

Stadt Südliches Anhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 07/23

„Sondergebiet Photovoltaik-Solarpark Quellendorf“

TEIL A PLANZEICHNUNG



Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Einfriedungen sowie Wege, Überwachungsanlagen (z. B. Mästen) und Brandschutzeinrichtungen zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 als Obergrenze festgesetzt.
 - Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik ist gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 3,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante Gelände. Mit der Unterkante der Modulfläche ist ein Mindestabstand von 0,80 m zur Geländeoberkante einzuhalten.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt. Nebenanlagen und Stellplätze sowie die nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen sind auch außerhalb der mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Einfriedung der Photovoltaikfläche ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenstand (10 bis 15 cm) bzw. eine ausreichende Mauerhöhe für Kleinsäuger und Amphibien vorhanden ist. Die Verwendung von Sachdraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.
 - Unter und zwischen den Modulflächen ist auf den unversiegelten Flächen eine Staudenflur zu entwickeln. Für die Ansaat ist ausschließlich autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum Mitteldeutsches Flach- und Hügelland innerhalb des Herkunftsgebietes 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen. Es ist eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.
 - Ökologische Baubegleitung**
Ausführung der ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter
Kontrolle der Vermeidung von Flächenbeanspruchungen außerhalb des jeweiligen Baufeldes
Kontrolle der Einhaltung der Bauzeitenregelung nach Festsetzung 4.4
Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben zu Schall-, Schweiß- und Lichtemissionen gemäß Hinweisen zu 2.
Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Artenschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung 4.6 und 4.7
Dokumentation der Kontrollen
 - Bauzeitenregelung**
Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (01. März bis 31. Juli) zu beginnen.
Die Baumaßnahmen sind auf die Zeit zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang zu begrenzen.
 - Kontrollen auf Amphibien**
Innerhalb der Wanderzeiten sowie der sommerlichen Aktivitätsphase (Anfang April bis Ende September) sind frühmorgens alle Baugruben, Kabelgräben sowie sonstige, als Hindernis für Knoblauchs- und Wechselkröte wirkende Strukturen auf Individuen zu kontrollieren und diese ggf. in geeignete Strukturen an der Peripherie zu entlassen.
 - Herstellen von Artenschutzmaßnahmen in den SO-Teilgebieten**
Die SO-Teilgebiete sind habitatstrukturell aufzuwerten durch Einbringen von Steinhaufen und/oder Totholz. Je Habitat ist eine Fläche von mindestens 3 m² vorzusehen. Es sind 5 Habitate je ha herzustellen.

- Maßnahmefläche M**
Innerhalb der in der gekennzeichneten Flächen M 1 ist ein Grünland anzulegen. Für die Ansaat ist ausschließlich autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum Mitteldeutsches Flach- und Hügelland innerhalb des Herkunftsgebietes 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen. Es ist eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Das Mahdgut ist abzuhäufen.
In jeder Teilfläche sind mindestens 3 Habitate mit einer Größe von mindestens 5 m² aus Lesesteinhaufen und Totholz anzulegen.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - Innerhalb der gekennzeichneten Flächen P sind freiwachsende Strauchhecken aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft des Vorkommensgebietes 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Es sind mindestens 3 verschiedene Arten zu verwenden. Pflanzreife: 1,5 x 1,5 m
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm
Das Pflanzgut kann innerhalb jeder Teilfläche einmal für eine Zufahrt in einer Breite von jeweils 5,00 m unterbrochen werden.
Innerhalb der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind die Forderungen des Leistungseigentümers zu beachten. Es sind in diesen Bereichen Wiesen zu entwickeln.

HINWEISE:

- Archäologische Denkmale**
 - Im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans befinden sich gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) archäologische Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um Siedlungen der Ur- und Frühgeschichte und des Mittelalters, darunter die Ortswüstung Eßdorf.
Daneben bestehen nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA LSA) aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.
Aus den vorgenannten Gründen bedürfen Bodeneingriffe im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA), die bei der zuständigen Denkmalbehörde einzureichen ist.
Den Baumaßnahmen muss ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz vorgeschaltet werden.
Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann - möglicherweise nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärverhaltung) oder aber in Teilbereichen die Ständerteilweise zugunsten einer nominativen Bauweise verändert wird.
Bei Bodeneingriffen für interne Verkabelungen, Zulieferungen, Zaunstrukturen etc. wird gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine baubegleitende archäologische Dokumentation erforderlich.
 - Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale gilt eine gesetzliche Meldepflicht.
Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.
- Belange des Artenschutzes**
 - Das jeweilige Baufeld ist eindeutig abzustucken, um Beeinträchtigungen peripher gelegener Flächen durch Befahren oder Ablagerungen zu vermeiden.
 - Es sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. Verordnung der BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL-ZU 53) ausgestattet sind, einzusetzen.
 - Beim Einsatz künstlicher Lichtquellen sind auf den unmittelbaren Arbeitsbereich abgeblendete Natriumdampfdrucklampen zu verwenden.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

