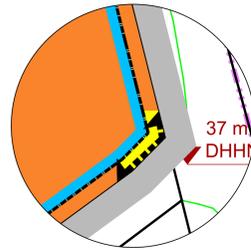


Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage bei Rochau"

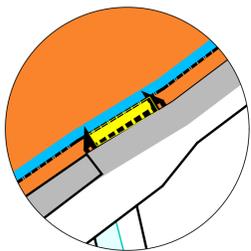
Teil I - Planzeichnung



Detail Einfahrtbereich 1



Detail Einfahrtbereich 2



Teil II - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 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:
- freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament Wechselrichterstationen, Transformatoren und sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (inkl. Speicher), Einfriedungen der Anlage und
- sonstige befestigte Flächen (z.B. Wirtschaftswege, Wege, Zufahrten, etc.).
- Textliche Festsetzung 2:** Maß der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; §§ 16 und 17 BauNVO).
Die GRZ wird mit 0,7 festgesetzt. Bezugsfläche ist der Geltungsbereich. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird mit 3,5 m festgesetzt. Ausnahme: Videoüberwachungsanlagen/ Kamerasysteme/ Blitzschutzanlagen.
- 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.
- Textliche Festsetzung 4:** Maßnahme zum Bodenschutz (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Eine Ausführung in geschotterter Bauweise ist zulässig.
- Textliche Festsetzung 5:** Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung
- in process -

Beschlüsse

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat Rochau hat in seiner Sitzung am 25.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Rochau“ in der Gemarkung Rochau gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am im Amtsblatt bekannt gemacht.
- 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat Rochau hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie dem Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 3. Abwägungsbeschluss**
Der Gemeinderat Rochau 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 Rochau hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Rochau“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde gebilligt.
- Gemeinde Rochau, 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 bis einschl. durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht 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 Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck eingestellt werden.
- Gemeinde Rochau, 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 Entwurfs bestehend aus der Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht 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 Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck eingestellt werden.
- Gemeinde Rochau, 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 Rochau, den
Bürgermeister
Siegel
- 4. Bekanntmachung der Satzung**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Rochau", Gemeinde Rochau, ist im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck 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 Abs. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen worden.
- Gemeinde Rochau, den
Bürgermeister
Siegel
- 5. Inkrafttreten**
Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Gemeinde Rochau, den
Bürgermeister
Siegel
- 6. Planerhaltung § 215 BauGB**
Eine nach § 215 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geteilt gemacht worden.
- Gemeinde Rochau, den
Bürgermeister
Siegel

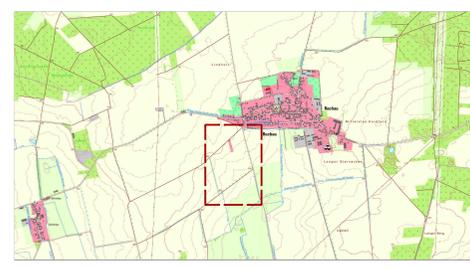
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerMGeo LSA)

Gemarkung	: Rochau
Flur	: 14
Flurstück	: 94, 95, 101
Gesamtfläche	: ca. 20 ha

Stand der Planunterlagen: 07/2023

Lizenz zur Darstellung, Verbreitung, Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVerMGeo ST / Abgabe: 2023 / Az: B82-5004374-2023 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerMGeo LSA.

Übersichtsplan



Übersichtskarte © dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB 2023

Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften können eingesehen werden bei der Verbandsgemeinde Arneburg Goldbeck, Breite Straße 15, 39596 Arneburg.

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung in der jeweils gültigen Fassung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)

Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV 1990

I. FESTSETZUNGEN	
	Sondergebiet Photovoltaik, § 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Baugrenze
	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Einfahrtbereich
	private Straßenverkehrsflächen
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Maßzahlen in Meter
II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Bäume
	Gewässer
	vorhandene Bauliche Anlagen
	Grünland (Gartenfläche)
	Nutzungsschablone
	1 Art der baulichen Nutzung 2 Grundflächenzahl
	NHN - Höhe in DHN2016

Satzung

über den Bebauungsplan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Rochau“ der Gemeinde Rochau

Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom gemäß § 10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Rochau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), erlassen.

Teil I - Planzeichnung
Maßstab 1: 1000
Zeichenerklärung nach PlanZV

Teil II - Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Gemeinde Rochau, den
Bürgermeister
Siegel

PLANUNGSTRÄGER

Gemeinde Rochau
über die Verbandsgemeinde Arneburg/ Goldbeck
An der Zuckerfabrik 1
39596 Goldbeck

PROJEKT

Bebauungsplan
"Photovoltaik-Freiflächenanlage bei Rochau"

PLANNHALT

Planzeichnung
nach § 2 BauGB

Stand

Vorentwurf
September 2023

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@ipgmbh.de

Geschäftsführer
Frank Jeewe

Planzeichnung: 1:2000

IP