

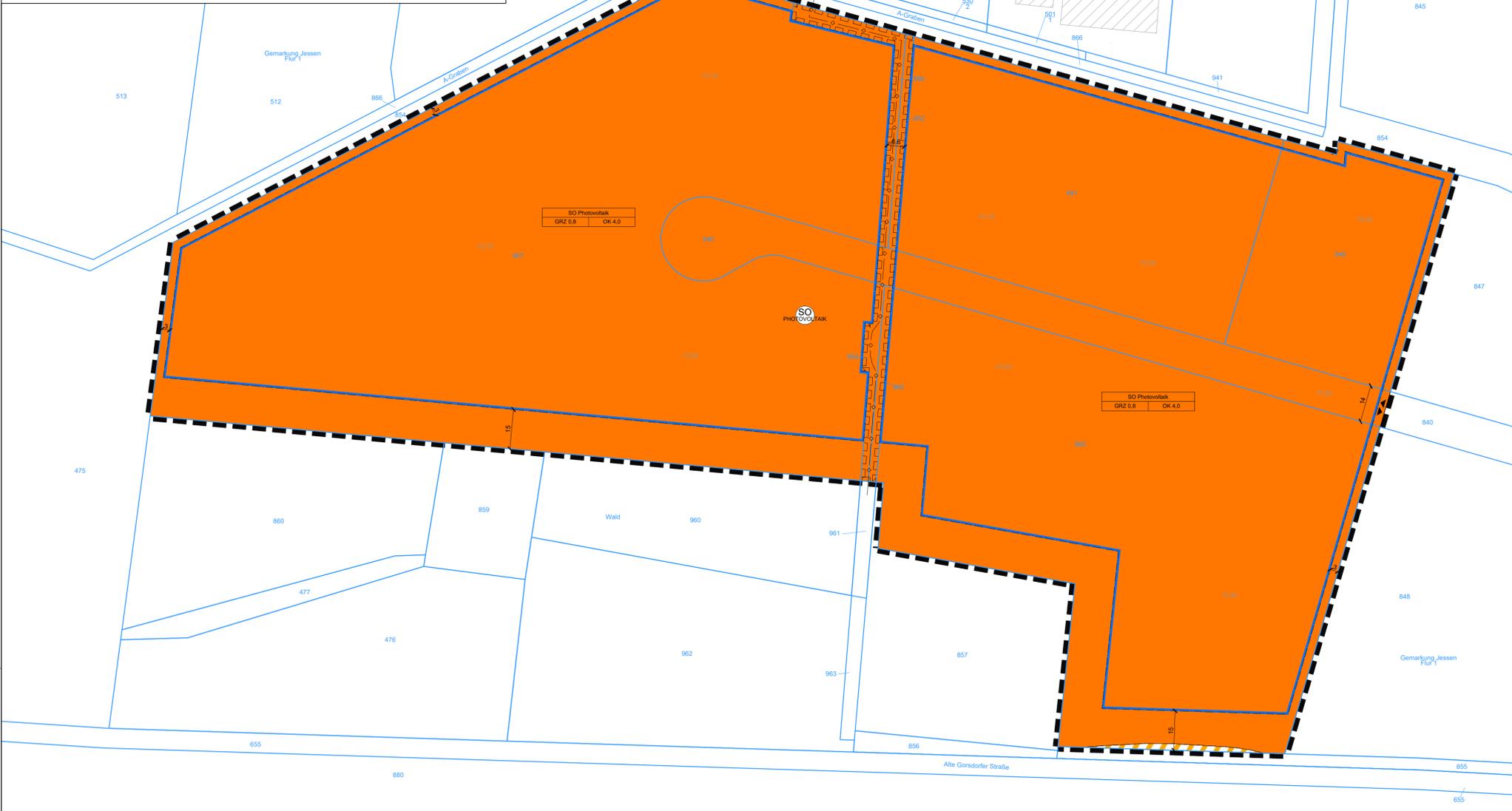
### Gesetzliche Grundlagen

**BauGB (2022):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

**BauNVO (2021):** BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**BauO LSA (2020):** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, die zuletzt durch das Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660) geändert worden ist.

**PlanZV (2021):** 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.



### Verfahrensvermerke

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gebilligt.

Jessen (Elster), ..... Siegel .....  
Michael Jahn  
Bürgermeister

2. AUSFERTIGUNG:  
Es wird bestätigt, dass die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus:  
- der Planzeichnung vom .....  
- den textlichen Festsetzungen vom .....  
- der Begründung vom .....  
jeweils erstellt vom Büro Knoblich Landschaftsarchitekten aus Zscheppin, dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Jessen (Elster) vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Jessen (Elster), ..... Siegel .....  
Michael Jahn  
Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss 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, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Jessen (Elster), ..... Siegel .....  
Michael Jahn  
Bürgermeister

KATASTERVERMERK  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... Siegel .....  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Planteil A (Planzeichnung)

#### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

##### I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)  
 Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)  
OK 4,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter  
GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)  
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: beschränkt öffentlicher Weg  
 Einfahrt
- 5. Sonstige Planzeichen**  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Höhe baulicher Anlagen (OK) Erläuterung der Nutzungsschablone

- II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen**
- Flurstücksgrenze -73,00 Geländehöhe in Meter über NNH im DHHN 2016
- Flurstücknummer
- Bemaßung in Meter
- Bestandsgebäude
- Bestandsleitung
- 0 25 50 75 100 250 m

