

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Burgstall östlich der Bahnstrecke Magdeburg-Stendal" beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Burgstall gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.2022	Für den Entwurf des Bebauungsplanes Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a
Burgstall, den Bürgermeister	Irxleben, den Funke Architekt für Stadtplanung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt durch eine öffentliche Auslegung vom 08.05.2023 bis 09.06.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Burgstall gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am
Burgstall, den Bürgermeister	Burgstall, den Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen vom bis..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	Als Satzung beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Burgstall gemäß § 10 BauGB am
Burgstall, den Bürgermeister	Burgstall, den Bürgermeister
Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Burgstall östlich der Bahn- strecke Magdeburg- Stendal" Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetz- buches (BauGB) in der Fassung der Bekannt- machung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zu- letzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sach- sen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfas- sung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Burgstall östlich der Bahn- strecke Magdeburg-Stendal" ausgefertigt. Burgstall, den Bürgermeister	Inkrafttreten Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsicht- nahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Burgstall, den Bürgermeister
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. Burgstall, den Bürgermeister	

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- (1) Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie auf Grünland.
- (2) Im Sondergebiet sind zulässig:
Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von Elektroenergie aus solarer Strahlungsenergie, Wechselrichter, Anlagen zur Speicherung und Abgabe elektrischer Energie und Transformatorenstationen einschließlich der Zufahrten und Nebenanlagen für die vorstehenden Nutzungen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) In den Teilbereichen, in denen eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist, ist ein Reihenabstand zwischen den Modulreihen von mindestens 3 Meter einzuhalten.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anlagenhöhe darf durch Anlagen, die der Beleuchtung, dem Objektschutz und der Überwachung des Standortes dienen, ausnahmsweise überschritten werden.

§ 3 überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

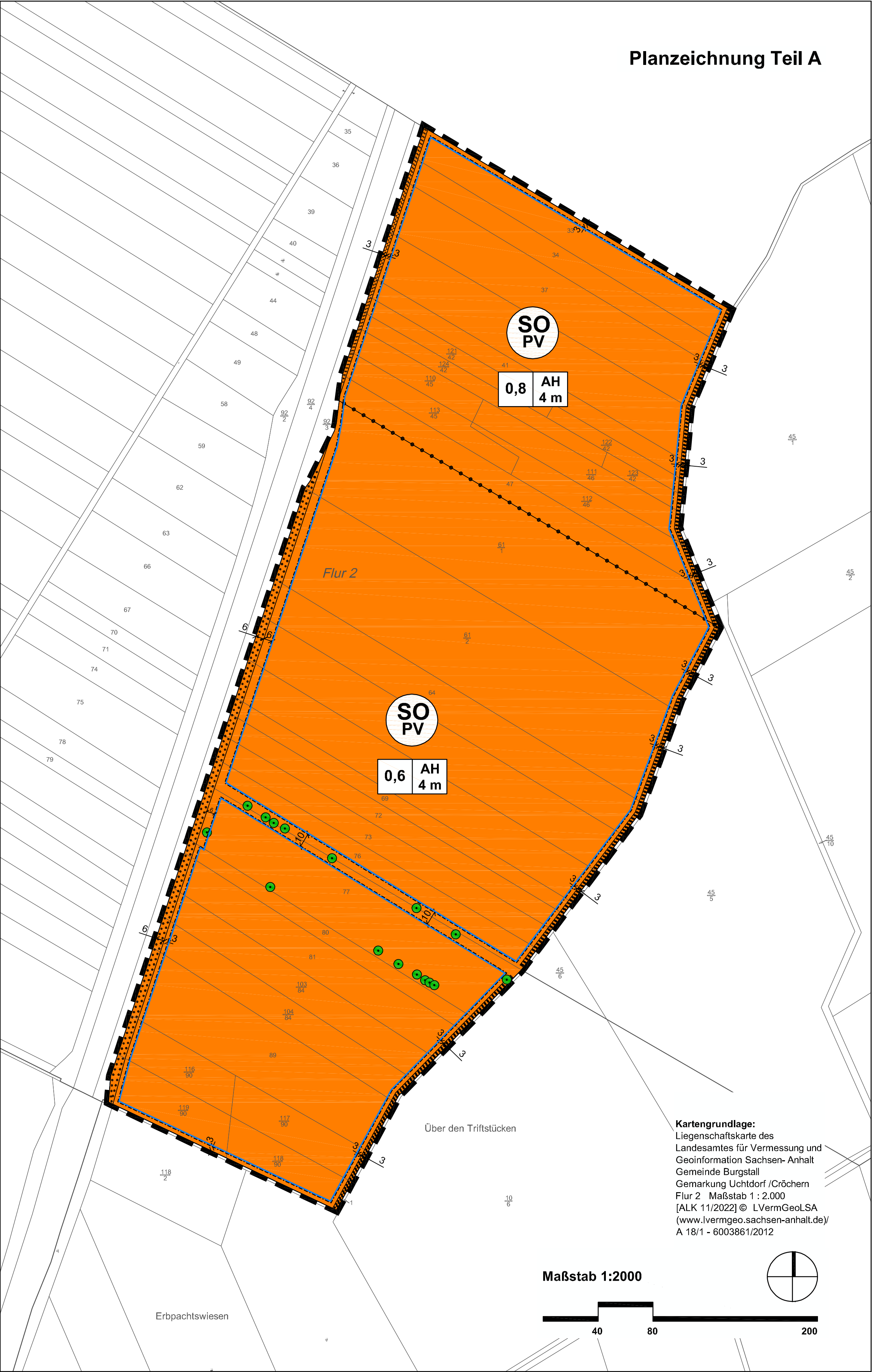
- (1) Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Anlagenteile von bis zu einem Meter ist zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- (2) Zaunanlagen bis zu 2,50 Meter Höhe über der Bodenoberfläche sind als Metallgitter- oder Metallgeflechtzäune mit Übersteigenschutz auch außerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet zulässig. Die Zaunanlagen und deren Unterkante sind für Kleinsäuger durchlässig zu gestalten, um Barriereeffekte zu vermeiden. Hierzu ist ein Mindestabstand der waagerechten Zaunelemente von 15 cm zur Bodenoberfläche einzuhalten.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Sondergebiet die Photovoltaik Elemente nur als aufgeständerte Anlagen mit Rampposten errichtet und maximal 50 m² der Fläche des Baugrundstücks durch die Rampposten, die Trafostationen und Speicher neu überdeckt werden dürfen. Die Rampposten müssen rückstandslos reversibel sein. Die unversiegelten Flächenanteile unterhalb und zwischen den Photovoltaikanlagen sind mit Ausnahme der Zufahrten durch geeignete Pflegemaßnahmen zu extensiv gepflegten Grünlandflächen zu entwickeln. Zusätzliche versiegelnde Oberflächenbefestigungen sind zwischen den Anlagen unzulässig.
- (2) Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Gehölzhecke zu erhalten.
- (3) Die im Plangebiet zur Erhaltung festgesetzten Bäume (Kopfleiden) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.
- (4) Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte soll eine Anpflanzung je 1,5 m² Flächeninhalt betragen.

