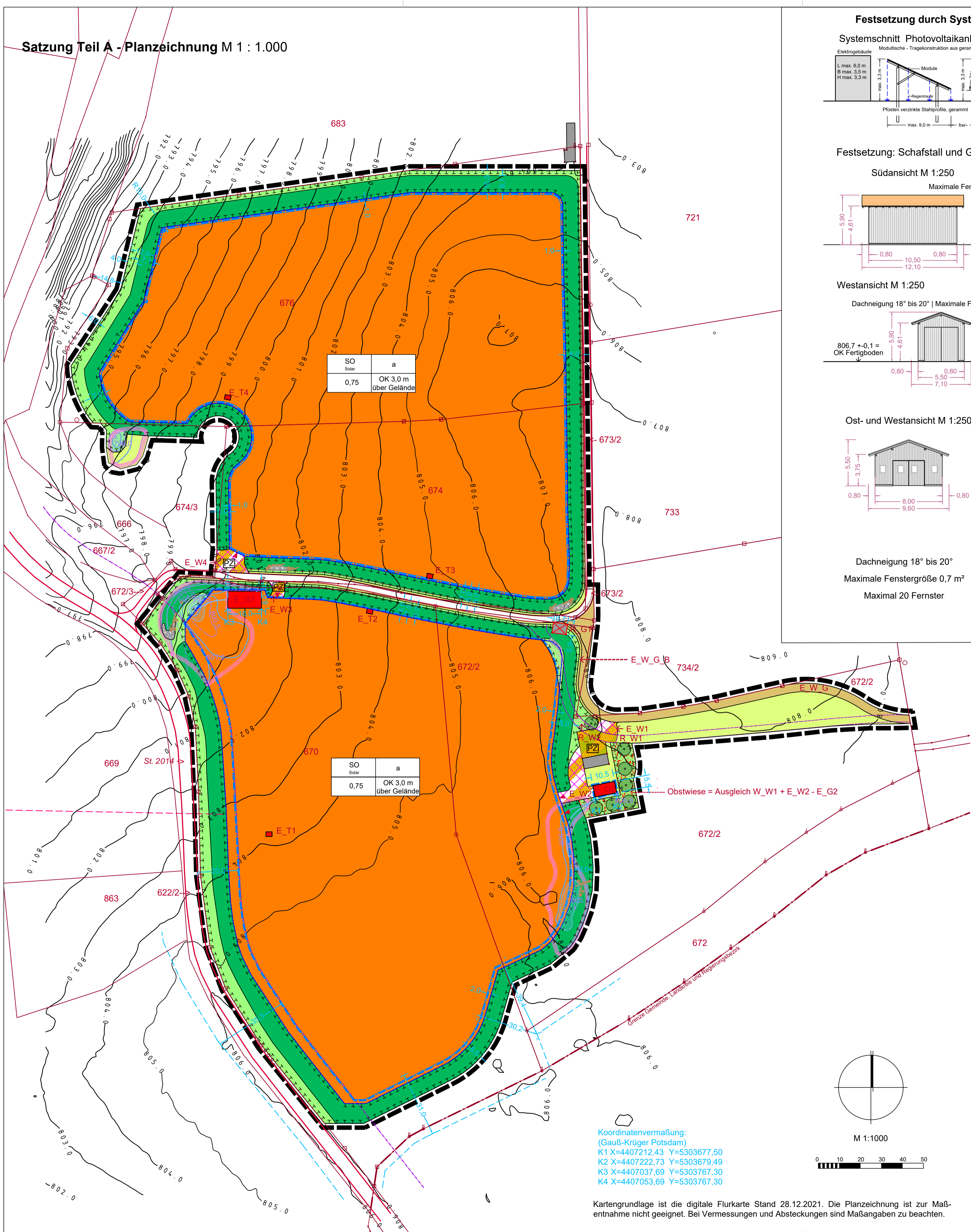


Satzung Teil A -Planzzeichnung M 1 : 1.000

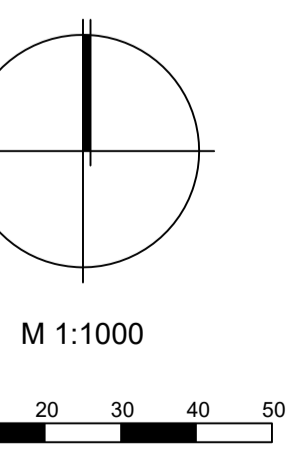


SO Solar	a
0,75	OK 3,0 m über Gelände

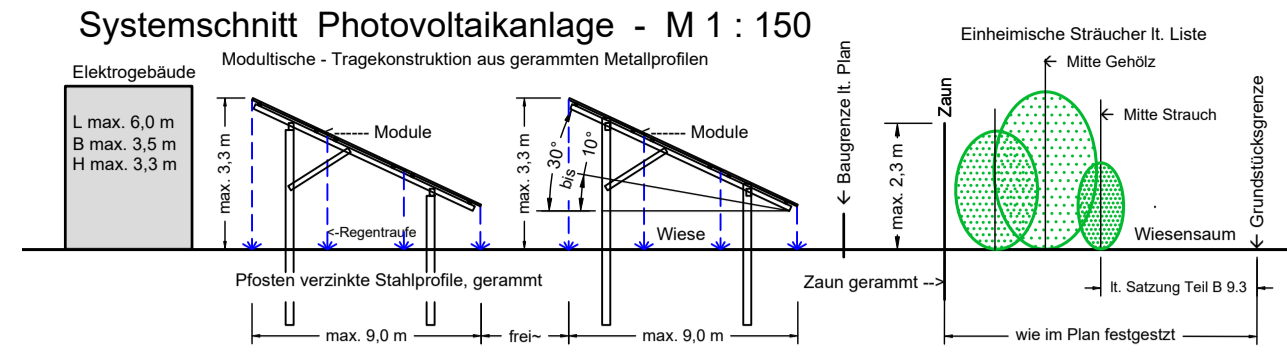
SO Solar	a
0,75	OK 3,0 m über Gelände

Koordinatenvermaßung:  
(Gauß-Krüger Potsdam)  
K1 X=4407212,43 Y=5303677,50  
K2 X=4407222,73 Y=5303679,49  
K3 X=4407037,69 Y=5303767,30  
K4 X=4407053,69 Y=5303767,30

