



Große Kreisstadt Zittau

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS-
PLAN Nr. XXXIX**

**„Photovoltaikanlage
ehemaliger Güterbahnhof Hirschfelde“**

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“

Die als Sondergebiet festgesetzte Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung von Modultischen mit Solarmodulen sowie die zu deren Betreibung erforderlichen Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf der Grundlage des § 19 BauNVO als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung Teil A festgesetzt. Die Obergrenze für "Sonstige Sondergebiete" gem. § 17 (1) BauNVO liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,8.

Für die Trafostation wird die maximal zulässige Grundfläche von 15 m² festgesetzt:

1.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO)

Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in Meter festgesetzt. Für die Modultische innerhalb des Sondergebietes wird eine Mindesthöhe von 0,7 m für die Unterkante und eine maximal zulässige Höhe von 3,00 m festgesetzt.

Für Gebäude wie Trafostation innerhalb des Sondergebietes wird eine maximal zulässige Höhe von 3,00 m festgesetzt, für sonstige bauliche Anlagen wie Monitoringmasten wird eine maximal zulässige Höhe von 8,00 m festgesetzt.

Die Einfriedung wird auf eine Höhe von maximal 2,50 m begrenzt, bahnseitig zur Anbringung der Blendschutzeinrichtungen auf maximal 3,50 m, aber mindestens so hoch, dass jegliche Blendwirkung des Bahnverkehrs ausgeschlossen wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrecht gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf von untergeordneten Bauteilen wie Lüftungs- und Blitzschutzanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage des Baugebietes im Höhenbezug NHN festgesetzt.

Liegen die baulichen Anlagen zwischen dem festgesetzten Höhenraster, so ist durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen festgesetzten Höhenlagen die gemittelte Höhe zu bestimmen und als unterer Höhenbezugspunkt anzuwenden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.4 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Erforderliche Leitungen für Elektroenergie und Telekommunikation sind in unterirdischer Bauweise in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu verlegen.

1.5 Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Nutzungen oder Anlagen für einen bestimmten Zeitraum oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)

Befristung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird eine Befristung der zulässigen Nutzung bis 31.12.2049 festgesetzt.

Rückbauverpflichtung

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle baulichen Anlagen, die mit der Photovoltaiknutzung in Verbindung stehen, vollständig zu beseitigen. Der Rückbau hat so zu erfolgen, dass die vorhandene Oberfläche erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

2.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1.1 M 1 – Erhalt und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Maßnahmenfläche „M 1“ ist ein frei wachsender strukturreicher Grünstreifen zur Sicherung des Sichtschutzes und des Lebensraumes zu erhalten und zu entwickeln. Nach Rodung des Aufwuchses innerhalb des Baugebietes SO Photovoltaik und private Verkehrsfläche ist der verbleibende Grünstreifen durch Ergänzungspflanzung so zu verdichten, dass der Sichtschutz gewährleistet wird. Als Ergänzung- und Ersatzpflanzung sind heimische, standortgerechte, fruchttragende Arten der Pflanzauswahlliste zu verwenden (Pflanzqualität Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe, Bäume: Höhe mind. 3 m). Standortuntypische Nadelbäume kön-

nen beseitigt werden, müssen aber durch Laubbäume nach Pflanzliste ersetzt werden.

2.1.2 M 2 - Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von neu anzulegenden Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen ist nur in teilversiegeltem Aufbau (z.B. Schotter, wassergebundene Decke, Betonschwellen) zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2.1.3 M 3 - Erhalt von Rohboden, Magerrasen

Innerhalb des Baugebietes SO Photovoltaik ist der Rohboden zu erhalten.

2.1.4 M 4 - Erhalt und Anlegen von Reptilienhabitaten

Für die Waldeidechse sind Sonnplätze (z.B. Totholz, Stubben, Reisig- und Steinhäufen etc.) zu erhalten bzw. neu anzulegen. Vor Maßnahmebeginn sind diese vorhandenen Sonnplätze in die verbleibende Grünfläche unmittelbar am geplanten, nördlichen Wegrand zu versetzen bzw. vor der Beseitigung neu anzulegen.

