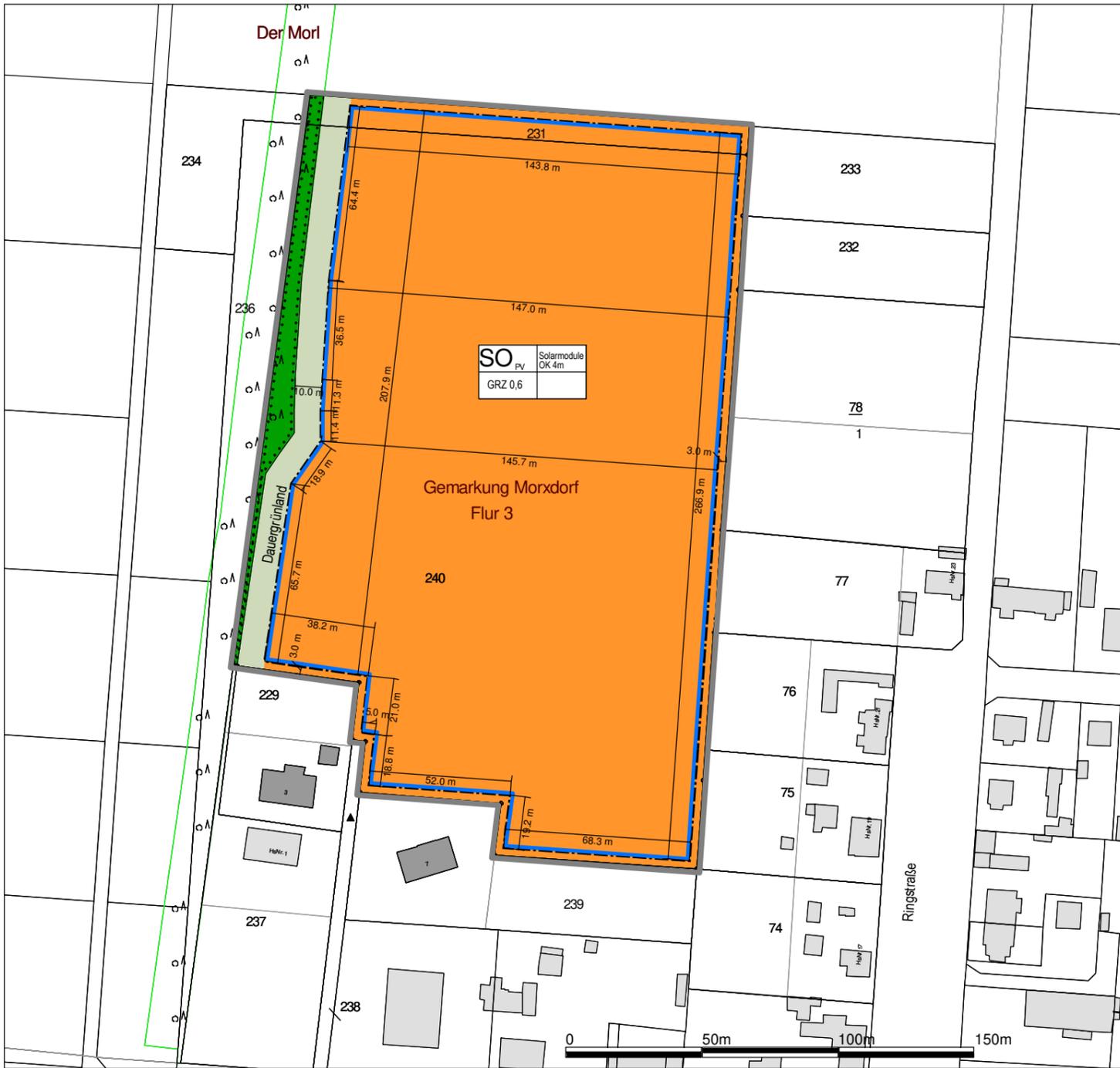


BEBAUUNGSPLAN V36 "Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 - Der Morl" DER STADT JESSEN (ELSTER) IM ORTSTEIL MARK ZWUSCHEN



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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 Jessen (Elster) vom folgende Satzung über den Bebauungsplan V36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen“ für das Gebiet Gemarkung Morxdorf, Flur 3 Flurstück 240 und 213, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch 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
- Baunutzungsverordnung 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 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Als zulässig festgesetzt werden alle jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.

