

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Solarpark Jessen 4“ gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB.

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage / eines Solarparks und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb sowie die Wartung der Energieerzeugungsanlagen erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschränke, Trafos, Zufahrten, etc.) und weitere Nebenanlagen, für den durch die Hauptnutzung verursachten Bedarf.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist das Areal des sonstigen Sondergebietes.

Höhe der baulichen Anlagen = 3,0 m, gemessen über OK vorhandenes Gelände

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Grenzabstände nach BauO LSA sind einzuhalten.

1.4 Festsetzung von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Einfriedung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Einfriedung des Geländes ist bis 2,50 m über Geländeneau zulässig. Der Zaun muss einen Zwischenraum zum Untergrund von 15 cm haben, um für Kleintiere passierbar zu sein.

2. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, BauO LSA, NatSchG LSA)

2.1. Erhalt von Grünlandflächen / Entwicklung von Gehölzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der Geländeoberfläche erfolgt eine extensive Flächennutzung/Grünflächennutzung/Beweidung.

Im Bereich des B-Plan-Gebiets sind sämtliche unversiegelte Sondergebietsflächen als Grünlandflächen zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Zum Schutz der Verbuchung ist auf diesen Flächen eine extensive Beweidung mit Schafen durchzuführen. Alternativ ist pro Jahr eine ein- bis zweischürige Mahd möglich.

Ausgenommen davon sind die Zufahrten sowie alle Erschließungs- und Unterhaltungswege innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Flächen für Landwirtschaft, Gehölz- sowie Waldflächen bleiben, entsprechend dem Bestand, erhalten.

2.2. Pflanzgebot und Pflanzbindungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung sind Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (mindestens für den Zeitraum des Bestandes der PV-Anlage). Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Maßnahme A 1 Fläche zur Pflanzung von Sträuchern

Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Sträuchern festgesetzt.

A 1:

- Buschkuhndorf 2 - Teilfläche B, nördlich und westlich an Sondergebiet angrenzend
- Holzdorf und Mönchenhöfe - Teilfläche Teil C, Holzdorf westlich und südlich an Sondergebiet angrenzend, Mönchenhöfe Flächen nördlich südlich sowie westlich an Sondergebiet angrenzend
Auf diesen Flächen erfolgt eine Strauchpflanzung in Form von Feldgehölzhecken.

Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

2.3. Gehölzliste

Table with 2 columns: Sträucher (Cornus mas, Cornus sanguinea ssp. Sanguinea, Corylus avellana, etc.) and (Kornelkirsche, Blutroter Hartnigel, Gewöhnliche Hasel, etc.)

2.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Entsprechende Maßnahmen werden ggf. nach der geplanten Artkartierung in 2025 und Vorlage der Ergebnisse festgesetzt.

2.5 Vermeidungsmaßnahmen

V 1

Bauzeitenregelung: Die Baumaßnahme ist außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Vögel, von Oktober bis Februar, zulässig.

Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass keine aktuellen Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten betroffen sind bzw. Tiere / Gelege im Zuge des Vorhabens verletzt oder getötet werden.

V 2

Vor der Baufeldfreimachung sind die Flächen auf einen möglichen Besatz durch Brutvögel zu kontrollieren.

V 3

Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet sind zwingend zu erhalten. Bauzeitlich sind Baum- und Gehölzschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Gehölze sind von der Baumaßnahme auszunehmen.

V 4

Die Einzäunung der PV-Anlage erfolgt ohne Barrierewirkung für Kleinsäuger und Reptilien, umlaufender Durchlass von 15 cm über Geländeoberfläche.

2.6 Artenschutzrechtliche Maßnahme

Die Grünflächen des Solarparks sind auf die Dauer seines Betriebes ohne Herbizide und Insektizide zu bewirtschaften. Die Flächen sind durch eine zweimalige gestaffelte extensive Mahd pro Jahr zu pflegen oder entsprechend zu beweidern.

3. Hinweise

Die Hinweise werden nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt.

4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Raumordnungsgesetz (ROG)
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NbG LSA)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
alle in der gültigen Fassung

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet „Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 41 „Solarpark Jessen 4“ gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Table with 2 columns: 1. Gebiet mit Angaben der Nutzungsart, 2. zulässiges Sondergebiet, 3. Grundflächenzahl, 4. Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P private Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

