

Planteil A (Planzeichnung)
Planzeichenerklärung gemäß PlanZV
I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung (§11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**
 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,6
 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter, hier: 4,0
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Zufahrt
 Einfahrbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 22 BauNVO)**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 Bezeichnung der Maßnahmen
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Bemaßung in Meter
 Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung
- Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen**

	Art der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Geländehöhe in Meter über NNH im DHH-N2016 Flurstücksnummer
	Grenze der befestigten Fahrbahn K8572
	Linie für die Darstellung und Bemaßung der Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone gemäß § 24 SächsStrG
	Ferrisgasleitung unterirdisch mit Schutzstreifen (ONTRAS)
	Hochspannungsfreileitung oberirdisch mit Schutzstreifen (SachsenNetze)
	Trinkwasserleitung unterirdisch mit Schutzstreifen (Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH) und FM-Kabel (SachsenGigaBit GmbH)
	Mittelstromkabel unterirdisch mit Schutzstreifen (SachsenNetze)
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Planteil B (Textliche Festsetzungen)
 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO Photovoltaik 1, 2 + 3) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) sind fest installierte, ständigerhaltene Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren/ Netzeinspeisestationen, Lagercontainer für Geräte und Anlagen zur Speicherung zulässig.
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Speicher (SO Speicher) sind Speicheranlagen mit den erforderlichen technischen Komponenten und Nebenanlagen zulässig. Alternativ ist eine PV-Nutzung gemäß der Festsetzung 1.1 zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik 1) auf 0,65, für die sonstigen Sondergebiete Photovoltaik (SO Photovoltaik 2 + 3) auf 0,6 und für das sonstige Sondergebiet Speicher (SO Speicher) auf 0,8 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO Photovoltaik 1 + 2 sowie im SO Speicher ist auf maximal 4,0 Meter festgesetzt. Im SO Photovoltaik 3 ist die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 3,0 Meter begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planzeichenschrieb. Eine Überschreitung der gemäß Planzeichenschrieb zulässigen Höhe um bis zu 2 Meter ist innerhalb der sonstigen Sondergebiete (außer SO Photovoltaik 3) für technische Anlagen zur Überwachung, z. B. Antennen und Kamerastand, zulässig.
 - Bei einer PV-Nutzung innerhalb des SO Speicher gelten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem angrenzenden SO Photovoltaik.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - A1: Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO Photovoltaik 1 bis 3 sowie auf der festgesetzten Grünfläche im Nordosten der östlichen Teilfläche ist unter und zwischen den Modulen durch Selbstbegrünung eine extensive, artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten. Der Boden ist vor der Initiierung zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 A2: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von mindestens 1,765 Metern und einer Breite von jeweils mindestens 3 Metern eine dreireihige Laubstrauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).
 A-afb1: Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist von einer Überbauung zum Schutz der Habitatflächen der Feldlerche freizuhalten und gemäß der Maßnahme A1 zu entwickeln und zu erhalten.

