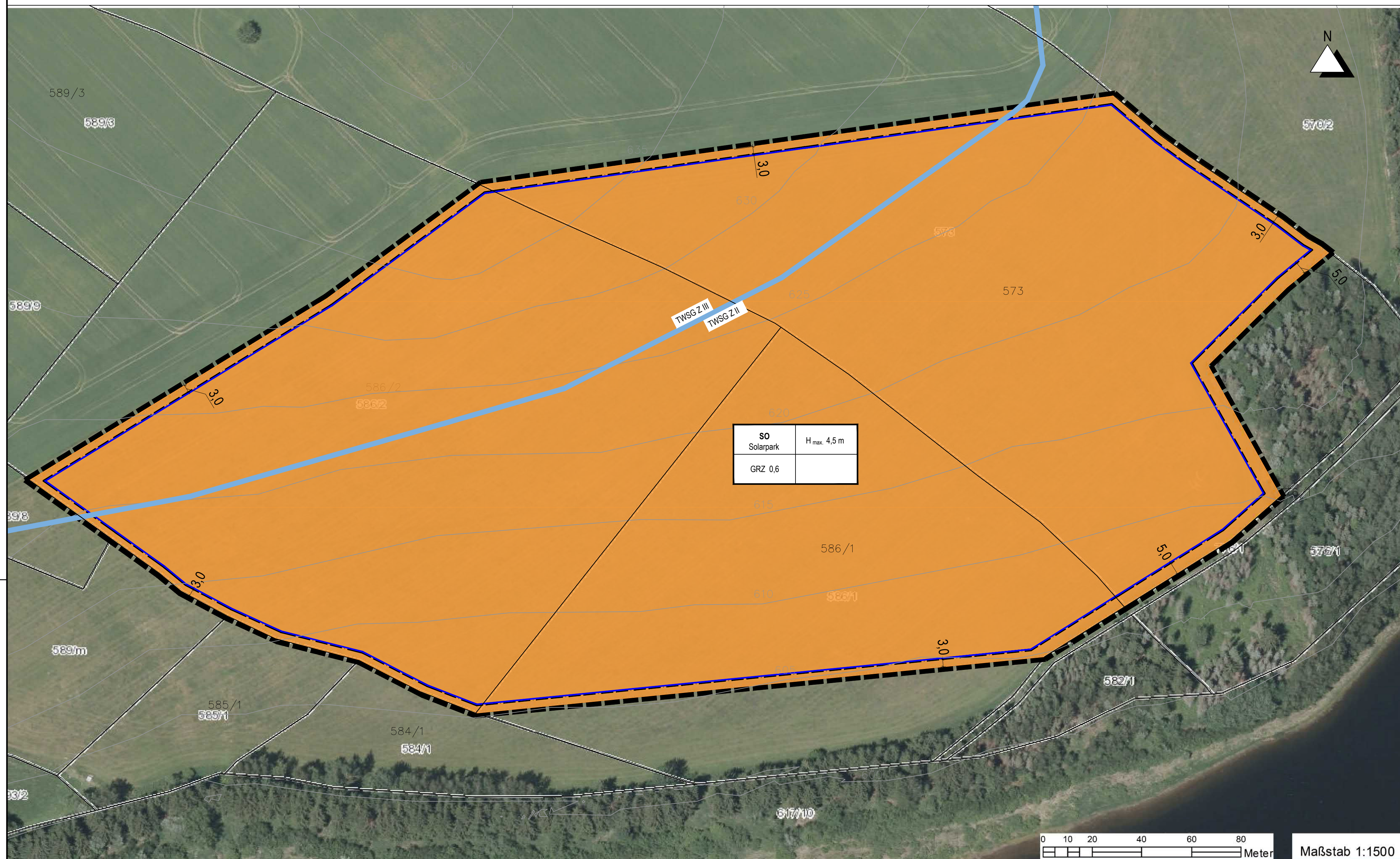


# TEIL A \_ PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.500



Planunterlage Luftbild Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

# Planzeichenerklärung (Planzeichen gemäß § 2 PlanZVO)

1. **Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**SO Solarpark** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Solarpark" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-19 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
H<sub>max</sub> 4,5 m Höchstmaß der überbaubaren Fläche (in senkrechter Projektion auf die Grundfläche)  
Maximalbauhöhe der Photovoltaikmodule über Gelände