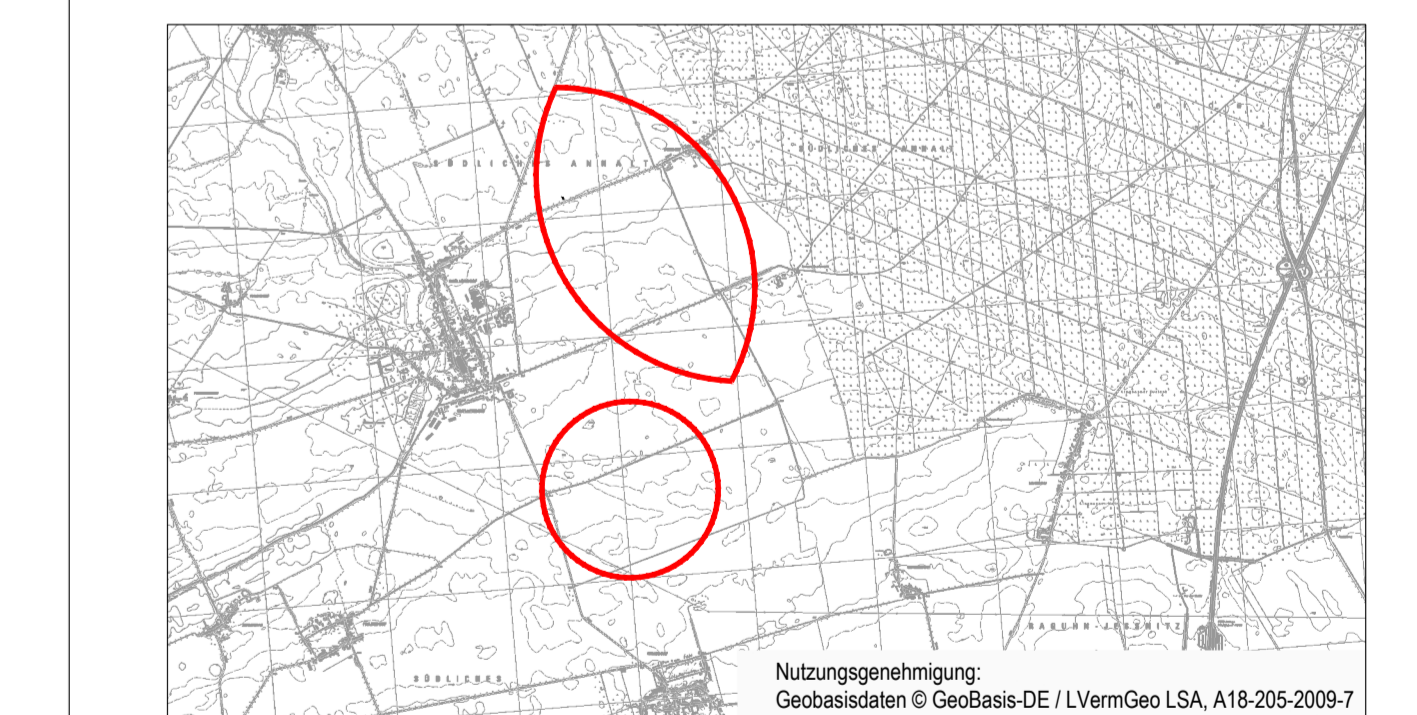
- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. FESTSETZUNGEN | RECHTSGRUNDLAGE |
| Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| SO Sonstiges Sondergebiet | § 11 Abs. 2 BauNVO |
| Zweckbestimmung:
Photo Photovoltaik | |
| Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 0,8 Grundflächenzahl | §§ 16, 19 BauNVO |
| UK 0,80 m GOK Unterkante baulicher Anlagen als Mindestmaß in Meter zur Geländeoberkante | §§ 16, 18 BauNVO |
| OK 3,5 m GOK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter zur Geländeoberkante | §§ 16, 18 BauNVO |
| Bauweise, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Baugrenze | § 23 BauNVO |
| Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| Grünflächen | |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| Sonstige Planzeichen | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Lagefestpunkt | |
| 4600 | |
| Leistungsrecht zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| Vermaßung in Metern | |
| ± 5,00 | |
| 2. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | |
| Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen | § 9 Abs. 6 BauGB |
| unterirdisch | |
| oberirdisch | |
| Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: TW Schutzgebiet Zone 1 - 3 | |

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

- 1053 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Unterkante baulicher Anlagen als Mindestmaß	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß



Stadt Südliches Anhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 07/23 „Sondergebiet Photovoltaik-Solarpark Quellendorf“

Entwurf	
Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	März 2024
Gemarkung	Quellendorf
Flur	1, 2
Maßstab	1 : 4.000
Kartengrundlage	ALK Daten
Verkäuflichkeiten der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.	