Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz" in der Gemeinde Hohenberg-Krusemark

Teil I - Planzeichnung

HINWEIS: Die Planurkunde stellt zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

Maßstab 1 : 1000

Teil II - Textliche Festsetzungen

Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sondergebiet Photovoltaik, § 11 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen,
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtsbereich

private Straßenverkehrsflächen

Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20

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

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15,30 Maßzahlen in Meter

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

94/2 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

M1 bis M10 Bezeichnung Maßnahmen nach Grünordnerischer Festsetzung

Hinweis zum Denkmalschutz:

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Gemäß § 14 Abs. 9 DenkSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf Kulturdenkmalen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Außerdem ist zu gewährleisten, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachweit erhalten bleiben (Sekundärhaltung). Art, Dauer und Umpfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme rechtzeitig mit dem LDA verbindlich abzunehmen.

Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, An der Zuckerfabrik 1, 39596 Goldbeck

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:
1. Baugesetzbuch (BauGB), in der zuletzt geänderten Fassung
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der zuletzt geänderten Fassung
4. Straßengesetz für das land Sachsen-Anhalt (StrG LSA)

Kartengrundlage:		**Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)**
Gemarkung	:	**Schwarzholz**
Flur	:	**5**
Flurstück	:	**38, 42, 52 (teilweise), 62, 63/3, 64**
Gesamtfläche	:	**ca. 14,2 ha**

Stand der Planunterlage: 05/2020

Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020 / G01-5003486-2014

Teil 2 - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 (2) BauNVO.
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig:
- Solarmodule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und
- Wirtschaftswege

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; §§ 16 und 17 BauNVO)
Die GRZ wird mit 0,5 festgesetzt.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird mit 4,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
Bezogen auf das Höhensystem DHHN dürfen die baulichen Anlagen maximal eine Höhe von 44 m aufweisen.

Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zur Plangebietsgrenze von mindestens 3 m.

Textliche Festsetzung 4: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 Mindestabstand der Module
Der Mindestabstand der Modulunterkante muss mindestens 0,80 m ab Oberkante Gelände betragen. Als Bezugspunkt für die Geländeoberkante gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tieferliegenden Seite eines Moduls gelegene natürliche Geländeoberfläche.

M2 22.430 m² Ruderalflur außerhalb des Baulandes
Die Ansaat der Grünfläche kann mit einer geeigneten Saatgutmischung zu erfolgen. Es ist eine salzverträgliche Bankettmischung mit niedrig wachsenden Pflanzen für Sonderstandorte zu verwenden.
Die Fläche wird in unregelmäßigen Abständen gepflegt. Die Maßnahme dient der Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung einheimischer Arten der trockenen ruderalen Standorte.
Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen erfolgt abschnittweise und nicht flächendeckend im Jahr. Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden in den Randbereichen werden Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten geschaffen.
Zum Schutz der Tierwelt ist eine Mahdhöhe von mindestens 10 cm einzuhalten.
Die Mahd der Ruderalfläche wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März durchgeführt.

M3 80.919 m² Ruderalflur auf der Modulfläche
Die Entwicklung der Ruderalflur unter den Modulen kann durch die Ansaat der Grünfläche mit einer geeigneten Saatgutmischung erfolgen. Die Fläche unter und zwischen den Solarmodulen wird in unregelmäßigen Abständen gepflegt.
Die Maßnahme dient der Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung einheimischer Arten.
Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen unter und zwischen den Solarmodulen erfolgt abschnittweise und nicht flächendeckend im Jahr.
Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden auf der Solarfläche insbesondere unter den Solarmodulen werden auf der mit Solarmodulen bebauten Fläche Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten geschaffen.
Zum Schutz der Tierwelt ist eine Mahdhöhe von mindestens 10 cm einzuhalten.
Die Mahd der extensiven Grünlandfläche wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März durchgeführt.