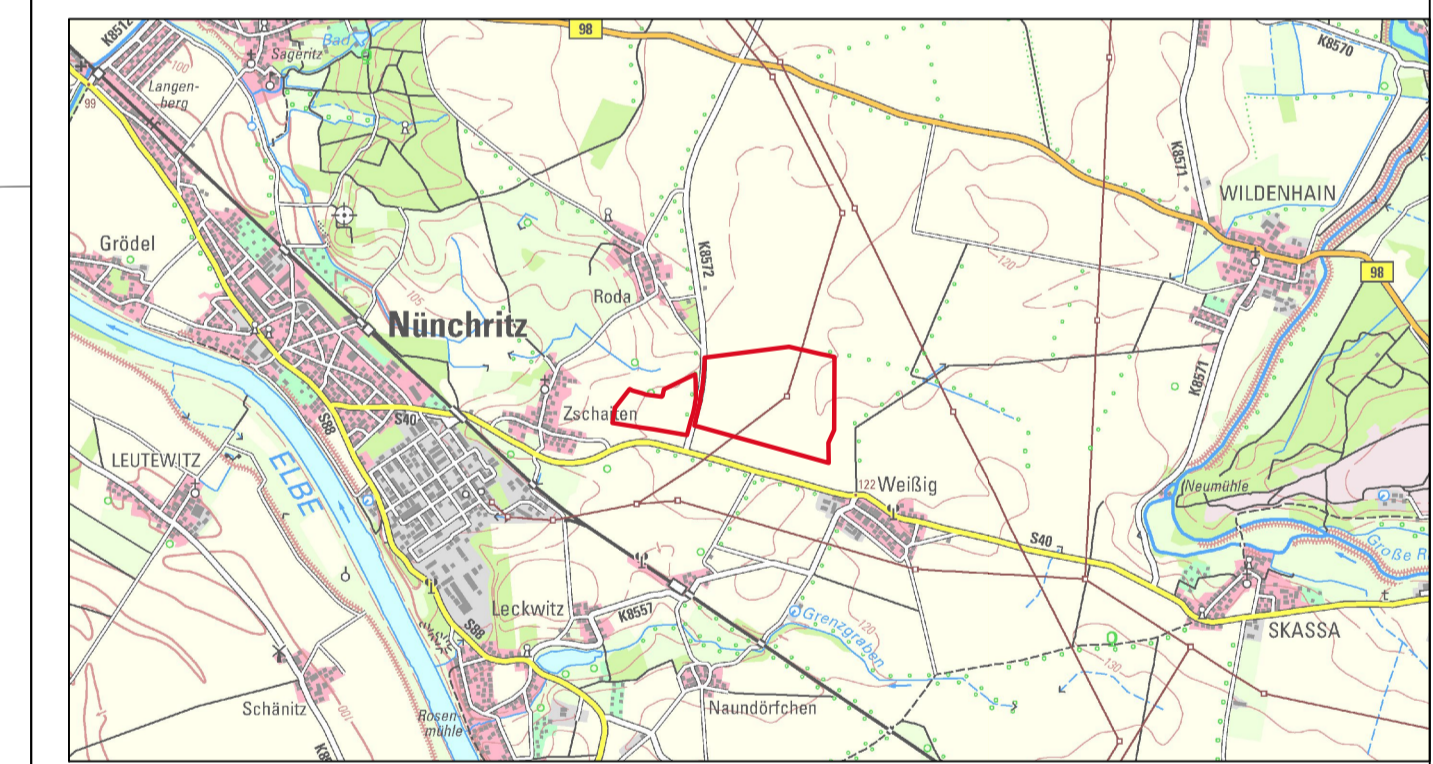
- örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)**
 - Einfriedungen
 - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 Meter über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 20 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO Photovoltaik ist nicht zulässig.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Schutz von Kultur- und Sachgütern: Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Meißen oder dem sächsischen Landesamt für Archäologie anzuzeigen.
 Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
 Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im Bereich des ergrabenen Denkmals sowie in den Bereichen, wo der Oberboden abgedehnt werden soll (darunter Baustellen- und Bauteileneinrichtungsflächen) durch das Landesamt für Archäologie Grabungen mit ausreichend zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
 Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zutretens an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.
 Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.
 - Naturschutz und Landschaftspflege:
 Zu A2: Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.
 - Archenschutzrechtliche 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 - Baueitenregelung
 Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von bodenbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jährlich zeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 01. September und 28./29. September einzuordnen. Ist aus bautechnischen/ vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 01. September und 28./29. Februar nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.

VAFB2 - Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn
 Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, sind die Baumaßnahmen durch eine qualifizierte Fachkraft artenschutzrechtlich zu begleiten. So sind zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrützeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten oder besetzte/geschützte Lebensstätten zu kontrollieren. Abweichungen von V-AFB1 sind dann nur durch vorherige artenschutzrechtliche Flächenfreigabe möglich.
 Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (oBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten im bebauenden Bereich befinden oder unvorhergesehene Eingriffe in Gehölze zur Erschließung des Baufeldes erforderlich sind, ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die oBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

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.
- Meißen, Siegel Landratsamt Landkreis Meißen
 Vermessungsamt
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nünchritz hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
- Nünchritz, Siegel Beger, Bürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.
- Ausgefertigt, Nünchritz, Siegel Beger, Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Nünchritz 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 Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Nünchritz, Siegel Beger, Bürgermeister



Übersichtskarte, Maßstab 1:50.000 (Quelle: DTK00 11/2023 © Geobasis DE/GeoSN)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gesetzliche Grundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 Planzeichenvordnung (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.
 Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune
 Gemeinde Nünchritz
 Gläubitzer Straße 10, 01612 Nünchritz
 fon (035265) 500 22 post@nuenchritz.de

Entwurfsvorlasser
 büro.knoblich
 Landschaftsarchitekten
 zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
 fon (03 243) 7 58 60-0 info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89_UTM-33N
Landkreis: Meißen
Gemarkung: Weißig, Zschalten, Wildenhain
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Nünchritz
Flurstück: verschiedene

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 18.12.23	Kna	
Bearb. 02.10.24	Kna	
Gepr. 02.10.24	Kno	

Bebauungsplan "Solarpark Nünchritz"
 Entwurf

Projektnr.: 23-068
Phase: Entwurf
Plan-Name: 20241002_E_BP.pdf
Plan-Maße: 970 mm x 594 mm
Maßstab: 1:2.000
Blatt 1 von 1 Bl.