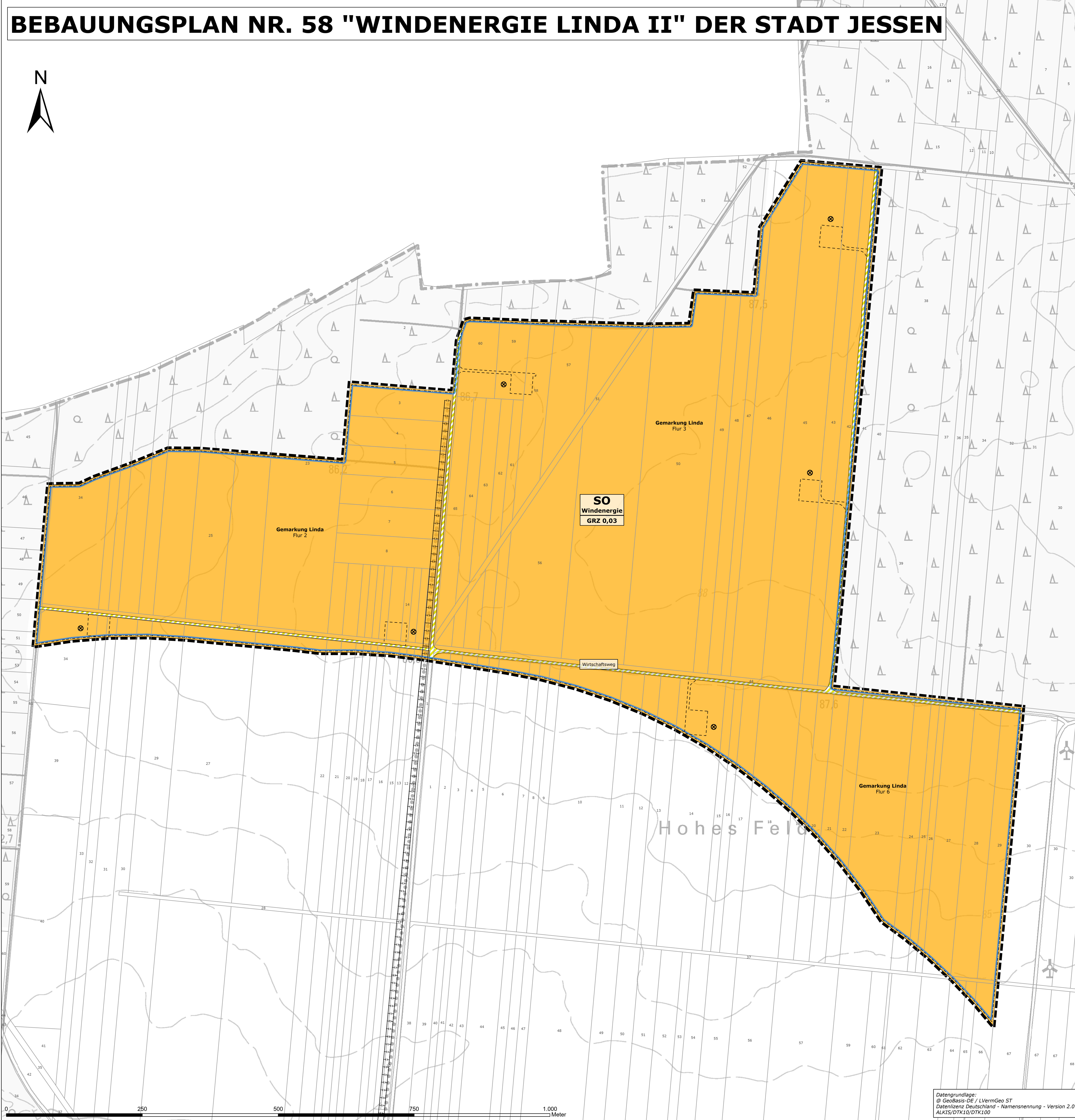
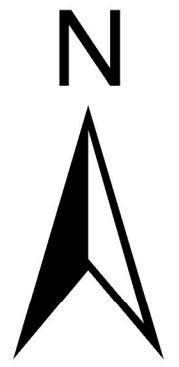


BEBAUUNGSPLAN NR. 58 "WINDENERGIE LINDA II" DER STADT JESSEN



Datengrundlage:
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
ALKIS/PTK30/PTK100

Planzeichenerklärung

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

SO Windenergie
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windenergie (§11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

50 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Windenergieanlagen (Planungsstand August 2024)

Verkehrsflächen (Planungsstand August 2024)

Geschützte einsseitige Baumreihe an privaten Feldwegen gem. §21 NatSchG LSA

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §11 Abs. 2 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Windenergie“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: Windenergieanlagen einschließlich der für deren Bau, Betrieb und Rückbau erforderlichen untergeordneten Nebenanlagen sowie Zufahrten zur Erschließung der Windenergieanlagen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16, 17, 19 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 BauNVO)

Eine Festsetzung zur maximalen Anlagen- oder Nebenhöhe wird nicht getroffen.

