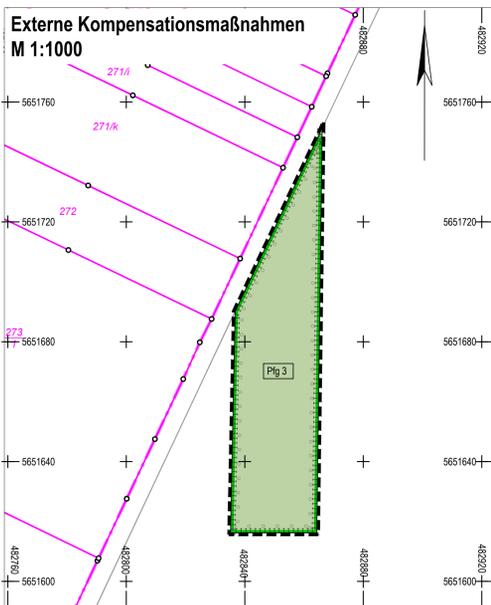


Teil A - Planzeichnung

Teil A - Planzeichnung

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 - BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - SO Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 Nr. 1 - BauGB - §§ 16 BauNVO)
 - 0 3.1 Offene Bauweise
 - 3.5 Baugrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 - BauGB - §§ 22 bis 23 BauNVO)
 - Private Grünflächen
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Verkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsflächen Einfahrt
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Bestands- und sonstige Angaben
 - Böschung
 - Zaun
 - Höhenzahl
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
 - Gemarkung Berthelsdorf
 - Gemarkungsgrenze mit Gemarkungsname
 - Gebäude



Satzung der Stadt Herrnhut über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Berthelsdorf“

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 wird nach Beschlussfassung der Stadt Herrnhut vom folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Berthelsdorf“ bestehend aus

Teil A Planzeichnung als Vorhaben- und Erschließungsplan vom
Teil B Textliche Festsetzung vom

erlassen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
1 Rechtsgrundlagen

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.

-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 geändert worden ist.

-Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

-Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 473/4 und 438/12 (teilweise) der Gemarkung Berthelsdorf und geht aus der Planzeichnung, Maßstab 1:500 hervor.

Das Bebauungsplangebiet ist über den Hofweg erschlossen.

3 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Biogasanlage. In dem Sondergebiet ist das Betreiben einer Biogasanlage betrieben mit nachwachsenden Rohstoffen (NaWaRo) im Sinne des EEG Gesetzes vom 21. Juli 2014 und der dazu gehörigen Nebenanlagen zulässig. Zulässig ist eine Biogasanlage mit einer maximalen elektrischen Leistung von 0,526 MW. Die erzeugte Menge an Biogas darf 1.990.000 Nm³/a Rohgas nicht überschreiten.

Sonstige Zweckbestimmungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Es werden zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Biogasanlage festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Herrnhut verpflichtet.

4 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4, § 18 (1) und § 20 (1) BauNVO, § 90 (2) SächsBO

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Gebäudeoberkante (OK) und beträgt 8 m.

Die Höhenbeschränkung bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt vom Fertigfußboden der bestehenden Aufbereitungshalle und beträgt 313,0 mNNH.

5 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt und beträgt 0,8.

6 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 und § 23 (1), (2) und (3) BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Betrieb der Anlage dienen sowie Anlagen zur ordnungsgemäßen Oberflächenerosion und zur Grundstückeinfriedung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Bauweise

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

8 Nebenanlagen: Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 14 sowie § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Bebauungsplanes zulässig. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

9 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Leitungsstrassen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorzugsweise im Bereich der Verkehrsflächen zu führen.

Wenn Ver- und Entsorgungsleitungen in nicht öffentlichen Grundstücken verlegt werden, muss ein Gestaltungsvertrag abgeschlossen werden und es ist eine Beschränkt Öffentliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Leitungseigentümers in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung erfolgt either die Zahlung einer Entschädigung und zu Lasten des Grundstückseigentümers (Erschließungsträgers).

Hausanschlussleitungen sind mit ausreichendem Abstand zu den Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Alternativ sind Wurzelschutzmaßnahmen zur Ausführung vorzusehen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Gestaltung des Gebäudes (§ 89 Abs. 2 SächsBO)

Zulässig sind ausschließlich Zeit-, Sattel- und Flachdächer.

2 Einfriedungen

Für das gesamte Grundstück ist eine Einfriedung bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

III Grünordnerische Festsetzungen

1 Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgen Neuanpflanzungen von Bäumen.

Beimpflanzungen sind nur mit einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Pflanzgebotmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen:

Pflanzgebot 1 (Pflg 1) - Anpflanzung einer Baumgruppe

Standort: Gemarkung Berthelsdorf, Flst. 473/4
Flächengröße: 720 m²
Beschreibung: Im nord-östlichen Bereich des B-Plangebietes ist eine Baumgruppe anzulegen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische Baumarten der

Pflanzliste 1:
Qualität: Heister, 100-150 cm, o.B., 2x v
Quantität: 4 Stück
Zeitraum: Die Anpflanzungen sind im Frühjahr bzw. Herbst umzusetzen.
Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:
- Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemittel
- Zchnitt der Gehölze alle 2-3 Jahre im Winter
- Die eingegangenen Bäume sind zu ersetzen

