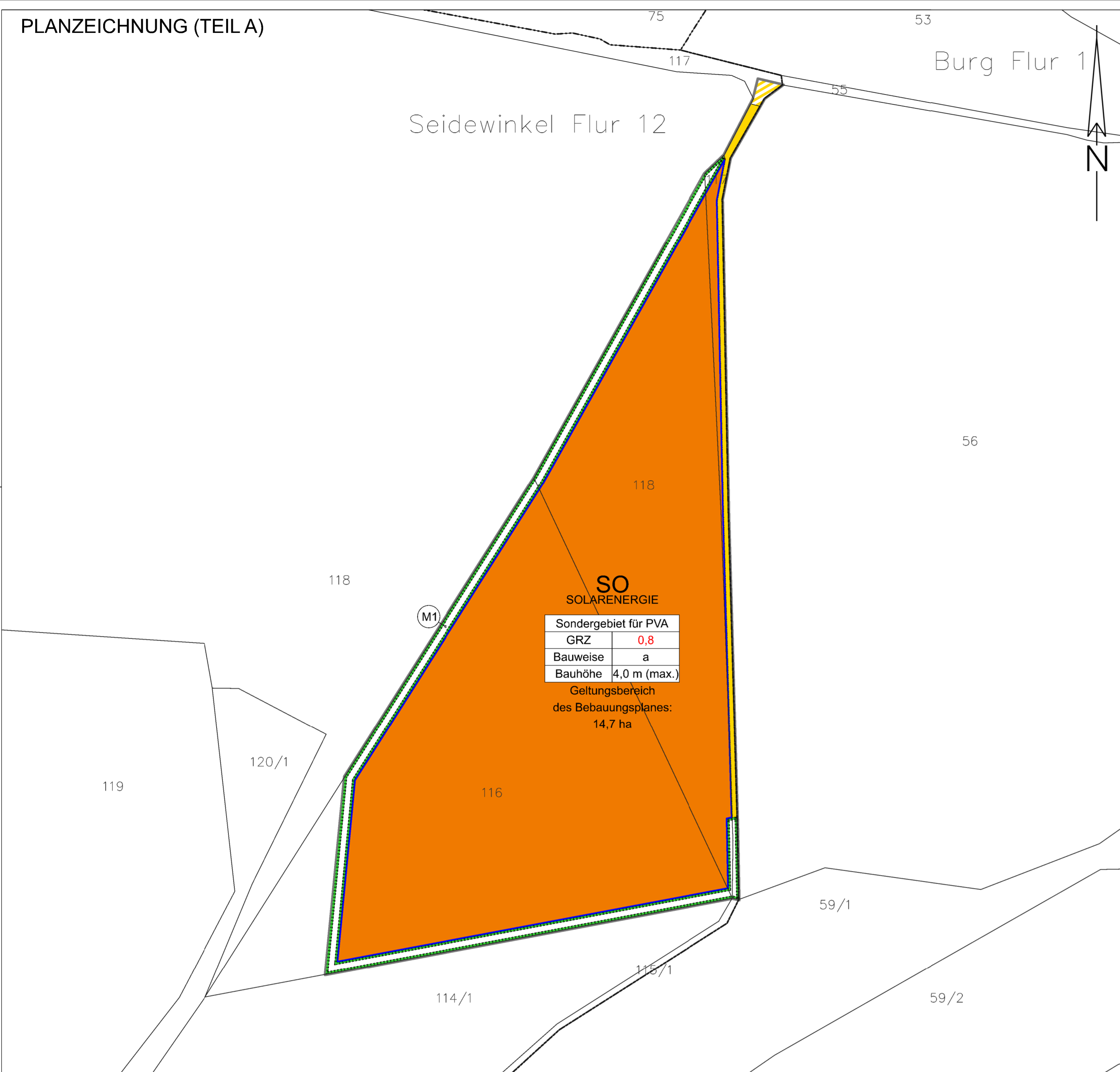


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

(entsprechend PlanZV)

Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet Solarenergie, Freiflächen-Photovoltaikanlage (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Private Straßenverkehrsflächen
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweck: Stellfläche Feuerwehr
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der gesamten Freiflächen-Photovoltaikanlage i.V.m. Bebauungsplan „Sondergebiet Solarenergie Spreetal“ (s. Übersichtsplan)

6. Darstellungen der Plangrundlage

- Flurstücksgrenzen
- 56 Flurstücksnummer, z.B. 56
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 22.10.2024. Der Beschluss wurde am 06.12.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Elsterheide ortsüblich bekannt gemacht.

Elsterheide, den _____, Siegelabdruck Antje Gasterstädt
Bürgermeisterin

02. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____ von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinderates am _____ gebilligt.

Elsterheide, den _____, Siegelabdruck Antje Gasterstädt
Bürgermeisterin

03. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom _____ übereinstimmen.