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

Art der baulichen Nutzung	SO Solarpark	H <sub>max</sub> 4,5 m	Maximale Bauhöhe in Meter (Solarmodule)
Zweckbestimmung	GRZ 0,6		

3. **Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Baugrenze

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Höhenlinien im Bestand

Maßangabe in Meter

**Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Grenze zw. Schutzzone II und Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Talsperre Rauschenbach

## Satzung über den vorhabenbez. Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik an der Talsperre Cämmerswalde"

Die Gemeinde Neuhausen/ Erzb. erlässt gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 89 SächsBO den Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik an der Talsperre Cämmerswalde" in der Fassung / / bestehend aus

- Teil A - Planzeichnung (die Planzeichnung des vorhabenbez. Bebauungsplanes ist identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) und
- Teil B - Textliche Festsetzungen

als Satzung. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Neuhausen/ Erzb., den Bürgermeister Siegel

# Teil B \_ Textliche Festsetzungen

I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1. **Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

- (1) Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch fest.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Cämmerswalde ganz oder teilweise: 573, 586/1 und 586/2

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

- (1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Solarpark" festgesetzt.
- (2) Das Sondergebiet dient der Errichtung und Nutzung einer Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage.
- (3) Zulässig sind aufgeständerte, schwenkbare, d.h. dem Sonnenverlauf folgende, Solarmodule und die für den technischen Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, wie Anlagen zur Speicherung von Energie, Wechselrichter-, Transformatoren- und Übergabestationen sowie sonstige Betriebsgebäude und Anlagen der Ver- und Entsorgung.
- (4) a) Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ = 0,6.  
b) Die maßgeblichen Flächen für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Solarpark".  
c) Für die für den technischen Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Betriebsrichtungen beträgt die höchstzulässige Höhe der Anlagenoberkante OK = 3,00 m.  
d) Für der Überwachung des Plangebietes dienende Kameramasten wird eine höchstzulässige Höhe der Mastoberkante OK = 8,00 m festgesetzt.  
e) Als unterer Bezugspunkt für die unter den Buchstaben a bis d getroffenen Festsetzungen dient die projizierte Geländeoberfläche unterhalb des jeweils höherrelevanten Teiles der baulichen Anlage laut den Baunutzungsunterlagen.
- (5) a) Für Solarmodule beträgt die Maximalhöhe Oberkante OK = 4,50 m.  
b) Die Maximalhöhe der Modul-Aufständungen beträgt OK = 2,30 m.
- (6) Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 4,50 m.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- (2) Die Abstände der Baugrenzen betragen  
a) 5,0 m zu den Waldfächen im Sinne des § 2 SächsWaldG;  
b) 3,00 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB (§ 10 SächsNRG);
- (3) Baugrenzen dürfen von baulichen Anlagen nicht überschritten werden.
- (4) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

4. **Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- (1) Unterirdische Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

5. **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**Hinweis:** Maßnahmen der Feststellungs- und Entwicklungsplanung von Flächen sowie zur fortlaufenden Pflege von Kontrolle von Flächen und sonstigen Maßnahmen werden zur Entwerfung des Bebauungsplans erarbeitet, ergänzt und vertraglich gebunden. Maßnahmen des (speziellen) Artenschutzes werden zur Entwerfung auf Grundlage eines qualifizierten Kenntnisstandes ergänzt.

**Nutzung der Flächen zwischen den Solarmodulen und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

- (1) Flächen zwischen den Solarmodulreihen sind extensiv zu bewirtschaften (Grünlandnutzung).

**Gestaltung erforderlicher Versorgungsflächen**

- (2) Fahrwege innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Solarenergie sind begrünt und wasserdurchlässig auszugestalten.