Pflanzgebot 2 (Pflg 2) - Errichtung einer Hecke

Standort: Gemarkung Berthelsdorf, Flst. 473/4
Flächengröße: 1.900 m²
Beschreibung: Im nördlichen und östlichen Bereich des B-Plangebietes ist eine Hecke zu errichten. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische Gehölze der Pflanzliste 2.
Qualität: Heister, 30-50 cm, 2x v
Quantität: mind. 100 Stück
Zeitraum: Die Anpflanzungen sind im Frühjahr bzw. Herbst umzusetzen.
Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:
- Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemittel
- Zchnitt der Gehölze alle 2-3 Jahre im Winter
- Die eingegangenen Gehölze sind zu ersetzen

Pflanzgebot 3 (Pflg 3) - Anlage einer Streuobstwiese (externe Kompensationsmaßnahme)

Standort: Gemarkung Berthelsdorf, Flst. 482
Flächengröße: 3.000 m²
Beschreibung: Südlich der Rennerdorfer Straße (S 144) ist auf einem Landstreifen zwischen zwei Beständen eine Streuobstwiese anzulegen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische Obstbaumarten der Pflanzliste 3.
Qualität: Hochstämme, 100-200 cm hoch 2x v; Pflanzreiser 8x8 m
Quantität: mind. 35 Stück
Zeitraum: Die Anpflanzungen sind im Frühjahr bzw. Herbst umzusetzen.
Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:
- Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemittel
- Zchnitt der Gehölze alle 2-3 Jahre im Winter
- Die eingegangenen Obstbäume sind zu ersetzen

Pflanzliste 1 (Pflg 1):

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Knack-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 2 (Pflg 2):

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus syriacus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Berberitze	<i>Berberis</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzliste 3 (Pflg 3):

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schöner von Herrnhut	<i>Lavulzer Nelkenapfel</i>
Martens Sämling	Gellerter Kostliche
Gellerter Kostliche	Schneider'sche Knappe Kirsche
Marunke	Königin Viktoria
Königin Viktoria	Hauspflaume

Zusätzlich sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

V 1: Minimierung der Versiegelungsfläche
Versiegelungsgrad ist auf das notwendige zu beschränken und Wege sind nach Möglichkeit wasserundurchlässig zu errichten.

V 2: Bodentrennung während der Bauphase
Vor Beginn der Bauphase ist der Oberboden zu sichern. Langfristig offene Bodenflächen sind zu vermeiden und die Entnahmemengen zu minimieren.

V 3: Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen durch Baustoffe und Maschinen
Es sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers während der Bauphase nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umzusetzen.

Folgende Maßnahme der Verringerung (Ver) der Beeinträchtigung in Natur und Landschaft wird fest-gesetzt:

Ver 1: Festsetzung einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen

2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen u. a. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Schmutz- oder Regenwasser dienen.

3 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung ist zulässig.

IV Hinweise

(1) Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und eventuell Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen.
Das Amt für Vermessung und Flurneuordnung weist darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 148), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über das Geoinformationswesen im Freistaat Sachsen vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 134, 140) Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Vermessungs- und Grenzmarken beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherheitspflicht für diese Marken.
Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 - 3 SächsVermKatG).
Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstücks ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird.
Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.
Im Baugenehmigungs- oder anderen Genehmigungsverfahren sind die Bauherren (Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte) darauf hinzuweisen, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen (vgl. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG) ist.

(2) Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, ist auf § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahmen) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABWBG) vom 20.05.1999 hinzuweisen.

(3) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsABWBG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen.

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten. Für den darüber hinaus anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist im Sinne § 1 Abs. 1 SächsABWBG und gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 7. Juli 1992 ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdausaub als Abfall ist nicht zulässig.

Zum Erhalt der natürlichen Fruchtbarkeit und zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen, im Sinne § 202 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 SächsABWBG und § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, gelten aus fachlicher Sicht folgende Hinweise für den Umgang mit Bodenaushub:

- Das gesamte Aushubmaterial ist, getrennt nach Mutterboden und Unterboden, zu gewinnen und zu lagern.
- Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen, Schad- und Reststoffen sind zu vermeiden.

Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Erosion und Vermischung bei Niederschlägen verhindert werden.

(4) Bei Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

(5) Das Landesamt für Archäologie ist bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe tiefer als 0,3 m erfordern, vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnzeitpunkte soll dem Landesamt für Archäologie, zur Wetterstraße 7 in 01109 Dresden, telefonisch unter 0351 8926199 Fax: 0351 8926 999 oder per E-Mail: info@lfa.sachsen.de, die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Lage im Gebiet:

Stadt Herrnhut

Datum: 20... Unterschrift Auftraggeber

Auftraggeber: Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und Umweltfragen, Ostachsen GmbH

IBOS
Kleine Kornestraße 3-5, 02826 Goritz; Tel. 0 35 81 / 47 37-0; Fax 0 35 81 / 47 37 12; E-Mail: info@ibos-goritz.de

Vorbildungsnummer: 171550	Datum: 26.07.2019
Zeichenersteller: Da	ETRS89/ UTM 33
Zeichenersteller: Da	DHN92 (m NNH)
Skala: 1:500, 1:1000	

Schutzvermerk DIN 34-1-D

Die Vorlage sowie Vervielfältigung dieser Urhebers, Verwertung und Mitteilung des Inhaltes sind nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich zugestanden.
IBOS GmbH
nr.66 (841v841)-A0-71m*