

Stadt Zerbst/Anhalt

Bebauungsplan Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 2.000

WMS Basemap - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (©2024)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Freiflächen-Photovoltaikanlage" gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zulässig.

Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z. B. Erschließungswege in wasserundurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten sowie Zäune). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Freiflächen-Photovoltaikanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass an den Immissionsorten keine unverträgliche Blendwirkung (mehr als 30 Minuten pro Tag und 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort gem. Licht-Lexikon mit Ergänzung 2012) entsteht.

Weiterhin sind zulässig:

- Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung (im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrechtswerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden),
- Viehhaltung zur Grünpflege,
- Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes,
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

2. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i. V. m. § 16 (5) und § 19 BauNVO beträgt für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,6. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,02.

3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind zulässige Nebenanlagen. Für Photovoltaik-Module gilt eine Mindesthöhe von 0,8 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4, (4) und (5) BauNVO). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäude- oder Modulkante
Oberkante (OK): gewachsene Geländeoberkante
Unterer Bezugspunkt: gewachsene Geländeoberkante

4. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

5. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete und der privaten Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung von Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist auf den unversiegelten Flächen extensives Grünland unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (Nutzung als Grünland, keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen, Nachsaat nach 2 - 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schlitzsaat, keine Veränderung des Bodenreliefs, keine chemischen Pflanzenschutzmittel, mineralische N-Düngung ist unzulässig, zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemitteln, in Verbindung mit einer zweimaligen Schnittnutzung dürfen organische Düngemittel bis zu einer Gabe von insgesamt 65 kg N pro Hektar und Jahr aufgebracht werden, maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres unzulässig, die erste Mahd frühestens ab dem 15.07. zulässig - das Mähgut ist abzufahren und die Mahd ist von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen, es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig, die Flächen müssen kurzrasig in den Winter gehen; d. h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbstlicher Pflegeschnitt erfolgen, sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen, bei Beweidung müssen aufkommende Störzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden, bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen) herzustellen und damit dauerhaft zu begrünen.

5. Bei Einzäunungen ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der untere Meter mit einer Maschendrahtweite von 20 cm auszuführen. Es gelten die Höhenbezugspunkte aus der Festsetzung Nr. 3 für das jeweilige Sondergebiet. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

6. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die für die Modulaufständerung erforderlichen Stützen in den Untergrund zu rammen. Die zur Wartung der Anlage benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen.

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte heimische Gehölzpflanzen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein abschnittsweise Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenlänge ist alle 5 Jahre zulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Brombeere, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Grauweide, Hanfweide, Roter Hartriegel, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Europäische Stechpalme, Gewöhnlicher Liguster, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Salweide, Schliehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Einoder Zweigriffliger Weißdorn, Feldrose, Hundrose

Zu verwendende Gehölzqualitäten:
Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung / Bauaufreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sonstige bauliche Maßnahmen im Offenland beschränken sich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. März bis 15. Juli).
2. Bei Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist regional angepasstes Saatgut zu verwenden.
3. Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinbringungen in Grundwasser und Boden unzulässig, bei der Errichtung der Photovoltaik-Module ist eine Beschichtung der Stahlträger vorzusehen, die eine Einleitung von Schadstoffen (z. B. infolge von Korrosion) in Grundwasser und Boden vermeidet.
4. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Zerbst/Anhalt während der üblichen Öffnungszeiten aus.
5. Es ist die Bauanordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

PRÄAMBEL UND BEOBACHTUNGEN

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 85 Abs. 3 BauO LSA wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt/Zerbst vom die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung erlassen.

Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Sachsen-Anhaltischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2024
Landesamt für Vermessung Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Standort Magdeburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege vollständig nach (Stand vom). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den (Siegel)
LVermGeo

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, den (Siegel) Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Zerbst/Anhalt bekanntgemacht worden.

Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Zerbst/Anhalt hat den Bebauungsplan Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 (3) BauO LSA)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2024.
2. Nebenanlagen in Form von Gebäuden und bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in Farbtönen, die sich an den grünen Farben Nr. 6001, Nr. 6002, Nr. 6005, Nr. 6010 oder Nr. 6028 des Farbbestimmers RAL 840-HR (matt) orientieren, auszuführen.
3. Die Höhe von baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 2,70 m nicht überschreiten und ist transparente Gitterzäune auszuführen. Es gelten die in textlicher Festsetzung Nr. 3 definierten unteren Bezugspunkte.
4. Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Hinweis: Gem. § 83 BauO LSA handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 83 BauO LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

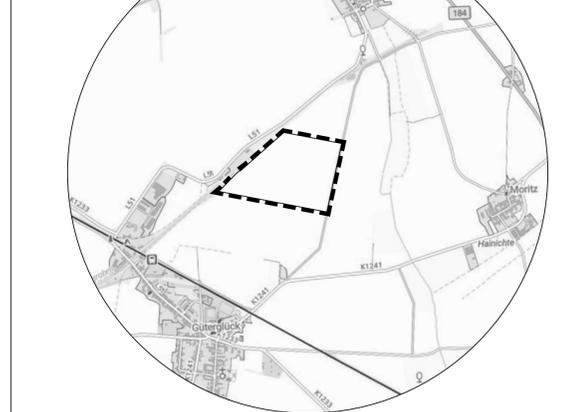
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
2. **Maß der baulichen Nutzung**
0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
OK ≤ 3,50 m Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: "private Zuwegung"
5. **Hauptversorgungsleitungen**
 oberirdische Stromleitung (Avacon)
6. **Grünflächen**
 private Grünfläche
7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. **Sonstige Planzeichen**
 Geltungsbereich des des Bebauungsplanes
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Leitungsträgers

Stadt Zerbst/Anhalt Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Bebauungsplan Nr. 01/2024 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS Basemap - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (©2024)



Vorentwurf 25.04.2024