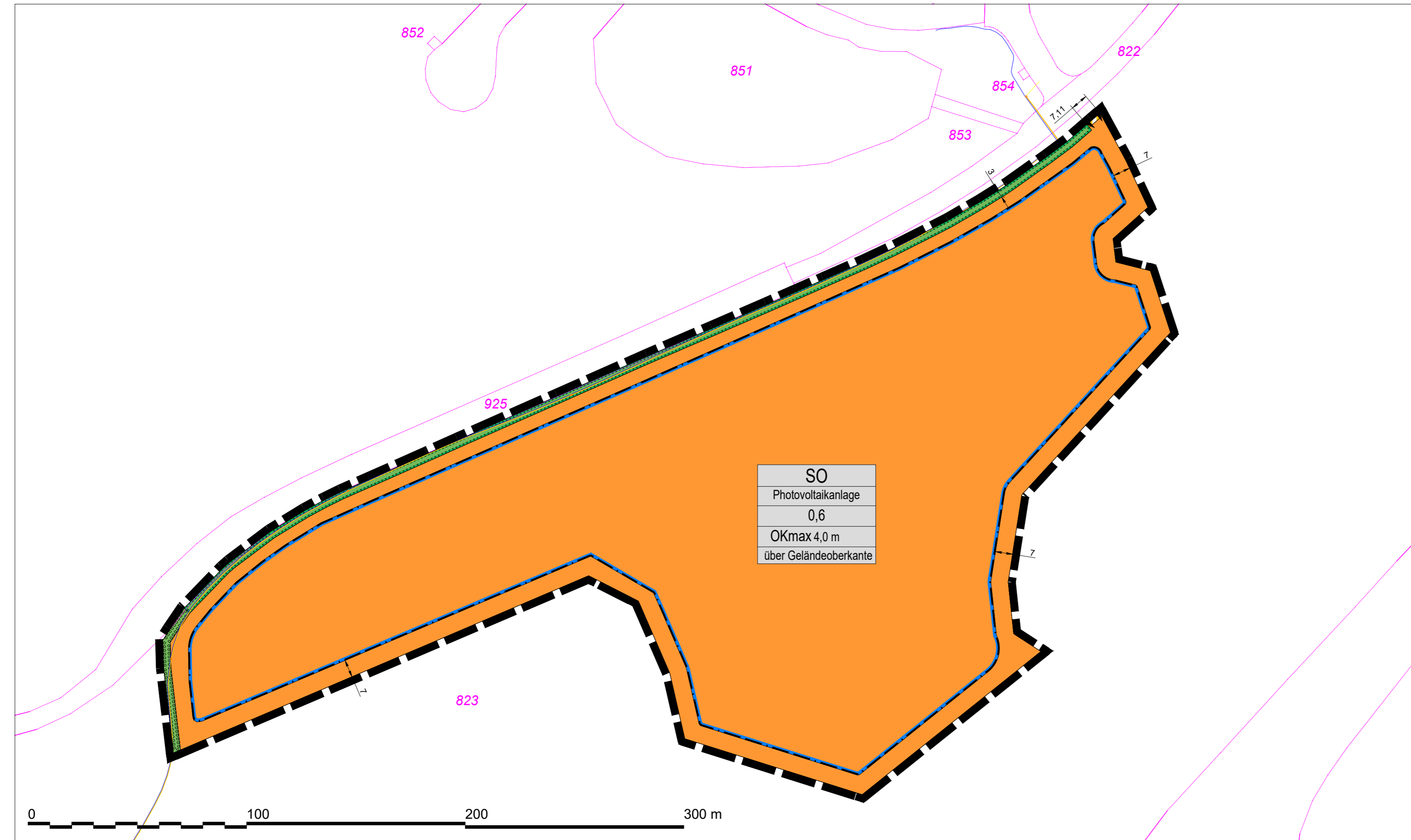


# TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)</p> <p>1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</p> <p>SO</p> | <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>3.5. Baugrenze</p>   | <p>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)</p> <p>13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)</p> <p>13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)</p> |
| <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>0,6</p> <p>2.5. Grundflächenzahl GRZ</p> <p>OKmax 4,0m</p> <p>2.8. Oberkante, als Mindest- und Höchstmaß</p>       | <p>6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)</p> <p>6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zufahrt</p> <p>6.4. Einfahrtbereich</p> <p>9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)</p> <p>9. Private Grünflächen</p> | <p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)</p> <p>823</p> <p>Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer</p> <p>Nachrichtliche Übernahme</p> <p>unterirdische Leitungen - ELT und Schutzrohr<br/>Trinkwasserleitung</p>   |

# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- TF 01 Innerhalb des Plangebiets wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (PV-Anlage) festgesetzt.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Errichtung und Nutzung von PV-Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien zulässig.
- TF 02 Im gesamten Plangebiet ebenfalls zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen, die der Speicherung von erneuerbaren Energien dienen,
  - weitere, für den Betrieb der Anlage notwendige technische Anlagen (z. B. Trafostationen, Wechselrichter) sowie notwendige Anlagen der Ver- und Entsorgung,
  - die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im gesamten Plangebiet.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl**
- TF 03 Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt die Fläche, die durch Photovoltaikmodule überdeckt wird und beträgt maximal **0,6**
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- TF 04 Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante  $OK_{max}$ ) beträgt maximal **4,0 m** über der natürlichen Geländeoberkante (GOK). Die natürliche GOK beträgt von Südosten nach Nordweste n abfallend zwischen 117,5 m und 122,5 m über NN.
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)**
- 3.1 Bauweise**
- TF 05 Der Abstand zwischen der Modulunterkante zur jeweiligen Geländeoberkante hat mindestens **0,8 m** zu betragen.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.
- 4 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen (ober- und unterirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB, §§ 14 BauNVO)**
- TF 06 Das gesamte Oberflächenwasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern.
- 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
- TF 07 Die Anlagen sind mit einer blendarmen Beschichtung auszustatten.
- 6 Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)**
- TF 08 Die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb der Anlage, insbesondere auch die Errichtung von Einfriedungen, ist im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der Baugrenze nach I.3.2 zulässig.
- TF 09 Bei der Errichtung notwendiger (Neben-) Gebäude wie Trafo- oder Wechselrichterstationen ist zusätzlich der gemäß § 25 Abs. 3 SachsWaldG vorgeschriebene Waldabstand von 30 m einzuhalten.

- ### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs. 1 SächsBO)**
- TF 10 Im Planungsgebiet sind Einfriedungen in Form von Zäunen auszuführen und bis zu einer Höhe von maximal 2 m inklusive Übersteigschutz zulässig.
- TF 11 Mauern sind nicht zulässig.
- TF 12 Um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m zu gewährleisten.

- ### III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- TF 13 Neben der Aufstellung von Solaranlagen ist die Fläche im Sondergebiet dauerhaft als Extensiv-Grünland herzurichten und zu erhalten.
- 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- TF 14 Auf der Maßnahmenfläche ist eine Randeingrünung aus gebiets-eigenen und standortgerechten Pflanzen und Gehölzen herzustellen, welche als Sichtschutz und klare optische Abgrenzung zwischen der PV-Anlage und den angrenzenden Nutzungen insbesondere zum Seerundweg und Strandbereich dient.
- TF 15 Die Maßnahmenfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts werden Art und Umfang der Ausführung und Pflanzqualitäten festgelegt.
- 2. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**
- Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts werden geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, um nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu begrenzen.

# VERFAHRENSVERMERKE

- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
- Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 24.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Auenhain“ beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.04.2021 in der Ausgabe Nr. 09/2021: der Markkleeberger Stadtnachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Markkleeberg, den .....
- Siegel Karsten Schütze  
Oberbürgermeister/in
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
- Der Technische Ausschuss der Stadt Markkleeberg hat am ..... den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage Auenhain“ mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom ..... als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes beschlossen. (Beschluss- Nr.: .....
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme sowie Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung bis zum ..... aufgefordert worden.
- Markkleeberg, den .....
- Siegel Karsten Schütze  
Oberbürgermeister/in
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
- Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Auenhain“ mit der Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Fassung vom ..... zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Markkleeberg, den .....
- Siegel Karsten Schütze  
Oberbürgermeister/in
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Auenhain“, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten (.....) öffentlich ausgelegt und wurden gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB auf dem Zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen eingestellt.
- Markkleeberg, den .....
- Siegel Karsten Schütze  
Oberbürgermeister/in
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich ..... aufgefordert worden.
- Markkleeberg, den .....
- Siegel Karsten Schütze  
Oberbürgermeister/in
- Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB)**
- Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom ..... (Beschluss- Nr.: .....) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Markkleeberg, den .....
- Siegel Karsten Schütze  
Oberbürgermeister/in
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Markkleeberg am ..... als Satzung beschlossen worden (Beschluss- Nr.: .....
- Markkleeberg, den .....
- Siegel Karsten Schütze  
Oberbürgermeister/in
- Genehmigung oder Anzeige des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 2 und § 246 Abs. 1a BauGB)**
- Diese Bebauungsplansatzung ist gemäß § 10 Abs. 2 mit Verfügung vom ..... unter dem Aktenzeichen Az. .... genehmigt worden.
- Markkleeberg, den .....
- Siegel Karsten Schütze  
Oberbürgermeister/in

**Amtliche Bescheinigung**

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Borna, den .....