- § 5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf die Bahnstrecke einwirkende Lichtimmissionen durch Reflexionen der Deckgläser durch eine geeignete Anordnung der Module bzw. die Nutzung blendfreier Gläser in den betroffenen Bereichen auszuschließen sind

Hinweis: Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet mit geringem Hochwasserrisiko bei Extremereignissen (HQ 200) und dem Versagen oder der Überspülung von Hochwasserschutzanlagen. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten beträgt die bei Extremereignissen zu erwartende Höhe der Überstauung zwischen 0,5 und 1 Meter.



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik- Freiflächenanlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der natürlichen Geländeoberfläche

2. überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4. sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung in Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



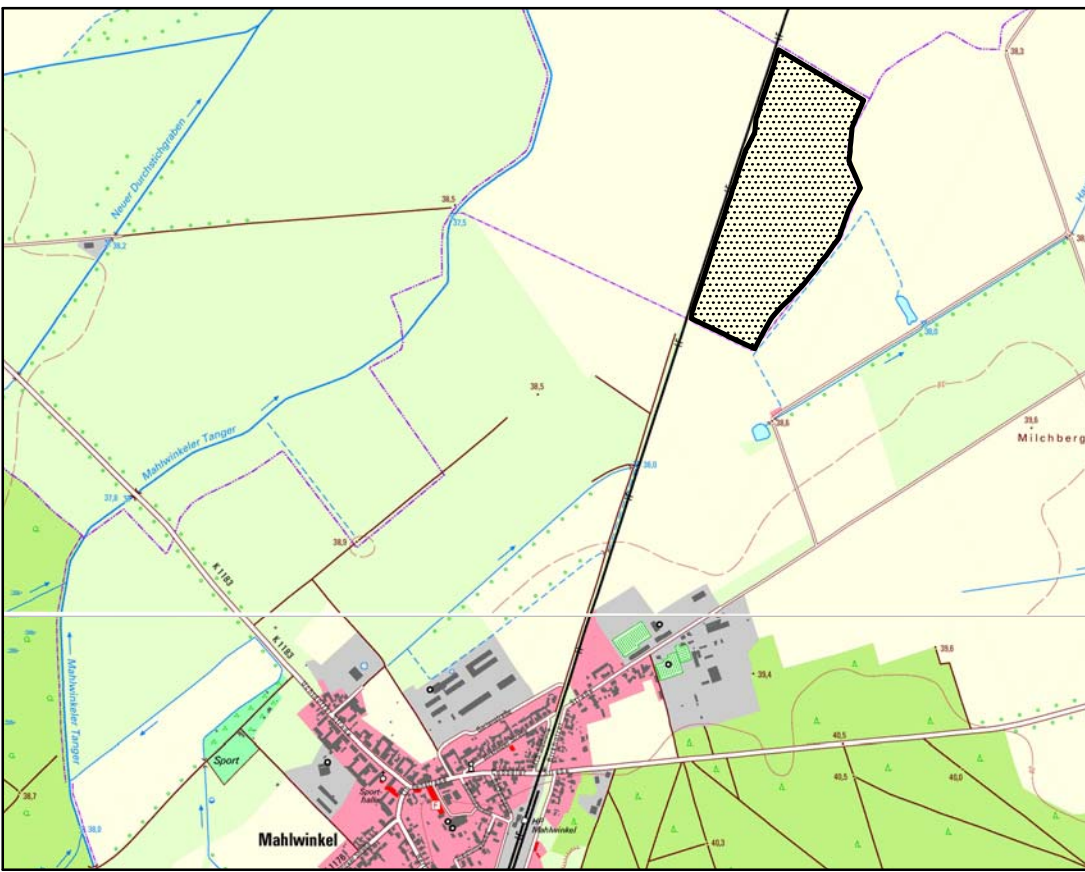
Gemeinde Burgstall

Verbandsgemeinde Elbe - Heide
Landkreis Börde

Bebauungsplan "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik
Burgstall östlich der Bahnstrecke Magdeburg-Stendal"

Entwurf September 2023

Maßstab 1: 2000



Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt, TK 10/08/2014) © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 6003861/2012