Ausgefertigt, Elsterheide, den _____, Siegelabdruck Antje Gasterstädt
Bürgermeisterin

04. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Elsterheide ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung können gem. § 10a Abs. 2 BauGB ab dem _____ auch im Internet unter _____ eingesehen werden.

Elsterheide, den _____, Siegelabdruck Antje Gasterstädt
Bürgermeisterin

05. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Vermessungsstelle

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. Art. 5 d. G. v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. Art. 6 d. G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Sächsische Bauordnung (SachsBO) i. d. F. Bek. v. 11.05.2016 (SachsGVBl. S. 186), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 01.03.2024 (SachsGVBl. S. 169)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. Art. 48 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SachsNatSchG) v. 06.06.2013 (SachsGVBl. S. 451), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 22.07.2024 (SachsGVBl. S. 672)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zul. geä. Art. 4 G. v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SachsUVPG) v. 25.06.2019 (SachsGVBl. S. 525), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 20.08.2019 (SachsGVBl. S. 762)
- Sächsisches Wassergesetz (SachsWG) i. d. F. Bek. v. 12.07.2013 (SachsGVBl. S. 503), zul. geä. Art. 17 d. G. v. 27.06.2025 (SachsGVBl. S. 285)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SachsDSchG) v. 03.03.1993 (SachsGVBl. S. 229), zul. geä. Art. 23 d. G. v. 20.12.2022 (SachsGVBl. S. 705)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geä. Art. 2 G. v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geä. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SachsWaldG) v. 10.04.1992 (SachsGVBl. S. 137), zul. geä. Art. 2 Absatz 9 d. G. v. 19.08.2022 (SachsGVBl. S. 488)
- Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (SachsStrG) v. 21.01.1993 (SachsGVBl. S. 93), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 20.08.2019 (SachsGVBl. S. 762; 2020, S. 29)

TEXT DER FESTSETZUNGEN (TEIL B)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone	SO
GRZ	0,8
Bauweise	a
Bauhöhe (Hauptanlagen)	4,00 m (max.)

1. Art der baulichen Nutzung
Festsetzung auf Grundlage: §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 9 BauGB und §§ 11, 12 u. 14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO Solarenergie): „Gebiet für die Nutzung von Sonnenenergie“
Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sonstiges Sondergebietes SO Solarenergie sind neben Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Sonnenenergie dienen auch Anlagen zur Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie, wie insbesondere Batteriespeicher, Wechselrichter, Transformatoren sowie sonstige technische Einrichtungen, die der Aufnahme, Umwandlung, Speicherung und Einspeisung elektrischer Energie dienen, zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur als erforderliche technische Anlagen zu den Solarmodulen zulässig. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Die Anlage von Wegen aus wasserdurchlässigem Material ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO

Anzurechnen auf die Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebietes ist die gesamte Modulgrundfläche, die von den Modulen überstellt wird, gemessen lotrecht von der Außenkante der Module.

Als maximale Bauhöhen der OKG sind zulässig:

- 4,00 m für Solarmodule
- 4,50 m für Nebenanlagen/Gebäude für sonstige Betriebseinrichtungen, wie Batteriespeicher, Trafo und Wechselrichter
- 2,50 m für Einfriedungen

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise auf maximal 6 m überschritten werden für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z. B. Kameramast), wenn dies im Hinblick auf die Sicherung und Überwachung des Sondergebietes begründet ist.

Als unterer Höhenbezug wird die, für die einzelnen Flächen im Bestand vorhandene und vermessene Geländeoberfläche für das gesamte B-Plangebiet festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO
Zulässig sind Reihungen der Module auch von mehr als 50 m Länge. Eine Überschreitung der Baugrenze ist unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der Grundstückseinfriedung

Einfriedungen sind bodenfrei mit einem Abstand von mindestens 10 cm zwischen Boden und Zaun zu errichten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einem im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden o.ä. hinweisen, sind an der Stätte der Leistung zulässig, wenn durch sie das Ortsbild nicht gestört wird.

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 4 m² zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtlaufanlagen sowie Laserlicht sind unzulässig.

ERGÄNZENDE FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der prognostische Grundwasserflurabstand wird sich im Plangebiet auf > 5 m unter Geländeoberkante einstellen.
Für geplante Gebäude und bauliche Anlagen ist ein Baugrundgutachten gemäß Sächsischer Bauordnung, welches die Folgen des Grundwasserwiederanstieges einschließlich Wasserchemismus beachtet, vorzulegen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens und die geplante Tragwerkskonstruktion sind der LMBV mbH, VS 54 Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement, gemäß §§ 110-113 Bundesberggesetz vorzulegen. Das Gutachten und die Stellungnahme der LMBV mbH sind der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Bautzen mit den Bauvorlagen einzureichen.

