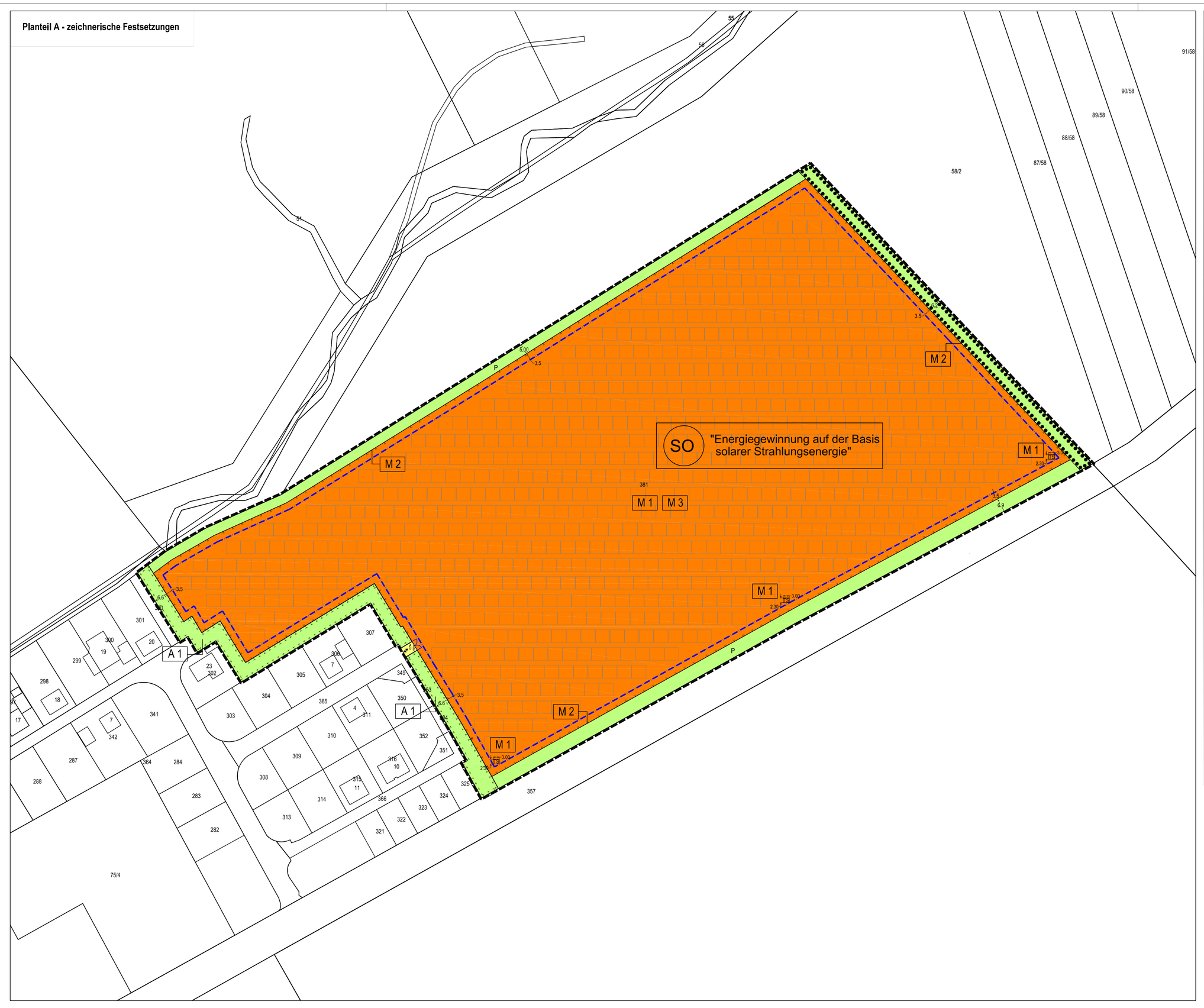
Planteil A - zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO
gemäß § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO Photo-voltaik — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung "Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie"

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO)

Baugebiet	SO
GR 1, Grundfläche baulicher Anlagen; i. S. von Gebäuden (Trafostationen, Übergabestation, Stromspeicher) (§19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	30 m²
GR 2, Grundfläche baulicher Anlagen; geschotterte Zufahrten und Stellflächen (§19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)]	60 m²
GR 3, Grundfläche baulicher Anlagen; Photovoltaikanlage mit Unterkonstruktion ([§19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)]	36.100 m²