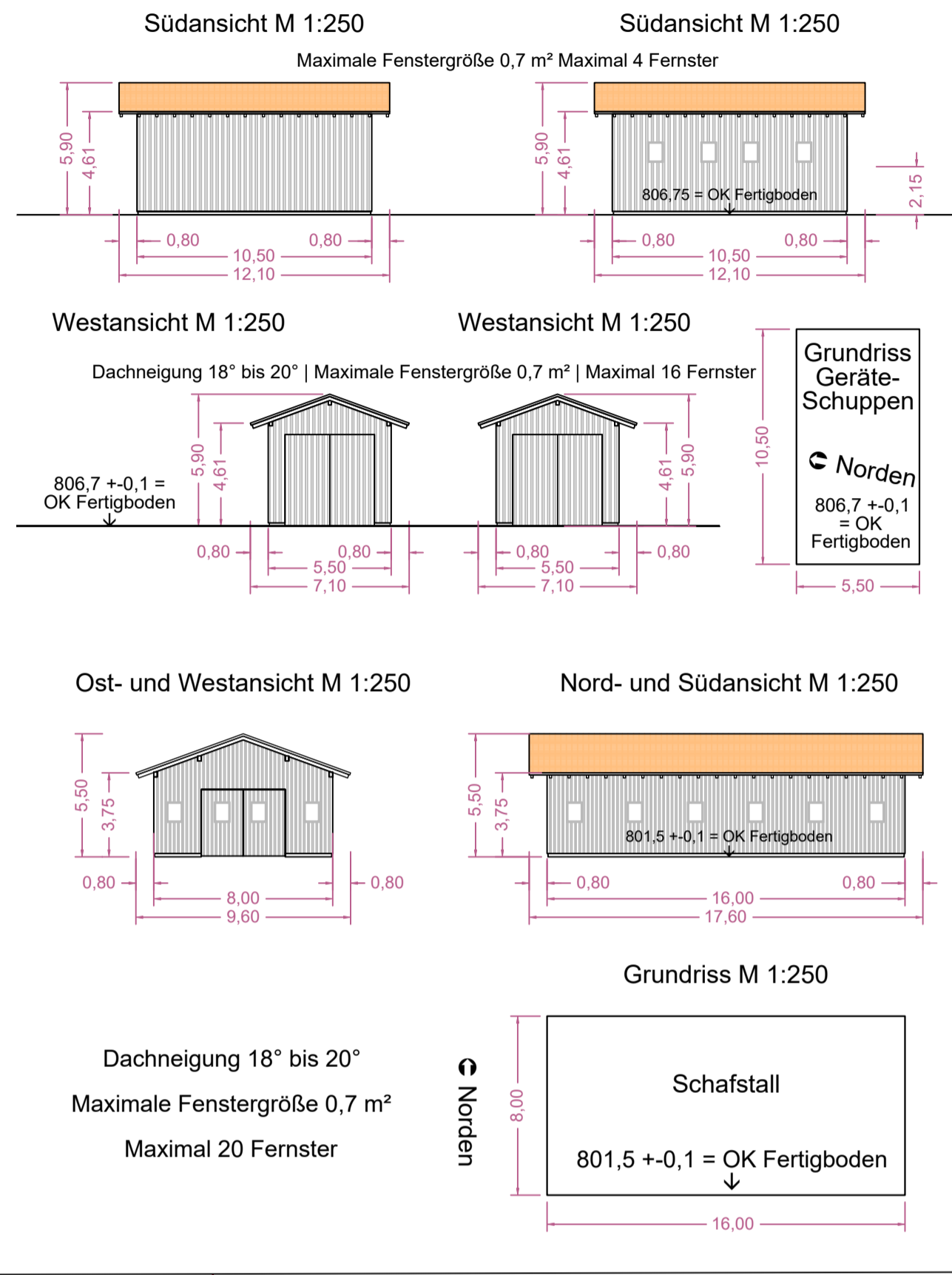
Kartengrundlage ist die digitale Flurkarte Stand 28.12.2021. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nicht geeignet. Bei Vermessungen und Absteckungen sind Maßangaben zu beachten.



Festsetzung durch Systemschnitt, Ansichten und Grundriss



Festsetzung: Schafstall und Geräteschuppen in Ansichten und Grundriss



Flächenbilanz bezogen auf Geltungsbereich

Geltungsbereich	8,4339 ha	100,00 %
Bestand kommunale Wege, + Fläche für Landwirtschaft	0,3002 ha	3,56 %
Kommunale Wege verlegt (Kieswege)	0,0959 ha	1,14 %
davon Wegefläche zusätzlich	0,0216 ha	
Sonstiges Sondergebiet mit Zufahrten und Schuppen	6,5535 ha	77,70 %
Private Grünflächen	1,4402 ha	17,08 %
Sonstige (um Einzäunung)	0,0435 ha	0,52 %
Private Grünfläche	0,0435 ha	0,52 %
Obstwiese	0,0435 ha	0,52 %

Flächenbilanz bezogen auf Sondergebiet

Sonstiges Sondergebiet mit Zufahrten und Schuppen	6,5535 ha	100,00 %
Eingezäunter Bereich	6,5040 ha	99,25 %
Fläche innerhalb Baugrenze	6,2518 ha	95,40 %
Bebaubar (gem. GRZ)	4,6896 ha	71,56 %
Modulf. horizontal +5 %	3,0492 ha	46,53 %
Private Zufahrten	0,0648 ha	0,99 %
Versiegelung durch Bauwerke / bauliche Anlagen	0,0234 ha	0,36 %
Private Grünflächen	1,4402 ha	21,98 %
Ausgleichsfläche Soll	0,9172 ha	14,00 %
Ausgleichsfl. Überschuss	0,5226 ha	7,98 %

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	a
SO Solar	(abweichende Bauweise für Modultische)
Grundflächenzahl GRZ 0,75	Oberkante Modultische 3,3 m über Gelände

