Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark - ehemalige Radarstation"
in der Gemeinde Ditfurt
Teil I - Planzeichnung

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

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

Gemarkung : Ditfurt

Flur : 6

Flurstück : 86/4 teilweise

Gesamtfläche : ca. 5,77 ha

Stand der Planunterlage: 03/2021

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA /
Abgabe: 2021 / Az.: B22-4001/63-21
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Zeichenerklärung
nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

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

SO / PV — 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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 Bau GB

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

Sonstige Planzeichen

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

5,00 — Maßzahlen in Meter

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

94/2 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bezeichnung Maßnahmen nach grünordnerischer Festsetzung:

z.B. V1 — Vermeidungsmaßnahme
z.B. A1 — Ausgleichsmaßnahmen

zu beseitigende bauliche Anlagen

135 m DHHN2016 — NHN - Höhe in DHHN2016

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:
- 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 0,6 festgesetzt. Bezugsfläche ist der Geltungsbereich.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird mit 4,0 m festgesetzt.
Ausnahme: Videoüberwachungsanlagen.
Die Bezugshöhe beträgt 135 m nach DHHN2016. Der Bezugspunkt ist die Höhe des Einfahrtbereiches zum Plangebiet.

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)

V1 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.

V2 Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinlebewesen

Die Einfriedung ist nur zulässig für die Modulfläche. Flächen außerhalb des Baufeldes dürfen nicht eingezäunt werden. Die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen keine Barrierewirkung entfaltet.

Die Herstellung eines nach unten glatten Zaunabschlusses ist zu realisieren. Zaunanlagen mit Sockelmauer sind nicht zulässig. Der Einsatz von Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Einfriedung ist in einer Höhe von mindestens 15 cm von Boden anzuordnen.

V3 Versiegelung der Verkehrsflächen

Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Eine Ausführung hat in geschotterter Bauweise zu erfolgen.

V4 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser

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

V5 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.

Die Fällung von Gehölzen erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und somit außerhalb der kritischen Phasen der Jungenaufzucht (Hauptbrutzeit der Vögel).

V6 Ökologische Baubegleitung

Durch eine Begehung der Fläche durch Sachverständige im Vorfeld der Bautätigkeit sind Vorkommen von Hamstern / Maulwürfen / Zauneidechsen zu ermitteln. Bei einem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

A1 Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung von Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen des Sondergebietes sowie die Flächen unter den aufgeständerten Photovoltaikmodulen, sofern sie nicht versiegelt sind, sind als geschlossene Vegetationsdecke unter Nutzung des standorteigenen Samenpotenzials anzulegen und zu entwickeln. Die Ansaat mit einer naturnahen, autochthonen Gras- / Wildkräutermischung ist zulässig. Der Erhalt offener, vegetationsloser Bereiche, die nicht infolge natürlicher Sukzession bestocken, ist zulässig.

Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die dauerhafte Unterhaltung ist durch Mahd zu sichern. Die Mahd der Grünflächen ist nur in den Zeiträumen Ende Juni / Juli und September / Oktober zulässig. Innerhalb dieser beiden Zeiträume ist nur eine abschnittsweise und zeitversetzte Pflege zulässig (maximal 50 % der Grünfläche innerhalb von 24 Stunden). Bei einer Mahd ist das Mähgut abzufahren.

Eine Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

A2 Erhaltung der offenen und halboffenen Lebensräume

Zur Bewahrung der offenen und halboffenen Lebensräume auf den Ruderalflächen außerhalb des Baufeldes ist ein langfristiges Freihalten dieser Flächen gefordert. Auf diesen Flächen soll in regelmäßigen Abständen (je nach Aufwuchs alle 3 bis 5 Jahre) die Gehölzsukzession so weit zurückgedrängt werden, dass die Flächen als Brutstandort der Arten erhalten bleiben.

Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften können eingesehen werden bei der Verbandsgemeinde Vorharz, Markt 7, 38828 Wegeleben.

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)

Beschlüsse/Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in einer öffentlichen Sitzung am 17.12.2020 gemäß § 2 BauGB vom Gemeinderat Ditfurt beschlossen.
Es wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 12 BauGB angewandt wird.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 21.01.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Vorharz bekannt gemacht.

2. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Ditfurt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.07.2022 den Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Ditfurt, 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 28.06.2021 bis zum 27.07.2021 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 01.07.2021 und Fristsetzung bis zum 02.08.2021 beteiligt worden.

Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am 17.06.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Vorharz. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Gemeinde Ditfurt und des Planungsbüros IIP GmbH Westeregeln eingestellt werden.

Gemeinde Ditfurt, 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 01.03.2022 bis zum 31.03.2022 durch öffentliche Auslegung des Entwurfs 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 02.03.2022 und Fristsetzung bis zum 04.04.2022 beteiligt worden.

Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am 17.02.2022 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Vorharz. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Gemeinde Ditfurt und des Planungsbüros IIP GmbH Westeregeln eingestellt werden.

Gemeinde Ditfurt, den

Bürgermeister

Siegel

3. Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), in der Fassung vom 22.06.2022 wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ditfurt, den

Bürgermeister

Siegel

4. Bekanntmachung der Satzung
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark - ehemalige Radarstation", Gemeinde Ditfurt ist im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Vorharz am 21.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Gemeinde Ditfurt 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 Ditfurt, den

Bürgermeister

Siegel

5. Inkraftgetreten
Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 21.09.2023 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die Satzung ist am 21.09.2023 in Kraft getreten.

Gemeinde Ditfurt, 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 Ditfurt, den

Bürgermeister

Siegel

Satzung

Satzung

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Solarpark – ehemalige Radarstation" in der Gemeinde Ditfurt

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 14.07.2022 gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark – ehemalige Radarstation" in der Geminde Ditfurt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), erlassen.

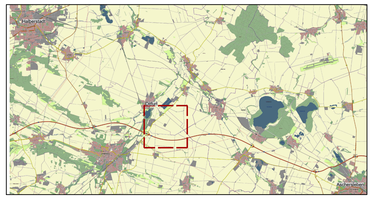
Teil I - Planzeichnung
Maßstab 1: 1000
Zeichenfestsetzung nach PlanZV

Teil II - Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den

Bürgermeister

Siegel



AUFTRAGSTELLER
Gemeinde Ditfurt
über Verbandsgemeinde Vorharz
Markt 7
38828 Wegeleben

PROJEKT
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark - ehemalige Radarstation"
in der Gemeinde Ditfurt

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

Stand
Satzung

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

PLOTTDATUM
22.06.2022

MAßSTAB
Planzeichnung: 1:1000

Pfad
\\desktop-sm8sdfk\data\3\2020\20_3\cad\bebauungsplan 26062023 satzung.dwg