1.2.2 Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenze wird eine maximal zulässige GRZ von 0,03 festgesetzt. Darin sind alle permanent in Anspruch genommenen Flächen eingeschlossen. Das betrifft die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg, alle darüber hinaus notwendigen dauerhaften Zuwegungen zu den Anlagenstandorten, die Krasaufstellflächen und die Fundamentflächen der Anlagen.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

1.3.1 Baugrenze (§9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt, welche den gesamten Geltungsbereich einschließt. Die vom Rotor der Windenergieanlagen überstrichenen Flächen dürfen die festgesetzte Baugrenze und den Geltungsbereich überschreiten.

1.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich werden zur Erschließung der Anlagenstandorte Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Diese dürfen durch den Betreiber sowie für die umliegende landwirtschaftliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

1.5 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für den Geltungsbereich wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen zur Ableitung des erzeugten Stroms ausschließlich als Erdkabel zulässig sind.

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

1.6.1 Begrenzung von Bodenversiegelungen

Stellplätze für Wartungsfahrzeuge, Kranstellplätze und Zufahrten sowie die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege sind in ihrer teilversiegelten Ausführung zu erhalten.

1.6.2 Rückbaupflicht

Die Windenergieanlagen müssen entsprechend der Vorgaben des § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückgebaut werden. Die Rückbaupflicht umfasst den vollständigen Abriss aller baulichen Anlagen, die dem Vorhaben gedient haben, einschließlich der Beseitigung von Bodenversiegelungen, die mit diesem Vorhaben in einem funktionalen Zusammenhang gestanden haben.

1.7 Befristete Festsetzungen (§9 Abs. 2 BauGB)

Flächen für die Montage und Demontage sowie dafür notwendige Zuwegungen oder Änderungen an bestehenden Zuwegungen sind zeitlich befristet für zwei Jahre ab Beginn der Arbeiten zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO LSA)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§9 BauO LSA)

2.1.1 Form

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Windenergieanlagen mit einem geschlossenen Mast, einem Rotor mit horizontaler Drehachse und drei Rotorblättern zulässig.

2.1.2 Farbe

Für die farbliche Ausführung der Anlagen sind die gültigen gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen einzuhalten.

2.1.3 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Anlagen sind die gültigen gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen einzuhalten.

Hinweise

Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen durch die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlagen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Diese werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Zur Kompensation von Eingriffsfolgen durch die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlagen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken durchzuführen. Die Flächen und Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgeführt.

Die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sollen über einen städtebaulichen Vertrag gemäß §11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB geregelt werden.

Flugsicherung

In räumlicher Nähe befindet sich der militärische Flugplatz Holzdorf. Die geltenden Bestimmungen der Flugsicherung sind zu beachten.

Denkmalschutz

Archäologische Denkmale sind gemäß § 9 Abs. 1 DenkSchG-LSA geschützt und so zu nutzen, dass sie auf Dauer erhalten bleiben. Veränderungen an Denkmälern (hier: alle Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet) bedürfen nach §14 Abs. 1 DenkSchG-LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Geologie

Zur Feststellung der konkreten geologischen Situation werden standortbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Festpunkte

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich der Vermessungsfestpunkt 4144-00605 des Lagefestpunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Gemäß §1 DVO VermKatG LSA wird für diesen Punkt eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 2m vom LVermGeo beansprucht. In unmittelbarer Nähe zum Festpunkt ist die Durchführung von Erdbarbeiten sowie das Anlegen von Materialdepots, Abstellplätzen für Maschinen oder Erdaushuben verboten. Eine Einzündung des Festpunktes ist ebenso untersagt. Unvermeidbare Veränderungen oder die Zerstörung durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 53 rechtzeitig abzustimmen.

Grenzmarken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzmarken, welche nach §5(2) VermGeo LSA nur durch Befugte verändert oder beseitigt werden können.

Altlasten

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

Abfallentsorgung

Baustellenabfälle (z. B. Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Bauschutt), die bei den Bauarbeiten anfallen, sind nach Abfallarten zu trennen und vollumfänglich aktenkundig einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Holz ist gemäß Altholzverordnung (AltholzV) zu verwerten. Metalle sind einem Metallverwertungsbetrieb zuzuführen. Sonstige Abfälle, die nicht einer Sortier-/Verwertungsanlage angedient werden können (Abfälle zur Beseitigung), sind gemeinwohlfähig zu beseitigen. Abfälle sind gemäß §7 Abs. 2 KrWG in erster Linie zu verwerten. Zur Erfüllung der Anforderungen nach §7 Abs. 2 bis 4 KrWG sind Abfälle gemäß §9 KrWG getrennt zu halten und zu behandeln. §8 GewABV regelt die Getrennhaltung und Anforderungen an die Vorbehandlung von Bau- und Abbruchabfällen im Einzelnen. Die sachgerechte Entsorgung von Abfällen fällt in die Zuständigkeit des Betreibers.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 "Windenergie Linda II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 58 "Windenergie Linda II" hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 58 "Windenergie Linda II" hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 "Windenergie Linda II" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 "Windenergie Linda II" wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadt Jessen hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan Nr. 58 "Windenergie Linda II" als Satzung beschlossen.