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO Solar: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,75: Grundflächenzahl, hier: 0,75 (§ 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 1 BauNVO)
  - OK 3,3 m: Höhe baulicher Anlagen der Photovoltaikanlage als Höchstmaß für die Oberkante in m über Gelände (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen**
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Private Zufahrt (Kiesweg - siehe auch textliche Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Bestehender Kiesweg in Privater Zufahrt
  - Bestehender Feldweg (asphaltiert)
  - Bestehendes Wegebankett
  - Verlegung des bestehenden Wirtschaftsweges, neue Lage
  - Gepalantes Wegebankett
  - Verlegung des bestehenden Wirtschaftsweges, alte Lage
- Grünordnung**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Bäume zu pflanzen Obstbaum Hochstämme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Freiwachsende Hecken (Private Grünfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Wiesensäume an Hecken (Private Grünfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Kalkmagerrasen auf ehemaligen Feldwegen (Private Grünfläche)
  - Obstwiese (Private Grünfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Lesesteinhaufen (Private Grünfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Totholz (Private Grünfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Nassfläche mit Feuchtfläche (z.T. Private Grünfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Entwässerungsmulde zur Nassfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Bereich der Oberflächenveränderung zur Ausformung der Nass und Feuchtflächen, definiert durch nachfolgende Höhenlinien und Höhenangaben
  - Höhenlinie geplante 1m-Höhe (Anschluss an Höhenlinie Bestand mit Punkt gekennzeichnet)
  - Höhenlinie geplante 0,5m-Höhe (Anschluss an Höhenlinie Bestand mit Punkt gekennzeichnet)
  - E\_G1: Eingriffsflächen neue Gebäude (E\_G1 + E\_G2 + E\_T1 + E\_T2 + E\_T3 + E\_T4)
  - E\_W1: Eingriffsflächen zur Wegeverlegung (E\_W1 + E\_W2 + E\_W3 + E\_W4 + E\_W\_G + W\_G\_B)
  - R\_W1: Rückbau bzw. ökologische Aufwertung von Wegeflächen E\_W1 und E\_W2
  - R\_G1: Abbruch des bestehenden Wirtschaftsweges
  - A\_: Ausgleichsflächen zu Eingriffen mit Nummern E\_G1 sowie E\_W1 und E\_W2 Obstwiese = A\_
- Sonstige Planzeichen**
  - Geltungsbereich des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Stahlgitterzaun Zugangstor mit Pfeil gekennzeichnet 2,30 m hoch inkl. Übersteigschutz, 15 cm Bodenfreiheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - E\_T2: Funktionsgebäude L \* B \* H lt. Systemschnitt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (Trafo- Wechselrichter und Übergabestation), Lage und Größe beispielhaft
  - G2: Schafstall = E\_G1 Geräteschuppen = E\_G2 siehe Festsetzung durch Systemschnitt Ansichten und Grundriss
  - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
  - Fahrbahnrand der Staatsstraße St. 2014
  - Anbaufreie Zone Staatsstraße (20 m vom Fahrbahnrand)
  - Bemaßung
  - Topographie
    - Bestehendes Wirtschaftsgebäude (Feldscheune)
    - Höhenlinien, Bestand, in 1,0- bzw 0,5-Meter-Schichten ü. NN
    - Flurgrenzen, mit genauen Grenzpunkten mit Flurnummer - Gemarkung Osterzell

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Stocken“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht, fand in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom 25.02.2021 und Termin zum 02.04.2021, verlängert per E-Mail vom 23. März 2021, Firstende 06.04.2021 frühzeitig beteiligt.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.06.2021 über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht, fand in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Die Gemeinde Osterzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Osterzell, \_\_\_\_\_  
Bernhard Bucka  
1. Bürgermeister  
Siegel