6. Planung, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Landwirtschaftsfläche

Gehölzfläche

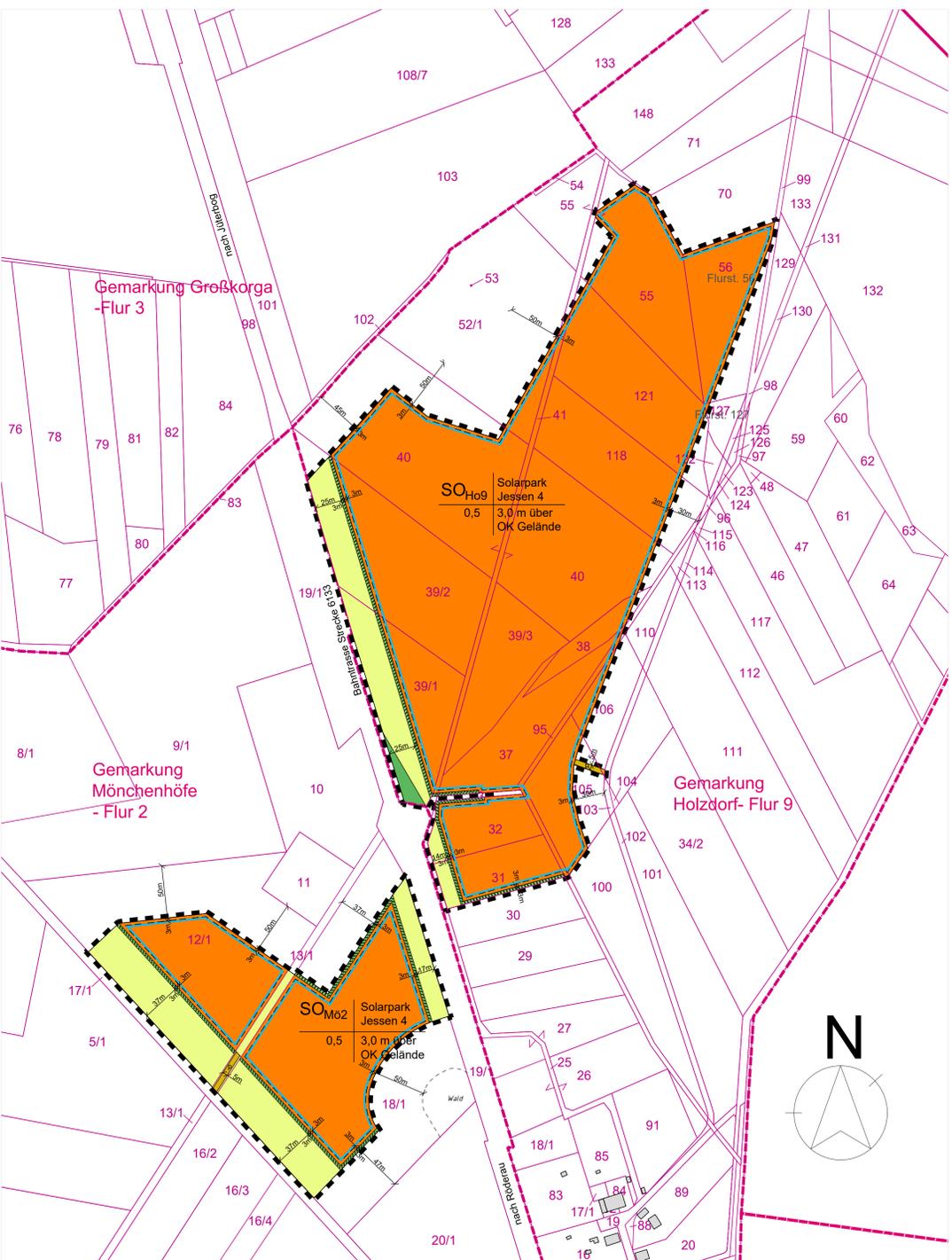
7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Gemarkungs- bzw. Flurgrenze

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 41 „Solarpark Jessen 4“, Teilfläche C Planzeichnung Teil A 3.1



Kartengrundlagen Liegenschaftskataster (Stand 01/2025), Hausumring: GeoBasis-DE /LVerM Geo LSA , Datenlizenz "dl-de/by-2-0"

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 41 „Solarpark Solarpar 4“ wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 27.06.2023 unter der Beschluss-Nr. 19/2023 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB ist in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Stadtrat hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung unterrichtet, mit Bitte um Stellungnahme bis ...

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und welche Art Umwelt bezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde am ... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Aktenzeichen ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

11. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Jessen (Elster), ... Bürgermeister Siegel

Übersichtslageplan Maßstab 1 : 50.000

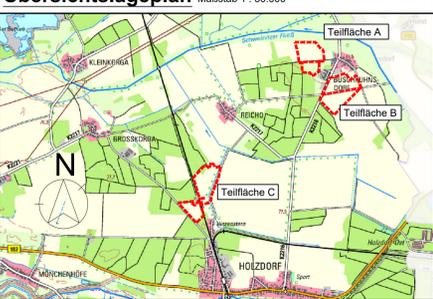


Table with 4 columns: Planer/Fasser, bearbeitet, gezeichnet, geprüft, Datum, Zeichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 41 „Solarpark Jessen 4“, Teilfläche C

Originalmaßstab 1 : 2.000

Table with 2 columns: Planaufstellende Kommune, Vorhabenträger

VORENTWURF Fassung vom: 06.03.2025