2.1.5 M 5 - Gewährleistung der Durchlässigkeit der Zaunanlage für Kleintiere

Freihaltung eines Abstandes der Zäune von mindestens 10 cm von der unteren Zaunkante zum Erdboden sowie keine durchgängigen Zaunsockel, kein Einsatz von Stacheldraht und anderen scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich.

2.1.6 M 6 - Transformator (Grundwasserschutz)

Transformatoren sind in Auffangwannen aufzustellen, die den Anforderungen der Sächsischen Anlagenverordnung (SächsVAwS) entsprechen.

2.1.7 M 7 - Umlagerung von Bodenmaterialien

Innerhalb des Sondergebietes darf ausschließlich unbelasteter Boden zur Geländeregulierung eingebaut werden.

2.1.8 M 8 - Verwertung von Bauschutt

Der im Sondergebiet lagernde Bauschutt darf nur in technischen Bauwerken (Wegebau) eingebaut werden bzw. ist fachgerecht aufzubereiten und zu verwerten.

2.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze durch eine Neupflanzung mit standortgerechten Arten in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

3.1 Solarmodule

Es sind Solarmodule mit antireflexiver Oberflächenbeschichtung sowie reflexionsarme Modulrahmen zu verwenden. Eine Blendwirkung durch die Moduloberflächen für den Bahnverkehr ist auszuschließen. Es ist ein Blendschutz an der Einfriedung Richtung Gleise anzubringen.

3.2 Dach

Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig, ist zur Anbringung der Blendschutzeinrichtungen eine größere Höhe erforderlich, beträgt die Höhe maximal 3,50 m. Der Blendschutz wird bahnseitig so hoch angebracht, dass jegliche Blendung des Bahnführers wirksam ausgeschlossen wird. Der Blendschutz besteht aus winddurchlässigem Gewebematerial.

Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

Die Zäune müssen auf ihrer gesamten Länge mit der unteren Zaunkante einen Mindestabstand von 10 cm zum Erdboden wahren.

Der Einsatz von Stacheldraht oder scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich ist unzulässig.

4. HINWEISE

4.1 Hinweise zu Maßnahmenflächen

4.1.1 zu M 4 - Erhalt und Anlegen von Reptilienhabitaten

Die Beräumung des Baufeldes darf nur bei Temperaturen von mindestens 15°C erfolgen, um eine Flucht der Waldeidechsen zu ermöglichen.

4.1.2 zu M 8 - Verwertung von Bauschutt

Die Einbaukriterien der „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des SMUL vom 11.01.2016 sind einzuhalten. Die Betonschwellen dürfen nicht durch gefährliche Fremdstoffe (z.B. teerhaltige Holzdübel) verunreinigt sein. Die Fremdstoffe sind vor dem Einbau zu separieren und in zulässigen Anlagen zu entsorgen, ebenso wie nicht verwertbare Schwellen. Die Herkunft der mineralischen Abfälle (Boden und Bauschutt/Betonschwellen) sowie deren Schadstoffbelastung ist vor dem Einbau am Standort der zuständigen UABB (LRA Görlitz/Umweltamt) nachzuweisen. Ebenso ist die Entsorgung der mineralischen Abfälle, die nicht am Standort verwertbar sind, der zuständigen UABB nachzuweisen.

4.2 Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen (Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung)

Erforderliche Baumfällungen sowie sonstige Gehölzrückschnitte (Baufeldfreimachung) sind aus Gründen des Nist-, Brut- und Lebensraumschutzes ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen.

Für einzelne, nicht absehbare, zusätzlich notwendige Gehölzrodungen während der Baumaßnahme, ist eine Legalausnahme gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde, unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester im Baufeld befinden, zu beantragen.

