

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. Planzeichenvorordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
SO Photovoltaik Sondergebiet Photovoltaik
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
OK 3 m maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
private Verkehrsflächen
- 9. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche
- 13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
M1 Maßnahme M1 Randeingrünung
E1 Externe Maßnahme E1
M2 Maßnahme M2 Erhaltung Gehölze
- 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
M2 Maßnahme M2 Erhaltung Gehölze
- 15. Sonstige Planzeichen**
Geltungsbereich
- 15.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von landwirtschaftlichem Verkehr, Anliegem, Versorgungsträgern, Leitungsträgern, Entsorgungsfahrzeugen und Rettungsdiensten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 00483 Altlastverdachtsfläche gem. Datei über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
lfd. Nr.: 00483, Bezeichnung: Mülldeponie
- Grenze Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 StrGr LSA
20 Meter zum befestigten Fahrbahnrand
- 00483 Rand befestigte Fahrbahn

ANGABEN BESTAND

- 190 Flurstücke und Flurstücksnummern
- Gebäude Bestand
- abzubrechendes Gebäude
- 95 Höhenpunkt in Metern über Normalhöhe Null (NHN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

- § 1 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 11 BauNVO)**
Das Sondergebiet (SO) Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen und zugehörigen Nebenanlagen.
Zulässig sind insbesondere folgende Gebäude und Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen:
- Modultische mit Solarmodulen,
- die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen,
- Trafostationen,
- Wechselrichterstationen,
- Verkabelungen,
- Wartungsflächen,
- Kameramasten,
- Fahrwege, Aufstellflächen und
- Einfriedungen.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16-19 BauNVO)

- 1) Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**
Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl der Photovoltaikanlage maßgebliche Grundfläche ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

- 2) Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**
Im SO Photovoltaik wird 3 m als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
Der Mindestabstand der Modultische vom Boden beträgt 0,6 m.
Ausnahmeweise sind ein Kameramast und ein Funkmast mit Funkantenne mit Höhen von maximal 8 m zulässig.

- 3) Bezugspunkte für festgesetzte Höhen baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
Unterer Bezugspunkt für festgesetzte Höhen ist der in der Planzeichnung angegebene Höhenpunkt über Normalhöhe Null (m ü. NHN).
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

§ 3 - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- Für Photovoltaik-Module sind als abweichende Bauweise Längen baulicher Anlagen von mehr als 50 m zulässig.
Photovoltaik-Module dürfen ohne seitliche Abstände errichtet werden.

§ 4 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Zäune, Kameramasten, Wartungsflächen, Wege, Stellplätze), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 - Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1) Beschränkung von Bodenversiegelungen**
Die Wirtschaftswege, Aufstellflächen und sonstige befestigte Flächen sind wasser- und gasdurchlässig anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 2) Sicherung vor Ölfällen**
Transformatoren sind in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen.

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

- 1) Maßnahme M1 - Randeingrünung**
Im festgesetzten Bereich der Maßnahme M1 ist eine Strauchhecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste:
Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der Maßnahme M1 sind ausschließlich Gehölze der nachstehenden Artenliste zu verwenden:

- Sträucher:**
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hundsrose (Rosa canina)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Haselnuss (Corylus avellana)
Europ. Pfeifstrauch (Philadelphus coronarius)
Kornellkirsche (Cornus maas)

- Pflanzqualitäten**
Die zu pflanzenden Sträucher müssen folgende Pflanzqualitäten aufweisen:
- Sträucher mindestens 1x verpflanzt,
- mit mindestens 5 Trieben,
- Höhe 100 - 150 cm

Herkunft Pflanzgut
Zur Pflanzung ist aus gebiets eigenem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden. Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen bzw. durch die Naturschutzbehörde akzeptierter Anzucht zu beziehen.
Für das Pflanzgut ist ein Herkunftsnachweis – Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) – zu erbringen.

Zeitliche Umsetzung der Pflanzmaßnahmen
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der Pflanzperiode (Oktober – März) nach Baubeginn vorzunehmen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Flächeneigentümer gleichartig zu ersetzen.
Es ist bei frostfreiem Wetter zu pflanzen.

Auszuführende Pflegemaßnahmen
Hauptbestandteil ist neben der Ausführung der Pflanzarbeiten die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine 3-jährige Entwicklungspflege:

- Pflanzung im Herbst (spätestens nach Baubeginn)
- Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
- Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)
- Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)
- Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungspflege)

2) Flächen unter und zwischen den Solarmodulen

- Die unversiegelten Flächen unter und zwischen den Solarmodulen müssen in unregelmäßigen Abständen durch manuelle Mahd (motormanuelle Handmähergeräte, wie z.B. Freischneider oder Balkenmäher) gepflegt werden.
Die Mahd soll abschnittsweise in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen und nicht flächendeckend. Die Mahd ist mit manuellen Mähwerkzeugen auszuführen.
Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o.ä.) ist zum Schutz vorkommender Kleintiere unzulässig.
Alternativ zur Mahd ist auch die Beweidung möglich.

5) Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen E1 - Nutzungsaufgabe einer nahegelegenen Ackerfläche mit Herstellung eines extensiv genutzten mesophilen Grünlandes
Im Bereich der festgesetzten Externen Maßnahme E1 ist ein arten- und blütenreiches mesophiles Grünland durch Ansaat einer Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern sowie nachfolgender extensive Nutzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist folgendes zu beachten:

Herkunft des Saatgutes
Es ist ausschließlich Saatgut (Grundmischung) aus regionaler Herkunft (Regio-Saatgut) zur Herstellung von Frischwiesen mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern eines zertifizierten Saatgutherstellers zu verwenden.

Zeitliche Umsetzung der Aussaat
Die Aussaat ist spätestens innerhalb der Pflanzperiode (Oktober – März) nach Baubeginn vorzunehmen.

Pflege
- Nach Etablierung des arten- und blütenreiches mesophiles Grünlandes sind maximal 2 Pflegeschnitte pro Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

- Die Pflegeschnitte sind jahreszeitlich wie folgt auszuführen:
- 1. Schnitt ab 20. Juni und
- 2. Schnitt ab 1. September.
- Zwischen beiden Pflegeschnitten muss ein Zeitraum von mindestens 2 Monaten liegen.
- Nachträgliche Einsaaten, die nicht dem genannten Regio-Saatgut entsprechen, sind nicht zulässig.
- Der Einsatz von Pestiziden und Dünger ist nicht zulässig.

§ 8 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Maßnahme M2 - Erhaltung Gehölze
Der im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche M2 vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Eingriffe in den Gehölzbestand (Beschnitt, Rodung, Fällungen usw.) sind nur ausnahmsweise zur Gefahrenabwehr bzw. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gestattet.
Sollten Gehölze entnommen werden müssen, sind diese artgleich und unter Verwendung gebietsheimischen Pflanzgutes zu ersetzen.
Die notwendige Herstellungs- und Erhaltungspflege ist durchzuführen.

§ 9 - Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG

VASB-Maßnahmen zum Zauneidechsen-Schutz
Mindestens 1 Woche vor Baubeginn ist die potentielle Habitatfläche des Ruderalsaumes zur K1319 in Abgrenzung zur Maßnahmenfläche Strauchhecke mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern.
Der Zaun ist nach Beendigung aller Bauarbeiten wieder zurückzubauen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (TEIL C)

- Solarmodule (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)**
Es sind ausschließlich Solarmodule mit einer Anti-Reflexionsbeschichtung zulässig, die Blendwirkungen weitgehend minimieren.
- Einfriedigungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)**
2.1 Blickdichte bauliche Einfriedigungen sind unzulässig.
Zulässig sind insbesondere Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune.
2.2 Bauliche Einfriedigungen dürfen höchstens eine Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigerschutz erreichen. Bauliche Einfriedigungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einhalten. Die Einfriedigung ist mit einem nach unten glatten Zaunabschlusses herzustellen.
2.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Anbauverbotszone an der K 1324 (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 StrGr LSA)**
Im Bereich zwischen der nachrichtlich übernommenen Grenze der Anbauverbotszone gem. § 24 StrGr LSA und der östlichen Grenze des Plangebietes sind unzulässig:
- Hochbauten jeder Art,
- bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen und
- Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs

HINWEISE

- 1. Artenschutz**
Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist zu beachten:
1.1 **Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen**
Maßnahmen zur Baufeldfreimachung haben außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (01. März bis 30. September) zu erfolgen bzw. sollen alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten etc.) auf einen wenig sensiblen Zeitraum beschränkt werden, welcher außerhalb der Hauptbrutzeit von Mitte März – Mitte Juli der im Gebiet nachgewiesenen und zu erwartenden Vogelarten liegt – Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten nicht zwischen 15.03. und 15.07.
• Gehölzentnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
• Ausnahmeweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- 1.2 Erdarbeiten**
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind u. vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) vorsichtig und verletzungsfrei aus den Gräben u. Gruben zu entfernen sind.
- 1.3 Sonstige geschützte Arten**
Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