Osterzell, \_\_\_\_\_  
Bernhard Bucka  
1. Bürgermeister  
Siegel

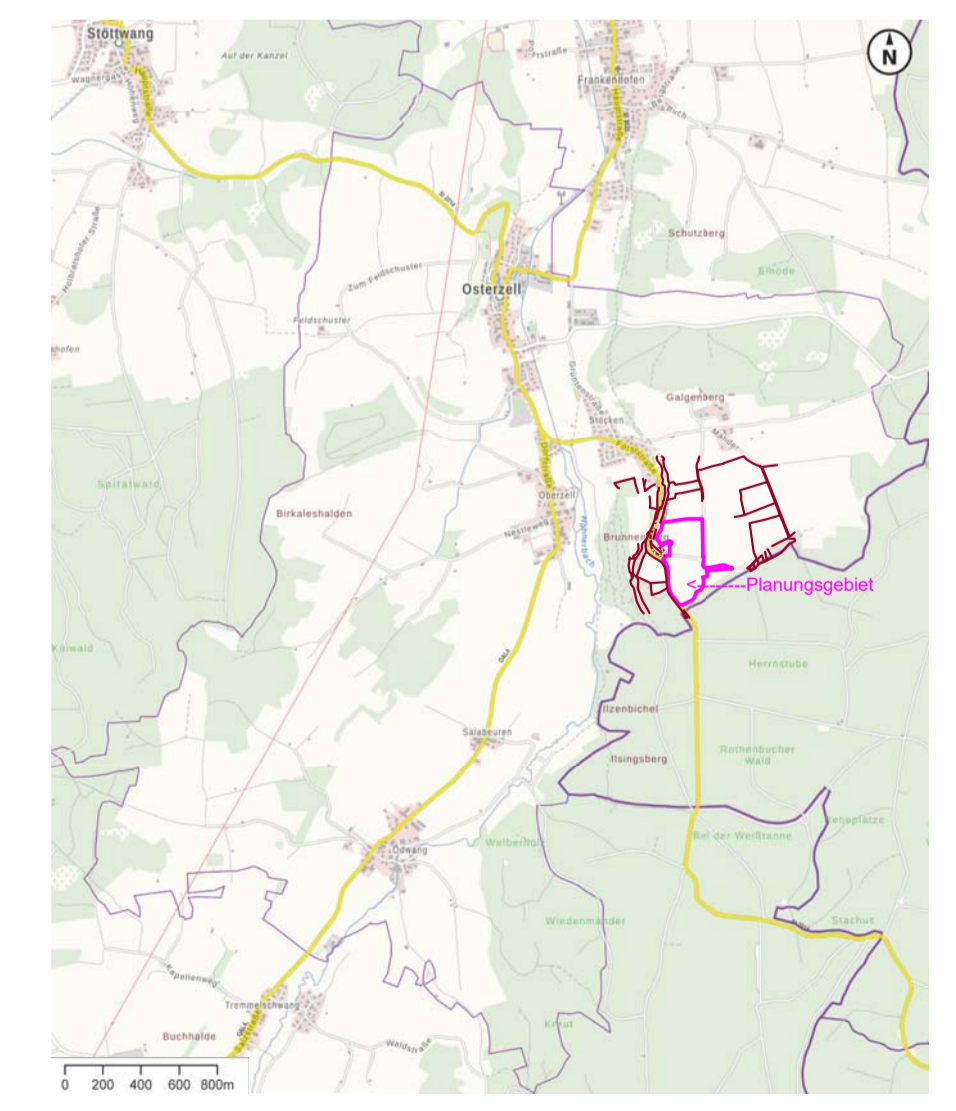


Gemeinde Osterzell

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Stocken“

Satzung Teil A Planzeichnung  
Entwurf Fassung vom 16.06.2021  
Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 a BauGB

Übersicht



Gemeinde Osterzell  
Rottenbacher Straße 27  
87662 Osterzell  
Tel. 08345 9750  
Fax. 08345 9751  
ernst.loecherer@grueneplaner.de  
16.06.2021  
www.Osterzell.de

Ernst Löcherer  
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt  
Forststraße 16 a  
87662 Osterzell  
Tel. 08345 9750  
Fax. 08345 9751  
ernst.loecherer@grueneplaner.de  
16.06.2021  
www.Osterzell.de

Planungsbüro  
Ernst Löcherer