Siegel Landratsamt Landkreis Leipzig  
Vermessungsamt

**In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) und Ausfertigung**

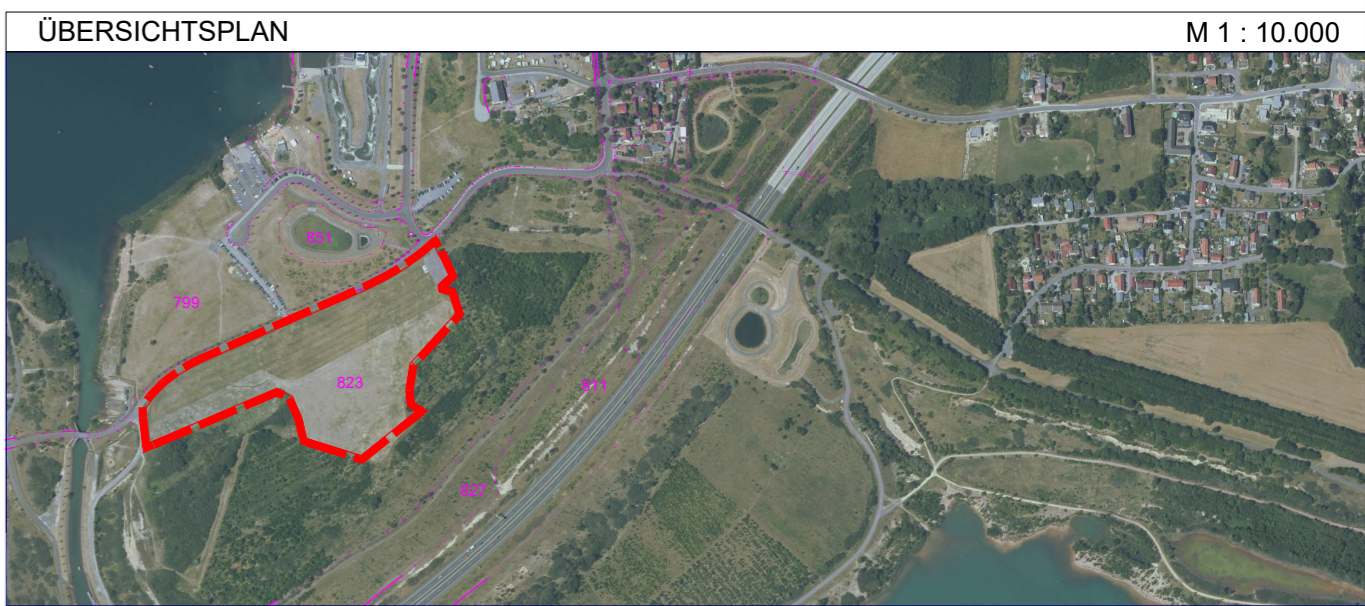
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Der Beschluss zur Satzung des Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage Auenhain“ sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ausgabe Nr.: ..... der Markkleeberger Stadtnachrichten vom ..... bekannt gemacht worden.

Die Satzung des Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage Auenhain“ ist am ..... in Kraft getreten.

Markkleeberg, den .....

Siegel Karsten Schütze  
Oberbürgermeister/in



Bauleitplanung:

**Stadt Markkleeberg**  
Rathausplatz 1  
04416 Markkleeberg

Bauftragung:

**envia THERM GmbH**  
erneuerbare Energien  
Niels-Bohr-Straße 2  
06749 Bitterfeld-Wolfen

Projekt: **Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Auenhain"** Stadt Markkleeberg

Projekt-Nr.: 10-21-089

Planungsphase:	<b>VORENTWURF</b>	Maßstab:	1 : 1.500	Stand:	10.02.2022
Planung:		Planbearbeitung			
		gezeichnet	ikk		
		geprüft	ikk		
		Freigabe			

**Planzeichnung:**

Lagebezug ETRS89 UTM 33  
Höhenbezug DHHN 92

**Karten-, ALK und DOP Grundlagen**  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020; Quelle: Geodaten Sachsen  
Staatsbetriebe Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN; http://www.geosn.sachsen.de/