



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauzonenordnung - BauNVO) SO sonstiges Sondergebiet (mit Zweckbestimmung) (§ 11 BauNVO)	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,6 Grundflächenzahl	4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauGB) Ein- und Ausfahrbereich	7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) Anpflanzen: Bäume Erhaltung: Bäume	8. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 98/1 Flurstücksnummer Flurstücksgrenze Grenze Bundesland 5,0 m Bemaßung (Angabe in Meter)
Grundflächenzahl Oberkante baulicher Anlagen über Gelände (in Meter) als Höchstmaß Bauweise	3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) a Art der Bauweise: abweichend Baugrenze	5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) G1 Private Grünflächen	6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB) Wasserfläche (Standgewässer)	

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Rosenbach/Vogtl. hat in öffentlicher Sitzung am 04.04.2024 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Fröbersgrün - Teilgebiet 1" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist auf der Homepage der Gemeinde (mit Datum des 23.04.2024) sowie im Amtsblatt Nr. 05/2024 vom 04.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Gemeinde Rosenbach/Vogtl., Siegel Bürgermeister
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Rosenbach/Vogtl. hat in öffentlicher Sitzung am ____2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Fröbersgrün - Teilgebiet 1" gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Vorentwurfsbeschluss ist auf der Homepage der Gemeinde (mit Datum des ____2024) sowie im Amtsblatt Nr. ____/2024 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.	Gemeinde Rosenbach/Vogtl., Siegel Bürgermeister
3. Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit war der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Fröbersgrün - Teilgebiet 1" im in der Bekanntmachung vom ____2024 genannten Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Fröbersgrün unter _____ sowie über das Zentrale Landesportal für Raumordnungs- und Bauleitplanung für jedermann abrufbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im benannten Zeitraum zu den allgemeinen Dienststunden sowie nach Vereinbarung öffentlich ausgelegen.	Gemeinde Rosenbach/Vogtl., Siegel Bürgermeister
4. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____2024 über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum ____2024 aufgefordert.	Gemeinde Rosenbach/Vogtl., Siegel Bürgermeister
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Rosenbach/Vogtl. hat in öffentlicher Sitzung am ____2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Fröbersgrün - Teilgebiet 1" gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Entwurfsbeschluss ist auf der Homepage der Gemeinde (mit Datum des ____2025) sowie im Amtsblatt Nr. ____/2025 vom ____2025 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.	Gemeinde Rosenbach/Vogtl., Siegel Bürgermeister
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Fröbersgrün - Teilgebiet 1" hat zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im in der Bekanntmachung vom ____2025 genannten Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Fröbersgrün unter _____ sowie über das Zentrale Landesportal für Raumordnungs- und Bauleitplanung für jedermann abrufbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im benannten Zeitraum zu den allgemeinen Dienststunden sowie nach Vereinbarung öffentlich ausgelegen.	Gemeinde Rosenbach/Vogtl., Siegel Bürgermeister
7. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____2025 über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis zum ____2025 aufgefordert.	Gemeinde Rosenbach/Vogtl., Siegel Bürgermeister

- 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 im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig, soweit diese im Einklang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für die mit SO bezeichnete Fläche festgesetzt.  
2.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie sowie von Anlagen zur Speicherung des gewonnenen Stroms einschließlich sämtlicher dafür benötigter Erschließungs- und Nebenanlagen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
3.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" sind die Modulreihen der Solarmodule in einem Abstand zwischen den überbaubaren Grundflächen von 3,50 m zu errichten.  
3.2 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche angesetzt. Der obere Bezugspunkt bestimmt die Oberkante des installierten Solarmoduls bzw. der baulichen Anlage gemäß Durchführungsvertrag.  
3.3 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" darf die Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen einen Wert von 3,50 m nicht überschreiten.  
3.4 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets hat der Abstand zwischen der Oberkante des Geländes und der Modulunterkante mindestens 0,80 m zu betragen.  
3.5 Untergeordnete punktuelle Bauteile wie Blitzschutz- oder Überwachungsanlagen dürfen das festgesetzte Höhenmaß auf max. einem Quadratmeter Grundfläche bis zu einer Höhe von 8,00 m überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Außerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme von Einfriedungen, Informationstafeln, Hinweisschildern, Kabelkanälen und Zufahrten keine baulichen Nebenanlagen zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im Geltungsbereich festgesetzten privaten Grünflächen dienen

- dem Erhalt der Gehölzfläche einschließlich des Feuchtbiotops und der Wiese im Westen des Geltungsbereiches (G1);
- als Abstandfläche zum Waldrand nordöstlich des Geltungsbereiches (G2);
- der rändlichen Eingrünung des sonstigen Sondergebiets (G3).

**6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

- Das sonstige Sondergebiet wird eingezäunt. Die Einzäunung ist mit 20 cm Bodenabstand zu errichten, um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.
- In den Ecken der Einzäunung des sonstigen Sondergebiets ist jeweils ein Rehschlupf zu installieren.

- Die Festsetzung des Erhalts von Bäumen gemäß Eintrag in der Planzeichnung dient der Sicherung der vorhandenen straßenbegleitenden Einzelbäume bzw. Baumreihe.
- Die Festsetzung des Anpflanzens von Bäumen gemäß Eintrag in der Planzeichnung dient der Verdichtung der bestehenden Baumreihe.
- Die mittels Eintrag in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dient der Sicherung der in dieser Fläche vorhandenen Gehölz- und Feuchtbiotopstrukturen.

**Hinweise**

*Maßnahmen zur Gewährleistung des Brandschutzes*

- Bereitstellung einer Zufahrt und einer Aufstellfläche für die Feuerwehr. Die vorgeschriebenen Fahrbahnbreiten sind einzuhalten und die Zufahrt zu befestigen. Die Aufstellfläche ist sicher begehbar auszulegen, zu entwässern (falls keine Versickerung möglich ist) und mit einem Hinweisschild nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen.
- Löschwasservorhaltung in zwei Zisternen von jeweils 100 cbm Fassungsvermögen.
- Regelmäßige Mahd oder Beweidung der Freiflächen sowie der Flächen unterhalb der Solarmodule.
- Berücksichtigung der Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen gemäß der DIN VDE 0132 und der BGI/GUV-I 8677 "Elektrische Gefahren an der Einsatzstelle" in der jeweils gültigen Fassung.

*Baustelleneinrichtung*

- Die im Planbereich vorgesehenen Nutzungen bedürfen keiner Ver- und Entsorgung. Jedoch muss bei der Umsetzung des Bauvorhabens darauf geachtet werden, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke gewährleistet ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass während der Bauzeit keine sensiblen Bereiche im Sinne des Natur- und Artenschutzes für die Baustelleneinrichtung und Baustraßen verwendet werden sollen.

Plangeber:	Gemeinde Rosenbach/Vogtl.
Vorhabenträger:	RES Deutschland GmbH Reutener Straße 18 79279 Vörstetten
Bezeichnung:	vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Fröbersgrün - Teilgebiet 1"
Planungsstand:	<b>VORENTWURF</b>  Beschlussvorlage zum 07.11.2024 <i>Sachstand: 10.10.2024</i>  Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B)  für den Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan
Maßstab Planzeichnung:	1:2000 (im Originalformat DIN A1)
Geobasisdaten:	Quelle: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0
Übersichtsplan:	
Bearbeitung:	 WENZEL & DREHMANN PEM GmbH Judenstraße 31 06667 Weißenfels Tel.: 03443 28 43 90 EMail: info@wenzel-drehmann-pem.de