

Planteil A - Planzeichnung

Planzeichenerläuterung gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)

 Sondergebiet Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 19 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen 60 % der Gesamtfläche)

Höhe 1 = unter Höhe des Modultisches über Gelände
Höhe 2 = obere Höhe des Modultisches über Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

 Baugrenzen

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO)

 Unterirdische Versorgungsleitung

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

 Grünland außerhalb des SO_{PV}

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern sowie sonst. Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und Abs. 6 BauGB)

 Fläche zur Anlage einer Strauch-Baum-Hecke

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

 Auszug aus der Liegenschaftskarte

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wettiner Straße“ beschlossen. Mit der Erarbeitung wurde RegioPlan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Regionalentwicklung Geoinformation, Weißenfels beauftragt. Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss) wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am den Aufstellungsbeschluss geändert und die frühzeitige Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB des gebilligten Vorentwurfes beschlossen. Der Auslegungsbeschluss (Beschluss) wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB bestand gemäß öffentlicher Bekanntmachung (Amtsblatt vom) im Zeitraum bis einschließlich die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wettiner Straße“. Die Einsichtnahme konnte in der während der Dienststunden bzw. nach Vereinbarung erfolgen. Des Weiteren wurden die Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde unter https://www.gemeinde-salzatal.de/de/oeffentliche_Auslegungen.html hinterlegt. Die im Rahmen des Verfahrens zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme und zu Aussagen über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wettiner Straße“ geprüft und abgewogen, Beschluss-Nr. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom bekanntgemacht. Die geprüften und abgewogenen Belange sind in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wettiner Straße“ einzuarbeiten.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wettiner Straße“ gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht. Die Angaben zu Ort und Dauer der Auslegung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB am (Amtsblatt Nr.) ortsüblich bekannt gemacht.
- Im Rahmen der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB bestand gemäß öffentlicher Bekanntmachung (Amtsblatt vom) im Zeitraum bis einschließlich die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wettiner Straße“. Die Einsichtnahme konnte in der während der Dienststunden bzw. nach Vereinbarung erfolgen. Des Weiteren wurden die Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde unter https://www.gemeinde-salzatal.de/de/oeffentliche_Auslegungen.html hinterlegt. Die im Rahmen des Verfahrens zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bezugshöhe 175,00 mNHN

 Höhe 1: ca. 0,8 m GOK
Höhe 2: ca. 3,0 m GOK

GRZ 0,6

Flur 6
Flst. 539
Gemarkung Beesenstedt

Übersichtslageplan (Quelle: OpenStreet Map, 2020)



Eckkoordinatenangaben (ETRS 89 Zone 32)

- Nr. 1: 689819 / 5716486
- Nr. 2: 689939 / 5716524
- Nr. 3: 689893 / 5716699
- Nr. 4: 689922 / 5716589
- Nr. 5: 689779 / 5716637
- Nr. 6: 689794 / 5716580

Präampel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wettiner Straße“ wurde auf der Grundlage

- 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)
- „BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA 2021) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) aufgestellt.

Planteil B - Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt wird ein Sondergebiet Photovoltaik.
„Innerhalb des Sondergebietes wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB für alle baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen sowie Nebenanlagen in Form von Wechselrichtern, Transformatoren, Schaltanlagen bis zu einer Höhe von 3,00 m über Oberkante Gelände und Einfriedung mit einer transparenten Zaunanlage bis zu einer Höhe von 2,50 m festgelegt. Ausnahmen bilden hierbei die für die Fernüberwachung notwendigen Kameramasten, welche mit einer Höhe bis 6,00 m zulässig sind.“

Festgesetzt wird ein Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6.
„Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB umfasst die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze und wird zur Gewährung verschattungsfreier Abstände zwischen den Modulen mit GRZ 0,6 festgelegt. Die noch in Nutzung befindlichen landwirtschaftlichen Gebäude werden in die Festsetzung integriert um nach Nutzungsaufgabe eine Bebauung mit Freiflächenphotovoltaikanlagen zu ermöglichen. Die Nutzung der Gebäude kann im bisherigen Umfang bis zur Nutzungsaufgabe weitergeführt werden.“

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

„Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung der Photovoltaikanlagen, sowie Zuwegungen und technischen/betrieblichen Nebenanlagen zulässig. Einfriedungen der PV-Anlage sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Bestehende Gebäude sind davon ausgenommen.“

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

„Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Anlage befestigter Wege innerhalb der Baugrenze nicht zulässig. Für notwendige Wartungsarbeiten können die Freihaltebereiche zwischen den einzelnen Modultischen sowie die ausgewiesenen Sondergebietsflächen außerhalb der Baugrenzen genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung der Fläche wird über die vorhandene Gemeindestraße und die östlich angrenzenden Flächen sichergestellt.“

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

„Die Flächen des Geltungsbereiches sind außer auf den Aufstandsflächen der PV-Module, der Gebäudeflächen, der bereits versiegelten Flächen und der o.g. Nebenanlagen sowie der zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern definierten Flächen als extensives Grünland gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Baugrenzen ist eine Befahrung zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken zulässig.“

5. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

„Anlage einer 2 bis 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke aus heimischen Arten zur Förderung der Biodiversität, Stabilisierung der bestehenden Gehölzstruktur und zur Abschirmung der PV-Anlage in Richtung der Ortslage Beesenstedt.“

6. Natur- und artenschutzrechtliche Festsetzungen

„Die Festlegungen des Grünordnungsplanes zu natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben werden als Planteil C festgesetzt und sind zu beachten.“

Festgesetzt werden darüber hinaus nachstehende artenschutzfachliche Maßnahmen

- EFCS1: Initialisierung von arten- und blütenreichem Grünland
- V_{ASB}1: Kontrolle auf Vorkommen des Feldhamsters, Umsiedlung
- V_{ASB}2: Vergrämung/Bauzeitenbeschränkung
- V_{ASB}3: Prüfung auf Zauneidechsenvorkommen
- V_{ASB}4: Umsiedlung Zauneidechse
- V_{ASB}5: ökologische Baubegleitung

7. Sonstige textliche Festsetzungen

„Der gesamte Geltungsbereich wird unter Wahrung der o.g. Festsetzungen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgestattet.“

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © Geo-Basis-DE/ LVermGeo LSA, (2022, A18-8007094-13-8)

REGIOPLAN
Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Regionalentwicklung Geoinformation
Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer, Moritz-Hill-Str. 30, 06667 Weißenfels
Tel.: 03443/300634, email: info@meyer-regioplan.de



Gemeinde Salzatal
Straße der Einheit 12a
06198 Salzatal OT Salzünde

Planzeichnung	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wettiner Straße"
Maßstab: 1 :750	
Datum: 30.03.2024	
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer	Entwurf