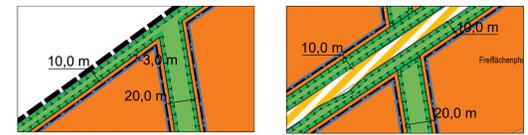


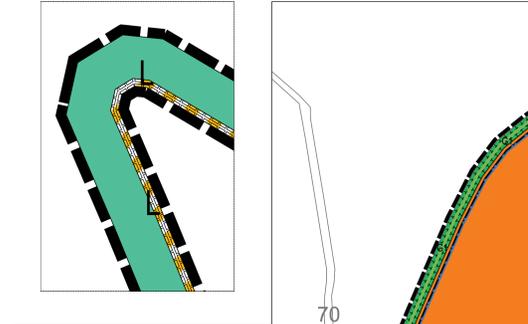
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Legend for the planning drawing, including symbols for land use (SO, M5, M9), green spaces (Grünflächen), and other planning elements like boundaries and easements.

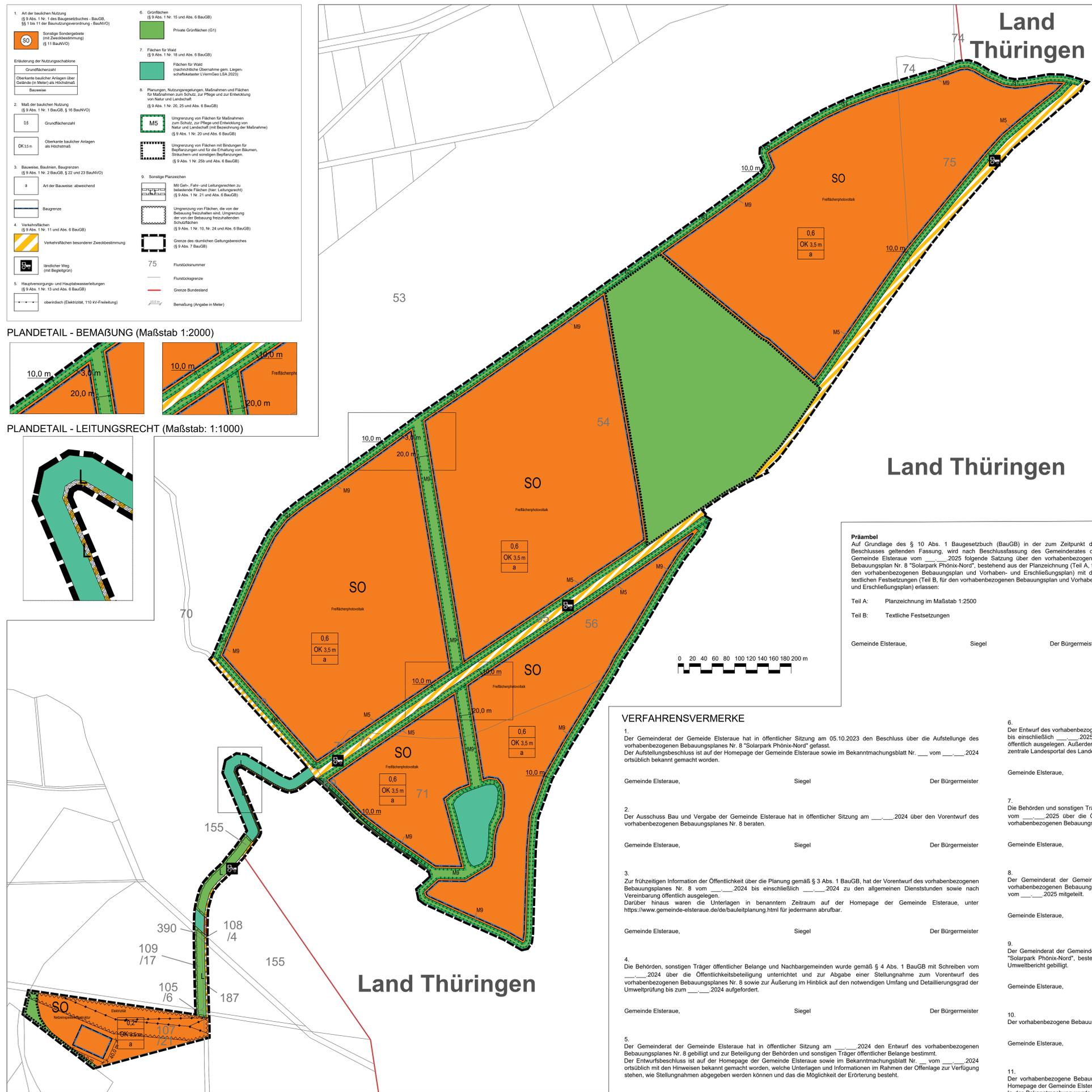
PLANDETAIL - BEMAßUNG (Maßstab 1:2000)



PLANDETAIL - LEITUNGSRECHT (Maßstab: 1:1000)



TEIL A: PLANZEICHNUNG (für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)