SO - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:

Baugrenze SO "Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" (Abs. 3 § 23 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) SO "Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie"
nicht überbaubare Grundstücksfläche SO "Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" (Abs. 1 § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche mit wassergebundener Wegedecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrt
Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) [Feldhecken, Feldgebüsche, Extensivwiesen]

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) [Erhalt Feldhecken, Feldgebüsche, Pflege/Entwicklung Extensivwiesen]

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
M 1 — z.B. Nummerierung der der grünordnerischen Maßnahmen nach § 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20
Neubau Tor
Verlauf Zaun
TS — Neubau Trafostation (Fertigteilbeton)
Neubau Photovoltaikanlage

Liegenschaftskataster

Flurstücksgrenze
146/5 — Flurstücksnummer
Gemarkungsgrenze

Verfahrensvermerke

1. - Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde "Solarpark Bergen" am----------

2. - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom ---------- bis ----------

3. - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom ---------- bis ----------

4. - Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde "Solarpark Bergen" am .....
   - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung einschl. Umweltbericht vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis .....

5. - Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis .....

6. - Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde "Solarpark Bergen" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am .....

7. - Satzungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde "Solarpark Bergen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am .....
   Die Begründung wurde gebilligt.

   Wanzleben - Börde, den .....

   .....
   Verbandsvorsitzender

8. - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

   Wanzleben - Börde, den .....

   .....
   Verbandsvorsitzender

9. Genehmigungung der Bebauungsplansatzung gemäß § 10 Abs. 2.

   Wanzleben - Börde, den .....

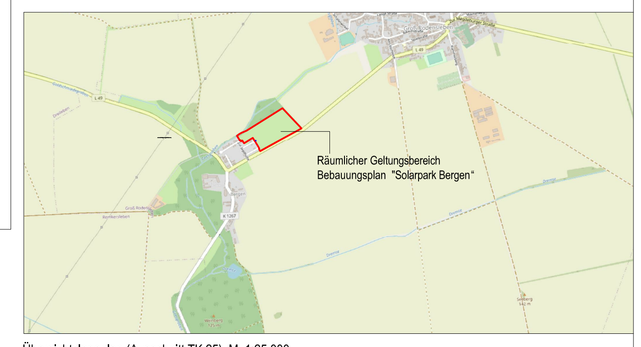
10. Der Satzung zum Bebauungsplan "Solarpark Bergen" der Stadt Wanzleben - Börde sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eigesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.
    - Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 im Amtsblatt für die Stadt Wanzleben - Börde Nr. .../... am .....
      Amtsblatt der Stadt Wanzleben - Börde Nr. .../... am .....
    - Inkrafttreten der Satzung am .....

    Wanzleben - Börde, den .....

    .....
    Verbandsvorsitzender

    Es wird bestätigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschafts- kataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen,

    Wanzleben - Börde, den .....



Übersichtslageplan (Ausschnitt TK 25) M 1:25.000

Planteil B - textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Es wird folgendes Baugebiet festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung "Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie"

1.1 zulässig im SO-Gebiet sind:

- die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zum Zweck der Stromerzeugung, die Errichtung technischer und baulicher Anlagen und dazu erforderliche Nebenanlagen einschließlich Einfriedungen sowie Zufahrten, Stellflächen und Wirtschaftswege, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind
- Photovoltaikanlagen mit Südausrichtung der Module in pultdachähnlicher Bauweise
- die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zum Zweck der Stromerzeugung, die Errichtung technischer und baulicher Anlagen und dazu erforderliche Nebenanlagen einschließlich Einfriedungen sowie Zufahrten, Stellflächen und Wirtschaftswege, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind.

1.2 nicht zulässig sind:

- Photovoltaikanlagen mit Ost-West-Ausrichtung der Module in satteldachähnlicher Bauweise
- die Oberfläche bedeckende oder versiegelnde Gründungen der Photovoltaikanlagen (Streifenfundamente aus Beton etc.) und gestelllose auf der Grundfläche aufliegende Photovoltaikanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 19 BauNVO)

Entsprechend Planteil A i.V.m. der Planzeichenerklärung wird das Maß der baulichen Nutzung für das SO-Gebiet wie folgt festgelegt:

2.1 Grundfläche (GR 1) der baulichen Anlagen i. S. von Gebäuden (Trafostationen, Übergabestation,Stromspeicher, §19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO):

- Gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung

2.2 Grundfläche (GR 2) der baulichen Anlagen i. S. von Photovoltaikanlagen (§19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO):

- Gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung

2.3 Grundfläche (GR 3) der baulichen Anlagen i. S. geschotterter Zufahrten und Stellflächen (§1 9 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO):

- Gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung

2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Die maximal zulässige Anlagenhöhe beträgt 3,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante der baulichen Anlage in senkrechter Projektion zu Geländeoberfläche. Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Antennen und Kameramasten sind bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Gemäß Planteil A i.V.m. der Planzeichenerklärung werden Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Für den vorsorgenden Arten- und Naturschutz, Grund-, Oberflächenwasser- und Bodenschutz werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

3,1 Für den vorsorgenden Grundwasser- und Bodenschutz soll die Trafostation mit Einbauten zum Havarieschutz (Ölwanne, bzw. gegneter Anstrich des Betonkörpers sowie Öldruck-Überwachung) ausgerüstet werden. Bei der Modulreinigung soll auf Reinigungsmitteln verzichtet werden (Minimierungsmaßnahme M 1)

3.2 Für den vorsorgenden Grund-, Oberflächenwasser- und Bodenschutz soll für das ungehinderte Abfließen von Niederschlägen und für den Natur- und Artenschutz sowie für eine hindernisfreie erleichtete Mahd im Zaunverlauf, zwischen den Zaunfeldern und dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK) ein Abstand von ca. 15 cm vorgesehen werden (Minimierungsmaßnahme M 2).

3.3 Festgesetzt wird die dauerhafte Entwicklung einer extensiven Mähwiese im SO-Gebiet. Das Grünland im SO-Gebiet ist frei von Düngergaben und Pestiziden extensiv durch eine 2-schürige Mahd zu pflegen und auszuhagern (Schnitte Anfang/Mitte Juni, Anfang/Mitte September). Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine alternative Beweidung mit Schafen ist zulässig. (Minimierungsmaßnahme M 3).

3.4 Festgesetzt wird das Anlegen und die Entwicklung von geschlossenen und durch Säume und Schneisen aufgelichteten gestuften Feldhecken auf den privaten Grünflächen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (Breite Strauchpflanzung mindestens 3 m) mit dornenreichen heimischen Straucharten vor der Zaunanlage zur Eingrünung der Photovoltaikanlage und als Sichtschutz auf einer Fläche von 810 m² [(Fläche Feldhecke nördlich der Toranlage - 570 m²: Länge ca. 190 m, Fläche Feldhecke südlich der Toranlage - 240 m²: Länge ca. 80 m] nach Planeintrag (Pflanzdichte Groß- und Normalsträucher 1 St je 2 m², Pflanzabstand Sträucher: 1 m bis 1,5 m/2 m bis 4 m zw. Großsträuchern). Spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Photovoltaikanlage ist die Gehölzpflanzung umzusetzen. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (Ausgleichsmaßnahme A1).

Gemäß Leitfaden des Bundesumweltministeriums vom September 2011 und Bestimmungen des § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG, ist autochthones Pflanzgut standortheimischer Arten aus dem Vorkommensgebiet 5 ("Mitteldeutsches Tief- und Hügelland") zu verwenden.

Folgende Arten sind für die Ausgleichsmaßnahme A 1 vorzusehen:

Großsträucher / 6 - 10 m Wuchshöhe, Pflanzqualität VStr. 2 x v., H = 50-80 cm:

Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Salix caprea - Sal-Weide
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Wildobst - Apfel, Birne

Normalsträucher / 1 - 6 m Wuchshöhe, Pflanzqualität VStr. 2 x v., H = 30-50 cm:

Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Rosa canina - Hundsrose
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Hinweise

- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Wird bei Erdbauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser bzw. wasserführende Schichten angetroffen, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 49 WHG).

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
4. Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383, BS LSA 2020,10), in der derzeit gültigen Fassung

Stadt Wanzleben - Börde , Ortsteil Bergen

vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Solarpark Bergen"

Vorentwurf
Planzeichnung
Planteil A - zeichnerische Festsetzungen und
Planteil B - textliche Festsetzungen und Hinweise

Planung
Ing. Büro Kleinschmidt
Dipl.-Ing. Jan Kleinschmidt (FH)
Hegestraße 1, 06406 Bernburg
Tel.: 03471 350727 mobil: 0177 8338315
e-mail: info@PLE-Kleinschmidt.de

Wanzleben - Börde, den 09.03.2023
zuletzt geändert:

M 1:1000