Stadt Jessen, den (Siegel) Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 58 "Windenergie Linda II" wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 58 "Windenergie Linda II" ist damit rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 58 "Windenergie Linda II" wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 58 "Windenergie Linda II" einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

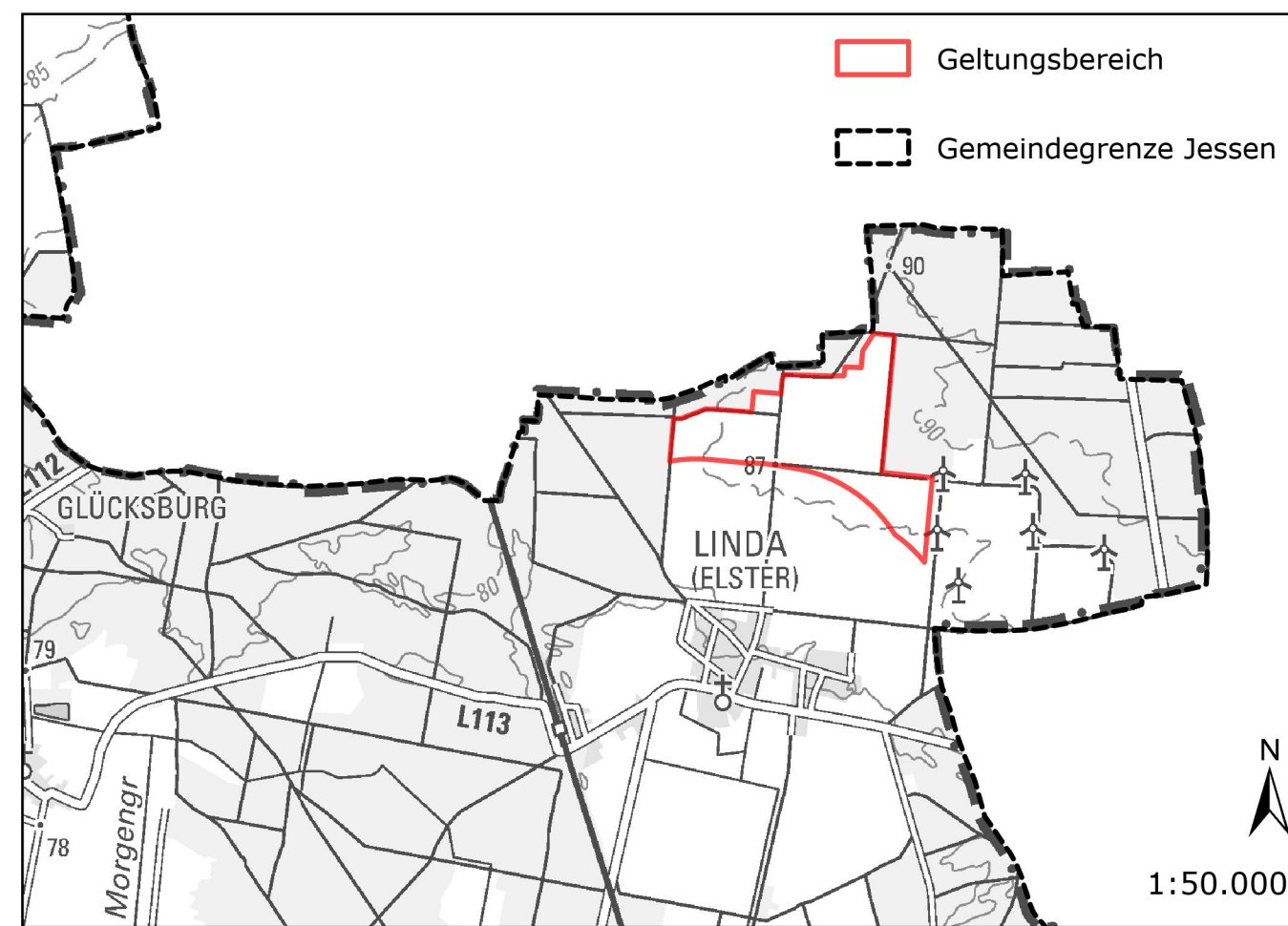
Stadt Jessen, den (Siegel) Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Liegenschaftskataster nach Stand vom übereinstimmen.

..... Datum und Siegel Unterzeichnung für LVermGeo

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baurordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert am 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)



Planung

Stadt Jessen
Schloßstraße 11
06917 Jessen (Elster)

Bearbeitung

IPU GmbH
Breite Gasse 4/5
99084 Erfurt



Planerstellung		
03/2024	Herb	
Planänderung		
01/2025	Herb	
Entwurf		
Koordinatensystem	Maßstab	Stand
ETRS 1989 UTM Zone 32N	1:2.500	01/2025