Präambel
Auf Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Elsterau vom ...2025 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Solarpark Phoenix-Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Elsterau hat in öffentlicher Sitzung am 05.10.2023 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Solarpark Phoenix-Nord" gefasst.
2. Der Ausschuss Bau und Vergabe der Gemeinde Elsterau hat in öffentlicher Sitzung am ...2024 über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beraten.
3. Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, hat der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 vom ...2024 bis einschließlich ...2024 zu den allgemeinen Dienststunden sowie nach Vereinbarung öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...2024 über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie zur Äußerung im Hinblick auf den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum ...2024 aufgefordert.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Elsterau hat in öffentlicher Sitzung am ...2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
6. Der Entwurfsbeschluss ist auf der Homepage der Gemeinde Elsterau sowie im Bekanntmachungsblatt Nr. ... vom ...2024 ortsüblich mit den Hinweisen bekannt gemacht worden, welche Unterlagen und Informationen im Rahmen der Offenlage zur Verfügung stehen, wie Stellungnahmen abgegeben werden können und das die Möglichkeit der Erörterung besteht.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)

- 1. Zulässigkeit der Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der in den sonstigen Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen "Freiflächenphotovoltaik" und "Netzspeiseinfrastruktur" zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie einschließlich sämtlicher dafür benötigter Erschließungs- und Nebenanlagen zulässig.
2.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Netzspeiseinfrastruktur" ist die Errichtung eines Umspannwerkes einschließlich eines Pufferspeichers mit sämtlichen, dem Umspannwerk zu- und untergeordneten baulichen Anlagen zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.1 In den sonstigen Sondergebieten darf die Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen einen Wert von 3,5 m nicht überschreiten.
3.2 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche angesetzt.
3.3 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" hat der Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Modulunterkante mindestens 0,8 Meter zu betragen.
3.4 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Netzspeiseinfrastruktur" ist die Errichtung der erforderlichen Mastinfrastruktur bis zu einer Höhe zulässig, die dem maximalen Richtwert dieser Anlagen entspricht.
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" darf bei der Errichtung der Solarmodule ein Mindestabstand zwischen den errichteten Modulen mit einem Wert von 2,5 Metern nicht unterschritten werden.
4.2 Außerhalb der Baugrenzen sind mit der Ausnahme von Einfriedungen, Informationstafeln, Hinweisschildern und Zufahrten keine baulichen Nebenanlagen zulässig.
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1 Die gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "ländlicher Weg mit Begleitgrün" dient
- der Erschließung des Solarparks zu dessen Wartung durch den Betreiber sowie für Mahdarbeiten;
- vor und nach der Errichtung bzw. dem Betrieb des Solarparks einer Erschließung der angrenzenden Flurstücke durch die entsprechenden Flächenbesitzer und Flächenbewirtschafter;
- einer Quertung des Plangebiets durch Besitzer und Bewirtschafter der an das Plangebiet angrenzenden Flächen.
Die innerhalb dieser Flächen bestehenden Grünstrukturen sind zu erhalten.
5.2 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "ländlicher Weg mit Begleitgrün", die sich im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes L1 befindet, dient der Sicherung einer bestehenden Wegeverbindung sowie der Umsetzung des Leitungsrechts.
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten, mit G1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind befahrbare Wege und Zufahrten ohne Flächenversiegelung zulässig.
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Zur Gewährleistung bestehender Biotopvernetzungen sind die sonstigen Sondergebiete gesondert zu umzäunen. Um die Durchgängigkeit der Einzäunung zu garantieren, ist eine Bodenfreiheit von 0,2 m sicherzustellen;
7.2 Im Bereich des zentralen Feldweges ist nördlich und südlich des Weges eine Feldhecke als Sichtschutz anzulegen. Die Breite der Grünfläche beträgt 10 m. Die Feldhecke ist 3-reihig in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m anzulegen. Die Restbereiche des 10 Meter breiten Grünstreifens sind mit einem Regioaasgut UG 5 Grundmischung anzulegen. Die eingesäten Flächen müssen im Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase gemäht werden. Für diesen Zeitraum ist am äußeren Rand der Grünfläche ein Verbiss-Schutzzaun mit einem Kleintierdurchlass von 20 cm zu errichten (M5).
7.3 Am Westrand ist eine dreireihige Feldhecke anzulegen. Die Restbereiche des 10 Meter breiten Grünstreifens sind mit einem Regioaasgut UG 5 Grundmischung anzulegen. Die eingesäten Flächen müssen im Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase gemäht werden. Für diesen Zeitraum ist am äußeren Rand der Grünfläche ein Verbiss-Schutzzaun mit einem Kleintierdurchlass von 20 cm zu errichten (M6).

Administrative information including the title 'Plangebiet: Gemeinde Elsterau', the responsible authority 'RES Deutschland GmbH', the project name 'vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Solarpark Phoenix-Nord"', the status 'VORENTWURF', the date 'Arbeitsstand: 10.04.2024', and the scale 'Maßstab Planzeichnung: 1:2500 (im Originalformat DIN A0)'. It also includes a map of the location and contact information for WENZEL & DREHMANN PEM GMBH.