Im SO „PV-Freiflächenanlage“ sind zulässig:

- Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
- Betriebs-, Transformatorgebäude und Wechselrichter, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Zufahrten und Wartungsflächen
- Nebenanlagen, die dem Brandschutz dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl wird im SO mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Hinweis: Die natürliche Geländeoberfläche liegt bei 94 m über NHN im DHHN 2016.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO darf die Versiegelung durch PV-Freiflächenanlage einschließlich ihrer im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie der erforderlichen Bewegungsfelder nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen.

3.2 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen in den Sonstigen Sondergebieten ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Jessen (Elster) zur Aufstellung des Bebauungsplanes V36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 – Der Morl“ im OT Mark Zwuschen der Stadt Jessen (Elster) vom 28.02.2023. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der des Bebauungsplans V 36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 – Der Morl“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 03.06.2024 bis zum 05.07.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.jessen.de/bauen-wohnen/bauen-in-jessen-elster/oeffentlichkeitsbeteiligung.html veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o.g. Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31.05.2024 durch die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Jessen Nr. 718 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.jessen.de/bauen-wohnen/bauen-in-jessen-elster/oeffentlichkeitsbeteiligung.html ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 03.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

3. Der Entwurf des Bebauungsplans V36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 – Der Morl“ im OT Mark Zwuschen der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der

Stadtverwaltung Jessen (Elster), Schosstraße 11, 06917 Jessen (Elster) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist eingereicht werden können.

4. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes V36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 – Der Morl“ im OT Mark Zwuschen der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Jessen (Elster), den
 Siegel Michael Jahn
 Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

6. Die Satzung des Bebauungsplanes V36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 – Der Morl“ im OT Mark Zwuschen der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausfertigt. Mit der Ausfertigung wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates Jessen (Elster) vom übereinstimmt.

Jessen (Elster), den
 Siegel Michael Jahn
 Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

7. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Jessen (Elster), den
 Siegel Michael Jahn
 Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

PLANGRUNDLAGE

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten

© GeoBasis-DE/LVermGeoLSA/www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de
 Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk)
 Aktenzeichen: A18-266-2009-7

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Nutzungsschablone**
 Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)
 SO PV Solarmodule OK 4m Höhe GRZ 0,6
- Art der baulichen Nutzung**
 (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Sondergebiet "Photovoltaikanlage" gemäß § 11 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 1
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1
 OK 4m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlage**
 (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

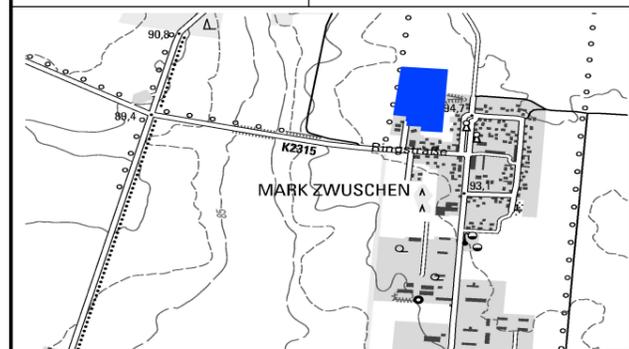
- Verkehrsflächen**
 (§ Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 6 BauGB)
 Einfahrt
- Grünflächen / Naturschutz**
 (§ Abs. 1 Nr. 15, Nr. 2 BauGB)
 Dauergrünland
 Flächen für die Erhaltung von Bäumen

- Räumlicher Geltungsbereich**
 (§ Abs. 7 BauGB)
 Grenze Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan
- Plangrundlage**
 Text Beschriftung
 Text Flurstücke
 Nachbarbebauung

STADT JESSEN (ELSTER) Ortsteil Mark Zwuschen

Vorhaben: **BEBAUUNGSPLAN**
 "Photovoltaikanlage Mark Zwuschen1 - Der Morl"

Maßstab: **M 1:1000**
 Originalblattgröße: A3
 © GeoBasis-DE/LVermGeoLSA/www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de
 Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk)
 Aktenzeichen: A18-266-2009-7



Verfahrensstatus: **Satzung**
 Bearbeitungsstand: **16.01.2025**
 Planverfasser: **Bruckbauer & Hennen GmbH**
 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45