

### Planteil A (Planzeichnung)

#### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

##### I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Sonstiges Sondergebiet SO "Photovoltaik" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
  - GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - OK 4,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Feldweg, Feldzufahrt
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünflächen, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)
  - Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen G1 - Feldhecke
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - A1 Bezeichnung der Maßnahme
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Fällschema der Nutzungsschablone
  - SO "Photovoltaik" Art der baulichen Nutzung
  - GRZ 0,7 OK 4,0 Grundflächenzahl (GRZ) Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)

##### II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

- 10 m Bemaßung in Meter
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Wald-/Gehölzfläche
- Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016
- interne Zuwegung (vorläufig)
- Gestell mit PV-Modulen (vorläufig)
- Trafostation (vorläufig)

### Planteil B (Textliche Festsetzungen)

#### Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
  - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO "Photovoltaik") sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art, bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktionen), Wechselrichterstationen, Transformator-Netzanschlussstationen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen sowie Anlagen zur Speicherung der erzeugten Energie und Einfriedungen zulässig.
  - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
  - Für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebietes SO "Photovoltaik". Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
  - Unterer Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt im Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß Planeinschrieb. Bezugssystem ist das Deutsche Hauptknotennetz 2016 (DHHN2016). Eine Überschreitung der gemäß Planeinschrieb zulässigen Höhe um bis zu 2,0 m ist innerhalb des SO "Photovoltaik" für technische Anlagen zur Überwachung, z.B. Antennen und Kameramasten zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
  - Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)
  - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
  - A1 - Entwicklung einer Brachfläche Die nicht bebauten Flächen innerhalb des SO "Photovoltaik", einschließlich der Flächen zwischen sowie unter den Modultischen, sind durch Selbstbegrünung und Pflege als eine extensiv gepflegte, artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten.
  - G1 - Anlage einer Laubstrauchhecke Auf der gemäß Planeinschrieb mit "G1" gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine mindestens 3,0 m breite und ca. 500 m lange, zweireihige Laubstrauchhecke aus gebietseigenen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Dafür sind Sträucher gemäß der Liste der in Sachsen gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 4 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 3 Jahre Entwicklungspflege).
  - M1 - Integrierte Felderchenbereiche innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage Es sind 4 jeweils 20 x 50 m große Flächen innerhalb der Anlage frei von Bebauung zu halten und durch Selbstbegrünung und Pflege als eine extensiv gepflegte, artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten.

##### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- Einfriedungen** Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen und ist als Maschendraht, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO "Photovoltaik" ist nicht zulässig.

##### III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen** Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:
  - VAFB1 - Bauzeitregelung Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptproduktionszeiten, zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.
  - VAFB2 - Regelmäßige Bodenbearbeitung des Baufeldes Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind ab 01. April mit Beginn der Brutzeit der Felderle alle 3 Wochen regelmäßige Umbruchmaßnahmen oder Mahdarbeiten innerhalb der Baugrenzen (potenzielle Nistfläche für Bodenbrüter der Offenlandschaft) durchzuführen. Durch die vergrämden Wirkung zur Vermeidung eines potenziellen Brutbesatzes können bei anschließendem Baubeginn Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.
- Hinweise und allgemeine Anforderungen zur Kompensationsmaßnahme A1** Das Pflegekonzept der Maßnahme A1 sieht eine regelmäßige Mahd der Modulzwischenräume vor. Dabei sind jedoch folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:
  - keine Bodenbearbeitungen
  - vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
  - max. zweimal jährlich Mahd, frühester Mahdtermin 1. Juli
  - Sofern aus Brandschutzgründen eine Mahd vor dem 1. Juli erfolgen muss, ist bei Mahddurchgängen während der Vogelnutzzeit (zwischen dem 01.03. und 30.09.) vor der Mahd sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.
  - Der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten. Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
- Hinweis zur artenschutzrechtlichen Maßnahme M1** Die gemäß Planeinschrieb mit "M1" gekennzeichneten Flächen können in gleicher Weise wie die Brachfläche (Maßnahme A1) entwickelt und gepflegt werden. Sie können auch von Wegen in geschotterter Bauweise oder als verdichtete Fahrspur im Grünland (Wiesenweg) durchschnitten werden, wenn sichergestellt ist, dass bis Abschluss der ersten Brut der Felderle, zwischen Anfang und Mitte Juni, und bis Abschluss der Zweitbrut, zwischen Mitte und Ende August, keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.
- Archäologie/Denkmalerschutz (V6 Umgang mit Denkmalfunden)** Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

### Verfahrensvermerke

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
 

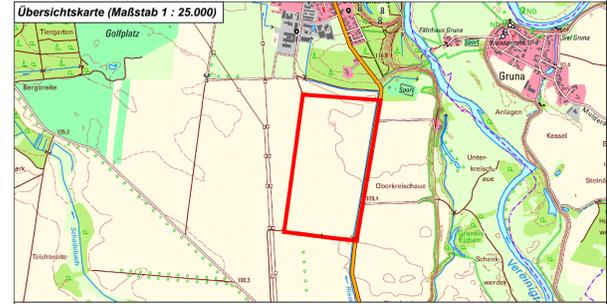
Eilenburg, .....	Siegel	Landratsamt Landkreis Nordsachsen Vermessungsamt
------------------	--------	---
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
 

Zschepplin, .....	Siegel	Kunath, Bürgermeister
-------------------	--------	-----------------------
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... mit AZ: ..... erteilt.
 

Torgau, .....	Siegel	Landratsamt Landkreis Nordsachsen
---------------	--------	--------------------------------------
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom ..... übereinstimmt.
 

Ausgefertigt, Zschepplin, .....	Siegel	Kunath, Bürgermeister
---------------------------------	--------	-----------------------
- Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
 

Zschepplin, .....	Siegel	Kunath, Bürgermeister
-------------------	--------	-----------------------



**gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

<b>Vorhabenträger</b>		Stadtwerke Leipzig GmbH Augustusplatz 7, 04109 Leipzig fon (0341) 12 13 33 3 mail stadtwerte@leipzig.de			
<b>planaufstellende Kommune</b>		Gemeinde Zschepplin Bahnhofstraße 1, 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 750 06 40 mail info@zschepplin.org			
<b>Entwurfsverfasser</b>		büro.knoblich Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 7 58 60 0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de			
<b>Lagebezug:</b> ETRS89 UTM-33N		<b>Höhenbezug:</b> DHHN 2016			
<b>Landkreis:</b> Nordsachsen		<b>Gemeinde:</b> Zschepplin			
<b>Gemarkung:</b> Hohenprießnitz, Flur 1		<b>Flurstück:</b> 118 (teilweise)			
<b>Datum</b>	<b>Name</b>	<b>Unterschrift</b>			
06.09.23	Rus		<b>vorhabenbezogener Bebauungsplan</b> <b>"Solarpark Hohenprießnitz"</b> Vorentwurf mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan		
26.06.24	Rus				
26.06.24	Kno				
<b>Projektnr.:</b> 23-055	<b>Plan-Name:</b> 20240626_VE_BP.pdf	<b>Maßstab:</b> 1:2.000	<b>Blatt:</b> 1		
<b>Phase:</b> Vorentwurf	<b>Plan-Maße:</b> 970 mm x 594 mm				