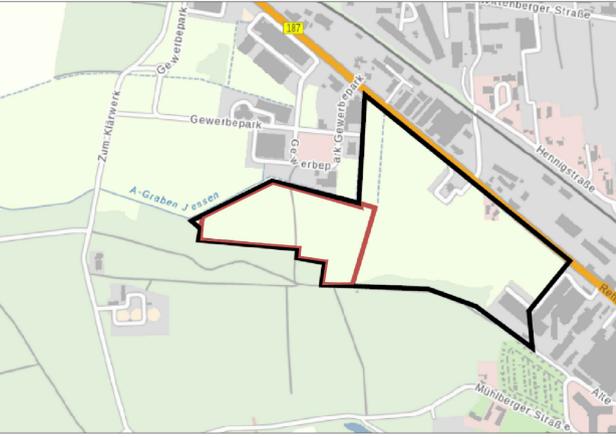
### Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)  
1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art, bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzzeinspeisestationen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen sowie Anlagen zur Speicherung der erzeugten Energie und Einfriedungen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)  
2.1 Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebietes SO Photovoltaik.  
2.2 Eine Überschreitung der GRZ im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.  
2.3 Unterer Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb.
- 3. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)  
3.1 Innerhalb des Baugebietes "SO Photovoltaik" hat die Errichtung baulicher Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise zu erfolgen.
- 4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
4.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.  
4.2 A1: Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO Photovoltaik ist unter und zwischen den Modulen durch Ansaat und Pflege ein extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten.
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
5.1 Es sind Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anlagenbetreibers einer Fernwärmeleitung zu belasten.
- II. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 BauO LSA)  
6. **Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)  
Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneveu betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 m bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO Photovoltaik ist nicht zulässig.

### III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- (1) **Vorbeugender und abwehrender Brandschutz**  
Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtliche) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 BauO LSA, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang H zur Liste der eingeführten technischen Baubestimmungen. Die Tragfähigkeit der Zufahrten muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Es wird empfohlen, den Objektschlüssel für die Feuerwehrhauptzufahrt so zu hinterlegen, dass die örtlich zuständige Feuerwehr im Einsatzfall immer ungehinderten Zugriff darauf hat.
- (2) **Belange der Bundeswehr**  
Der Standort des SO Photovoltaik liegt unmittelbar vor dem Schutzbereich des Anflugssektors West des militärischen Flugplatzes Holzdorf. Zu errichtende Bauwerke, einschließlich Kräne, die eine Höhe von 25 m über Grund überschreiten, sind aus Gründen der militärischen Luftfahrt zur Beurteilung gesondert vorzulegen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.
- (3) **Bauzeitenregelung (V-AFB1)**  
Der Beginn der Bauarbeiten ist außerhalb der Hauptreproduktionszeit, zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen. Ist ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.
- (4) **Ökologische Baubegleitung (V-AFB2)**  
Sollte die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (oBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Habitats mit der zuständigen UNB abzustimmen.
- (5) **Hinweis zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Die Zugänglichkeit der Leitung ist zum Zweck der Unterhaltung zu gewährleisten.
- (6) **Entwicklung einer Frischwiese (A1)**  
Die nichtbebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modulschreihen, sind durch Ansaat als naturnahe Frischwiese zu entwickeln. Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM Regio 4 (Ostdeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- IV. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB**  
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 liegt vollständig im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. § 78b Abs. 2 WHG und im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz gemäß REP A-B-W 2018.



Geltungsbereich der 1. Änderung  
 Geltungsbereich der 2. Änderung  
Übersichtskarte  
Maßstab 1 : 10.000

<b>Plangrundlagen</b>		Als planerische Unterlage dient die Flächenvermessung (Lage- und Höhenplan) durch die m-e-g GIS GmbH Vermessung und Datenverarbeitung, Herzberg/E. mit Stand vom 06.04.2022. Der grafische Eintrag der Katasterelemente erfolgte durch Übernahme der Daten aus dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) mit Stand vom 07.02.2022.	
<b>planaufstellende Kommune</b>		Stadt Jessen (Elster) Schloßstraße 11, 06917 Jessen (Elster) fon (03 53 7) 27 65 mail info@jessen.de	
<b>Entwurfsverfasser</b>		büro knoblich Landschaftsarchitekten BDIA/IFLA Zur Mulde 25, 04838 Zscheppin fon (0 34 23) 7 58 60 0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de	
<b>Lagebezug:</b>		ETRS89 UTM-32N Höhenbezug: DHHN 2016	
<b>Landkreis:</b>		Landkreis Wittenberg Gemeinde: Jessen (Elster)	
<b>Gemarkung:</b>		Jessen, Flur 1 Flurstück: verschiedene	
<b>Datum</b>	<b>Name</b>	<b>Unterschrift</b>	
<b>Gez.</b> 14.06.22	Rus		
<b>Bearb.</b> 15.09.22	Rus		
<b>Gepr.</b> 15.09.22	Kno		
<b>Projektnr.:</b> 22-018		<b>Plan-Name:</b> BP_22-018_VE_A0.pdf	
<b>Phase:</b> Vorentwurf		<b>Plan-Maße:</b> 780 mm x 630 mm	
		<b>Maßstab</b> 1 : 1.000	<b>Blatt</b> 1 1 Bl.