**Maßnahmen zur Biotopentwicklung**

- (3) Unterhalb der Modulreihen sind entlang der Modulständungen fortlaufende, mindestens 1 m breite Einsaatblüstreifen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Der Reihenabstand der Solarmodule ist so zu wählen, dass zwischen den Modulreihen im Zeitraum von ca. 09:00 Uhr morgens und 17:00 Uhr abends in der Zeit zwischen April und Mitte September ein besonderer Bereich mit einer Breite von mindestens 4,50 m vorliegt.
- (5) Die Initialpflege ist spätestens bis zum Ende des Folgejahres durchzuführen, in dem die erste bauliche Flächenanspruchnahme innerhalb des Sondergebiets "Solarpark" stattfindet.

**Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

- (6) Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm vorzusehen.
- (7) Die Verwendung von Stacheldraht oder ähnlichen Objektschutzmaterialien sowie die Unterstromsetzung der Einfriedung ist unzulässig.
- (8) Einfriedungen sind sicherdurchlässig zu gestalten und flächendeckend zu begrünen.

II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**Hinweis:** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wie zur Begrünung von Einfriedungen oder zur Gestaltung der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke, werden zum aktuellen Planstand insbesondere in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und werden entsprechend dort geregelt (siehe oben).

III. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**

In der Planzeichnung eingetragen ist die Grenze zwischen der Schutzzone II und Schutzzone III der Talsperre Rauschenbach, festgesetzt nach § 46 SächsWG und Schutzverordnung vom 12.14.1978.

IV. **Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Naturparks "Erzgebirge/ Vogtland". Die Naturparkverordnung "Erzgebirge/ Vogtland" vom 09.05.1996, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 30.04.2008 ist entsprechend zu berücksichtigen.

**Hinweis:** Der Hinweisteil wird entsprechend den im weiteren Planverfahren gewonnenen Erkenntnissen ergänzt.

# Verfahrensvermerke

1. **Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB):** Der Gemeinderat hat am / / die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am / / ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekanntgemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB):** Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am / / im Amtsblatt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung / /202 wurde mit seiner Begründung vom / / bis zum / / öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom / / von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

3. **Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):** Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan einschließlich der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Entwurfsfassung / / in seiner Sitzung vom / / gebilligt und zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am / / im Amtsblatt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung / / wurde mit seiner Begründung vom / / bis zum / / öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Veröffentlichung auf der Internetpräsenz der Gemeinde sowie im Zeitlichen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom / / und mit Frist bis zum / / zur Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert.

4. **Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):** Der Gemeinderat hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am / / abgewogen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

5. **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):** Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung / / mit Beschluss vom / / als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Neuhausen/ Erzb., den Bürgermeister Siegel

6. **Ausfertigung:** Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt.

Neuhausen/ Erzb., den Bürgermeister Siegel

7. **Bekanntmachung**  
Die Satzung wurde am / / im Amtsblatt mit Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben.

Neuhausen/ Erzb., den Bürgermeister Siegel



Übersichtsplan 1 : 10.000  
Übersichtsplan Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

# vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB "Sondergebiet Photovoltaik an der Talsperre Cämmerswalde" in Neuhausen/Erzgeb.

Bebauungsplan bestehend aus:  
- Teil A - Planzeichnung M 1 : 1.500  
Die Planzeichnung des vorhabenbez. Bebauungsplanes ist identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.  
- Teil B - Textliche Festsetzungen

## Vorentwurf

Vorbearbeitet: Solarprojekt Neuhausen 1 UG (haftungsbeschränkt) Poststraße 1 09544 Neuhausen	Planbearbeitung: Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz Untere Aiklerstraße 12 09111 Chemnitz ☎ 0371 4598-0 ✉ info@ibb-chemnitz.com	<b>ibb</b>
---	--	------------

Fassung vom:	Änderung vom:	bearbeitet:	gezeichnet:
06.2023	28.06.2023	Drescher	Drescher/ Weißpflug