M4 Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen
Eine Vollversiegelung der Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

M5 Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinlebewesen
Die Einfriedung des Sondergebietes bzw. der Liegenschaft ist so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen keine Barrierewirkung entfaltet.
Der Einsatz von Stacheldraht bis 0,70 m über Gelände ist nicht zulässig.
Die Einfriedung ist in einer Höhe von mindestens 15 cm von Boden anzuordnen.
Zaunanlagen mit Sockelmauer sind nicht zulässig.

M6 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern.
Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.

M7 Baufeldfreimachung/Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode sowie zur Dämmerungs- und Nachtzeit
Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.
Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.
Bauzeitliche Beschränkung ausschließlich auf Tageslichtphasen und damit außerhalb
der Dämmerungs- und Nachtstunden. Die nächtlichen Aktivitätsphasen sind von akustischen, stofflichen oder geruchlichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu verschonen.

Beschlüsse/Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in einer öffentlichen Sitzung am 04.06.2020 gemäß § 2 BauGB vom Gemeinderat Hohenberg-Krusemark beschlossen.
Es wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 12 BauGB angewandt wird.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 30.06.2020 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat Hohenberg-Krusemark hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat Hohenberg-Krusemark hat am ..... die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührenden Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Hohenberg-Krusemark hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGBals Satzung beschlossen.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark, den .....
Bürgermeister

Siegel

Verfahren

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.07.2020 bis zum 14.08.2020 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung und
Begründung durchgeführt.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 25.06.2020 und Fristsetzung bis zum 31.07.2020 beteiligt worden.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am 0.06.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Hohenberg-Krusemark. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Gemeinde Hohenberg-Krusemark und des Planungsbüros IIP GmbH Westeregeln eingestellt werden.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den .....
Bürgermeister

Siegel

2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung und
Begründung durchgeführt.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom ..... und Fristsetzung bis zum ..... beteiligt worden.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Hohenberg-Krusemark. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Gemeinde Hohenberg-Krusemark und des Planungsbüros IIP GmbH Westeregeln eingestellt werden.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den .....
Bürgermeister

Siegel

3. Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), in der
Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den .....
Bürgermeister

Siegel

4. Bekanntmachung der Satzung
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage
Schwarzholz", Gemeinde Hohenberg-Krusemark ist im Amtsblatt der Gemeinde Hohenberg-Krusemark am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Gemeinde Hohenberg-Krusemark und des Planungsbüros IIP GmbH Westeregeln
eingestellt werden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und
Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Ans. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen worden.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den .....
Bürgermeister

Siegel

5. Inkraftgetreten
Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... 2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die Satzung ist am ..... 2021 in Kraft getreten.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den .....
Bürgermeister

Siegel

6. Planerhaltung § 215 BauGB
Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche
Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den .....
Bürgermeister

Siegel

Satzung

Satzung

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz"

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat von ..... gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), erlassen.

Teil I – Planzeichnung
Maßstab 1 : 1000
Zeichenfestsetzung nach PlanZV

Teil II – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den .....
Bürgermeister

Siegel

Übersichtskarte © dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB 2021

ANTRAGSTELLER

Gemeinde Hohenberg-Kusemark
An der Zuckerfabrik 1
39596 Goldbeck

PROJEKT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz"

PLANINHALT

Planzeichnung
nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB

Stand

Entwurf

PLOTTDATUM

07.05.2022

MAßSTAB

Planzeichnung: 1:1000

Pfad

s:\2018\18_35\cad\bplan 03052022 entwurf.dwg

IIP - INGENIEURBÜRO
INVEST-PROJEKT GmbH
Westeregeln

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel

Tel.: +49 (0) 39268-98 33
Fax: +49 (0) 39268-98 355
E-Mail: info@iipgmbh.de

Geschäftsführer
Frank Jeewe

Erneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau

s:\2018\18_35\cad\bplan 03052022 entwurf.dwg