KLARSTELLENDEN FESTSETZUNG

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarenergie Elsterheide“, 1. Änderung wird die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplans „Sondergebiet Solarenergie Elsterheide“ vollständig aufgehoben. Danach gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarenergie Elsterheide“, 1. Änderung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Bebauungsplangebiet befindet sich vollständig innerhalb des geotechnischen Sperrbereiches. Die geotechnische Sperrbereichsgrenze darf bis zu ihrer Aufhebung nur in Abstimmung mit der LMBV übertreten bzw. überfahren werden.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEIL C)

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzung zum Bodenschutz (Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Verkehrsflächen sowie die innerhalb des Sondergebietes zu errichtende Fahrwege sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. als Schotterterrassen oder als Betonrasengitter) herzustellen.

2. Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Baugrenze ist zwischen den Photovoltaikmodulen ein arten- und kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Landschaftsrasen anzulegen und dauerhaft extensiv als Grünland zu nutzen.

Auf der Fläche M1 ist eine standortgerechte Strauchhecke anzulegen. Hierzu sind mit Abständen von 1,5 x 1 m zueinander Sträucher aus folgender Artenauswahl anzupflanzen:

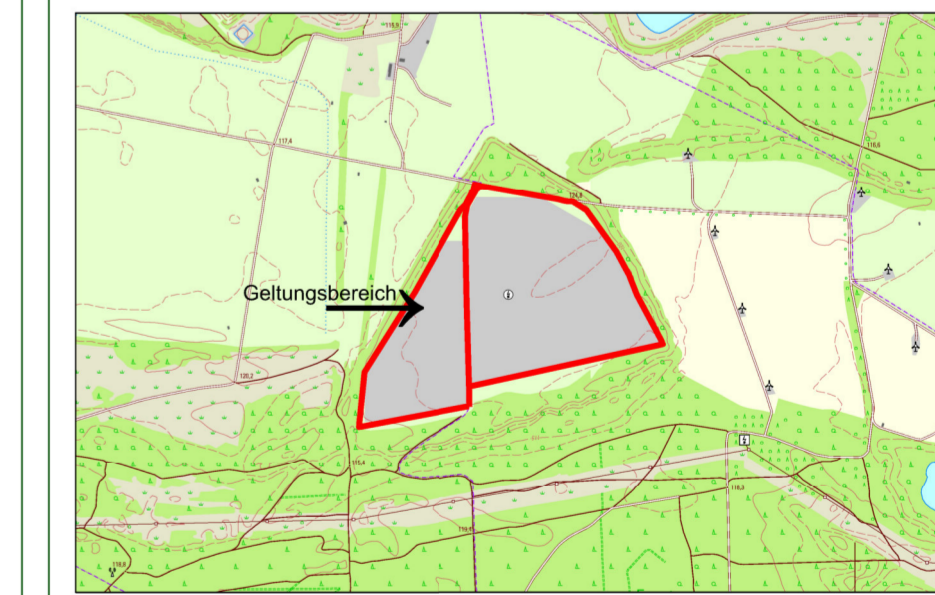
- Sträucher (1 mal versetzt, 50-100 cm hoch):
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Öhrchenweide (Salix aurita)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Salweide (Salix caprea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)

HINWEISE

1. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

- V1 – Bauweise und Bauteileneinrichtung (Alle Arten)
- V2 – Bauzeitenregelung (Avifauna)
- V3 – Vergrümmungsmaßnahmen (Avifauna)
- V4 – Baubegleitung Artenschutz (Alle Arten)
- V5 – Artenfreundliche Gestaltung der Photovoltaikanlage (Avifauna)
- V6 – Extensive Grünflächennutzung (Alle Arten)
- V7 – Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (Avifauna, Fledermäuse)
- V8 – Reptilienschutzzaun (Reptilien)
- V9 – Monitoring (Alle Arten)
- V10 – Einzäunung der Photovoltaik-Anlage (Klein- und Mittelsäuger)



PLANART	PLANNUMMER		
BEBAUUNGSPLAN (im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)			
BAUCRIT. PROJEKT	PROJEKTNUMMER		
GEMEINDE ELSTERHEIDE	2024-104		
Bebauungsplan "Sondergebiet Solarenergie Elsterheide"			
- 1. Änderung -			
STAND	MÄRZ 2026		
PLANGEBIET	LANDESKREIS / STADT		
Gemeinde Elsterheide	BAUTZEN		
Am Anger 36	BUNDES-LAND		
02979 Elsterheide / OT Bergen	SACHSEN		
DARSTELLUNG	MAßSTAB		
Entwurf	1:2.500		
	PLANKRÖßE		
	594mm x 886mm		
BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	UNTERSCHRIFT
F.Krone	F.Krone	18.03.2026	