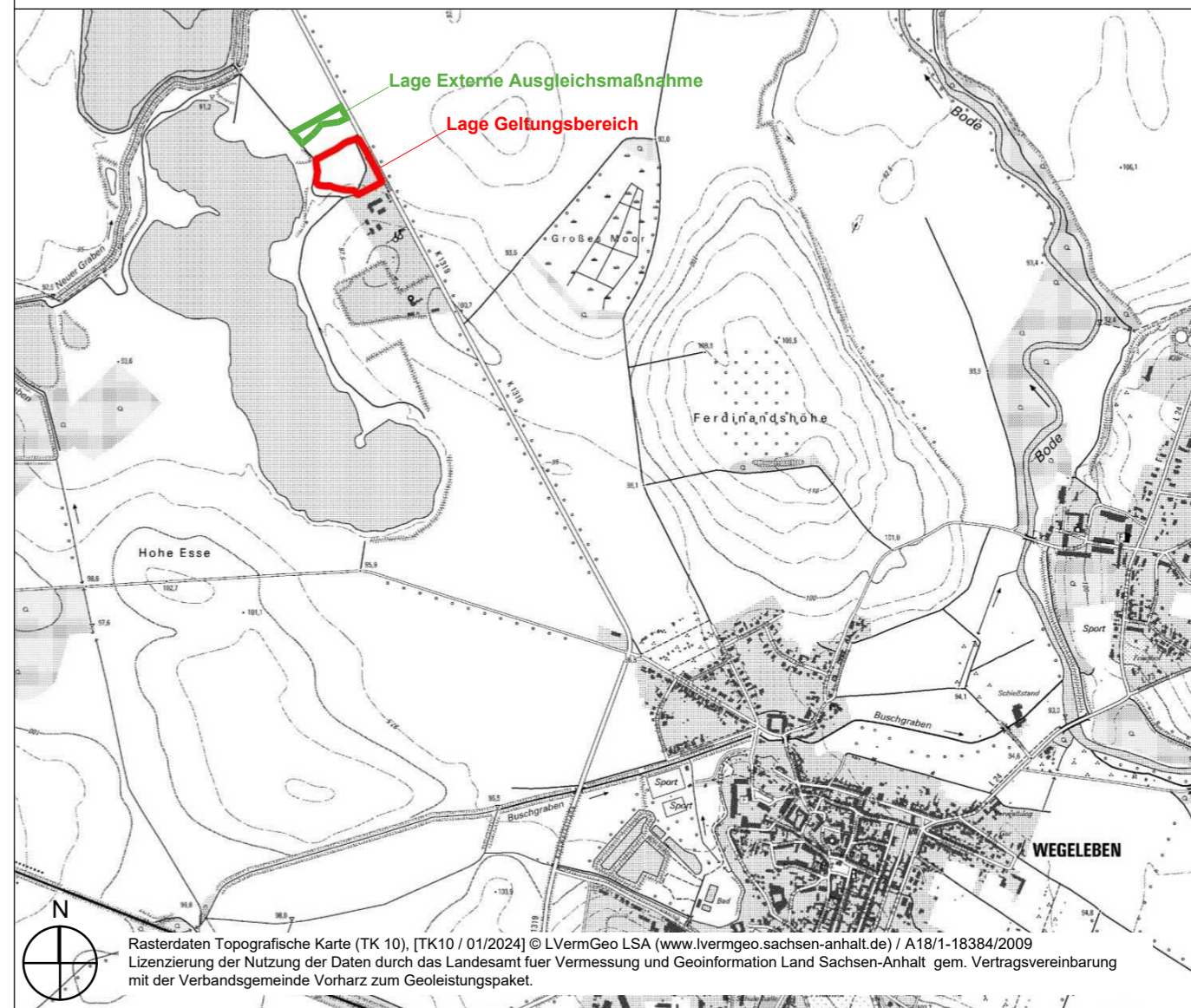
- Der Stadtrat der Stadt Wegeleben hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Photovoltaik Kieswerke Bodetal" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Photovoltaik Kieswerke Bodetal" hat in der Zeit vom bis in Form einer öffentlichen Auslage der Unterlagen stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Photovoltaik Kieswerke Bodetal" hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Photovoltaik Kieswerke Bodetal" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Photovoltaik Kieswerke Bodetal" wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Wegeleben hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan "Photovoltaik Kieswerke Bodetal" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Begründung und Umweltbericht wurden billigt.
Wegeleben, den (Siegel)
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan "Photovoltaik Kieswerke Bodetal" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Örtlichen Bauvorschrift (Teil C) wird hiermit ausgeteilt.
Wegeleben, den (Siegel)
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Photovoltaik Kieswerke Bodetal" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Photovoltaik Kieswerke Bodetal" ist damit in Kraft getreten. In der Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.
Wegeleben, den (Siegel)
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Wegeleben vom die Satzung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift "Photovoltaik Kieswerke Bodetal", Wegeleben bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Externen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Teil B) und den Textlichen Festsetzungen (Teil C) beschlossen.

Wegeleben, den (Siegel)
Bürgermeister

Stadt Wegeleben
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
„Photovoltaik Kieswerke Bodetal“
Entwurf



| | |
|---|--|
| Planverfasser | Gezeichnet: |
| Dipl. Ing. Frank Ziehe | Zi |
| Büro Braunschweig: An der Petrikirche 4 38106 Braunschweig | Büro Hessen: Teichstraße 1 38835 Hessen |
| Tel.: 0531 480 36 30 Fax: 0531 480 36 32 Mobil: 0163 52 82 52 1 Email: info@ag-ge.de | Datum: Februar 2024 Geprüft: Wid Rev.-Nr.: 13 |