4.3 Abfall, Altlasten, Bodenschutz

Zur Geländeregulierung ist ausschließlich unbelasteter Boden einzubauen. Der Einbau von Bauschutt ist außerhalb von technischen Bauwerken nicht zulässig. Die Bauschutt-Abfälle sind i. R. der Wegebaumaßnahme am Standort mit zu verwerten bzw. in zulässigen Anlagen zu entsorgen. Voraussetzung für die Verwertung der Bauschutt-Abfälle am Standort ist, dass die Einbaukriterien der „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ (SMUL 11.01.2006) eingehalten werden.

Bei Verwendung der derzeit in Haufwerken auf dem Gelände lagernden Betonschwellen zur Böschungsbefestigung bzw. für den Wegebau ist darauf zu achten, dass die Betonschwellen nicht durch gefährliche Fremdstoffe (z. B. teerhaltige Holzdübel) verunreinigt sind. Holzdübel, sofern vorhanden, sind vor dem Einbau zu separieren und in zulässigen Anlagen zu entsorgen. Betonschwellen, die nicht i. R. der vorgesehenen baulichen Maßnahmen (Böschungsbefestigung/Wegebau) verwertet werden, sind in zulässigen Anlagen zu entsorgen.

Die Herkunft der mineralischen Abfälle (Boden und Bauschutt/Betonschwellen) sowie deren Schadstoffbelastung ist vor dem Einbau am Standort der zuständigen UABB (LRA Görlitz/Umweltamt) nachzuweisen. Ebenso ist die Entsorgung der mineralischen Abfälle, die nicht am Standort verwertbar sind, der zuständigen UABB nachzuweisen.

Sollten im Rahmen der weiteren Planungen und Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim LRA Görlitz (Umweltamt) anzuzeigen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontaminationen verhindern.

Abfälle sind entsprechend § 7 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend § 3 KrWG gemeinwohlerträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung von Abfällen sind Nachweise unter Beachtung des § 52 KrWG und § 3 ff NachwV zu führen.

4.4 Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

4.5 Grenz- und Vermessungsmarken

Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach § 6 und § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG).

Pflanzauswahlliste

Einheimische standortgerechte Straucharten

Art	Höhe (m)	Lichtanspruch	Bodenfeuchte
Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)	1 - 3	s	t - m
Besenginster (<i>Sarothamnus scoparius</i>)	1 - 3	s	t
Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)	1 - 3	s - sch	m - f
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	2 - 4	s - hsch	m
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	3 - 5	-	m
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	2 - 3	hsch - sch	m
Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>)	1 - 2	s	m
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	3 - 8	s - hsch	m
Traubenholunder (<i>Sambucus racemosa</i>)	3 - 4	-	m
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	2 - 5	s - hsch	t - m
Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>)	2 - 3	s	t - m
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	2 - 3	s	m
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	3 - 4	-	m
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	2 - 3	s	t
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	- 8 (15)	s - hsch	f
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	3 - 8 (15)	s - hsch	t - m
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	3 - 5	s	t - m
Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	3 - 5	s - hsch	m
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	3 - 5 (8)	s	t - m
Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>)	3 - 8	s - hsch	t
Wildrosen (<i>Rosa canina</i>)	1 - 3	s	t

Einheimische standortgerechte Laubbaumarten

Art	Höhe (m)	Lichtanspruch	Bodenfeuchte
Bergahorn (<i>Acer pseudo-platanus</i>)	bis 30	s	m
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	bis 15	s - sch	t - m - f
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	bis 15	s - sch	
Gemeine Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	bis 15	s - sch	t - m
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	bis 35	s - hsch	m
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	bis 40	s - hsch	m
Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	bis 40	s - sch	m
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	bis 32	s - sch	m
Traubenkirsche, Gemeine (<i>Padus avium</i>)	bis 10	s - sch	m - f

Lichtanspruch: Bodenfeuchte:
 s - sonnig t - trocken
 hsch - halbschattig m - mittel
 sch - schattig f - feucht