

Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 21

„Sondergebiet Photovoltaik Salzfurkapelle“

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN
 Art der baulichen Nutzung RECHTSGRUNDLAGE
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 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

0,4 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

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

GZ Grundstückszufahrt

ZS Zufahrt Solarpark

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Vermaßung in Metern

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

1053 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Flurgrenze

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 BauNVO
 Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen in Form von Trafostationen, Wechselrichtern, Übergabestationen, Schaltanlagen, Monitoringcontainern und Einfriedungen zulässig.

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

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, unzulässig.

2.2 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Ober- bzw. Untergrenze. Bezugspunkt der angegebenen Höhen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind Meter über der Geländeoberkante. Die Geländeoberkante wird mit 86 m ü. NN festgesetzt. Das für die Unterkante baulicher Anlagen festgesetzte Mindestmaß gilt nicht für Einfriedungen.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a + lit. b BauGB)

4.1 Die Einzäunung der Photovoltaikfläche ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (10 bis 15 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

4.2 Unter und zwischen den Anlagen ist eine Staudenflur zu entwickeln. Für die Ansaat ist eine artenreiche Magerrasen-Saatlutmischung mit einem großen Anteil an Blütenpflanzen zu verwenden. Diese Staudenflur ist als Blühwiese extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr) oder zu beweidern. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche A/E 1 ist eine Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen zu entwickeln. Nicht heimische Gehölze sowie Brombeeren sind zu entfernen. Ergänzend sind bis zu einem Anteil von 50 % heimische Wildrosen und domrenreiche Sträucher (Feld-Rose, Hunds-Rose, Bibernell-Rose, Weißdorn usw.) zu pflanzen.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind. 3 Triebe
 Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m der Gehölze untereinander, Pflanzabstand zur Acker-grenze 2,0 m
 Ein Pflegeschritt ist nur im Norden zulässig, sofern die Gehölze die Bewirtschaftung des Ackers beeinträchtigen.

4.4 Schutz der Zauneidechsen
 Die vorkommenden Zauneidechsen sind vor Baubeginn abzusammeln. Dazu sind die geeigneten Flächen auszusäubern und von Versteckmöglichkeiten (Reisig, Steinhaufen) zu befreien. Anschließend ist eine Mahd durchzuführen. Der Fang der Zauneidechsen kann durch Fallen (Eimerfallen) oder als Handfang erfolgen. Die gefangenen Tiere sind anschließend in ein Ersatzhabitat umzusiedeln.

Fang und Umsiedlung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und nur durch ein geeignetes Fachgutachterbüro durchzuführen.
 Der Fang erfolgt in der Aktivitätsperiode der Tiere im Zeitraum von April bis September/Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni) oder nach dem Schlupf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August bis September/Oktober).

4.5 Schaffung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen
 Es sind insgesamt mindestens 10 Ersatzhabitate anzulegen. Die Anzahl der Ersatzhabitate ist an das Fangergebnis nach 4.4 anzupassen. Die Ersatzhabitate bestehen aus Sonnenplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und Versteckmöglichkeiten (z.B. Lesesteinhaufen, Totholz- und Reisighaufen) sowie Eiablageplätzen, die durch Ausbringen einer mindestens 30 cm dicken Sandschicht hergestellt werden.

4.6 Gehölzentnahmen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4.7 Die innerhalb der Grünfläche vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

4.8 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche A/E 2 sind eine Hecke und eine Wiese zu entwickeln. Am westlichen Rand der Fläche ist eine mindestens 8 m breite Baum-Strauchhecke anzupflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze beträgt mindestens 50 %. Die Hecke muss nach der Entwicklungspflege dauerhaft mindestens eine Höhe von 3,5 m aufweisen.

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m, Anordnung der Reihen: versetzt
 Die verbleibende Fläche ist als Blühwiese anzulegen und extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr) oder zu beweidern.

Hinweise:

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist dem Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen. Die Kampfmittelfreiheit wird durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kompensiert werden können, erfolgt über ein Ökoko, das bei der unteren Naturschutzbehörde unter der Nr. 66/ÖKO 024.M01-ABI registriert ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat in seiner Sitzung am 21. August 2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Photovoltaik Salzfurkapelle“ aufzustellen (Beschluss-Nr. 2019-BV-153). Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 1. November 2019 im Amtsblatt Nr. 13/2019 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.

Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs vom 11. November 2019 bis zum 13. Dezember 2019 erfolgt.

Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 24. Juni 2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Juni 2020 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2020-BV-048). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.12.2020 mit dem Hinweis, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 17/2020 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.

Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2020 sowie die Begründung (einschließlich Umweltbericht) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umwelt-relevanten Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2020 bis 22.01.2020 während der Dienststunden im Fachbereich Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34 öffentlich ausgelegen.

Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgebrachten Anregungen am 17.12.2020 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 2020-BV-153). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 17.12.2020 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 2020-BV-153). Die Begründung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.

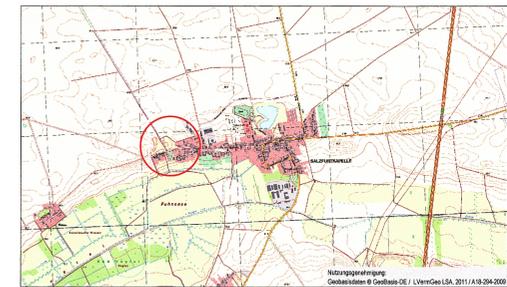
Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

9. Ausfertigungsvermerk
 Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 17.12.2020 aufgestellt.

Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.02.2021 im Amtsblatt der Stadt Zörbig Nr. 1/2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen. Der Bebauungsplan ist am 09.02.2021 in Kraft getreten.

Zörbig, den 10.02.2021 (Siegel) Bürgermeister



Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 21

„Sondergebiet Photovoltaik Salzfurkapelle“

Satzung

Planungsbüro: StadtLandGrün
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Am Kirchtor 10
 06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: Oktober 2020

Gemarkung: Salzfurkapelle

Flur: 10

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.