Bebauungsplan Solar-Freiflächenanlage "Uchtdorf-An der Agrargenossenschaft"

Teil I - Planzeichnung

Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV

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

- SO PV – Sondergebiet Photovoltaik, § 11 BauNVO

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

- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Einfahrtsbereich
- Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch — *hier: Trinkwasser mit Sicherheitsabstand* 3 m von Mittelachse Leitung
- *ELT mit Sicherheitsabstand* 5 m von Mittelachse Leitung

Grünfläche
§ 9 Abs. 1 BauGB

- Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasserfläche (aus Katasterkarte)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — *Erhaltung : Bäume*
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 5,00 – Maßzahlen in Meter

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- 94/2 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 41,3 m DHHN2016 – NHN - Höhe in DHHN2016
- Symbol Vegetation

Teil II - Textliche Festsetzungen

I.Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.1. – Zweckbestimmung des Sondergebiets
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für das zeichnerisch i.S.d. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sonsttige Sondergebiet mit der Bezeichnung SOPV die Zweckbestimmung „Nutzung von Sonnenenergie" nach § 11 Abs. 2 BauGB festgesetzt.
Das Sondergebiet SOPV dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sowie der in ihrem funktionellen Zusammenhang für den bestimmungsgemäßen Betrieb erforderlichen Folgennutzungen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2. – Allgemein zulässige Nutzungen
Innerhalb des Sondergebiets SOPV sind i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO die nachfolgend aufgelisteten Nutzungen zulässig:

- Photovoltaik-Module,
- Wechselrichter,
- Wirtschaftswege
- Technikgebäude, insbesondere Transformatoren und Speicher.

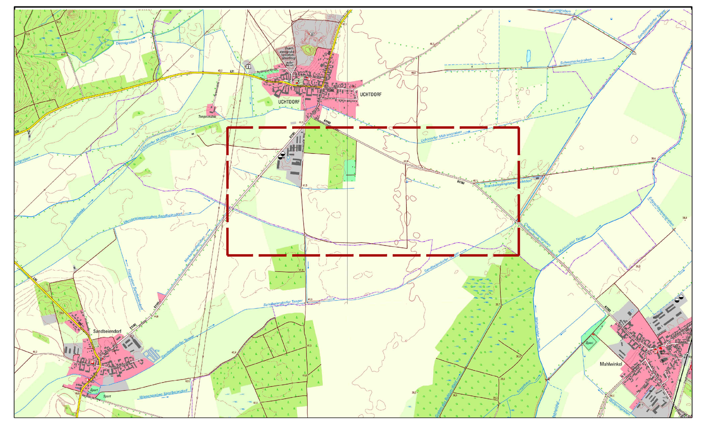
Textliche Festsetzung Nr. 1.3. – Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
Innerhalb des Sondergebiets SOPV ist i.S.d. § 11 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise die landwirtschaftliche Nutzung zulässig, sofern diese der Zweckbestimmung nicht entgegensteht.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1. – Grundflächenzahl
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Innerhalb des Sondergegiets SOPV darf durch Technikgebäude maximal 8 % der nach Maßgabe der festgesetzten GRZ insgesamt überbaubaren Grundstücksfläche überbaut werden.
Die 8 % sind anhand der gesamten überbaubaren Grundstückflächen innerhalb des Sondergebiets und nicht anteilig nach Maßgabe etwaiger zeichnerisch mithilfe von Baugrenzen festgesetzten Baufelder zu bemessen und dürfen entsprechend auf der gesamten überbaubaren Grundstücksflächen ausgenutz werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2. – Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)
Innerhalb des Sondergebiets SO_{PV} werden maximale Höhen baulicher Anlagen (H_{MAX}) mit 5,00 m über der Geländehöhe in Normalhöhennull (m ü.NHN) festgesetzt - die jeweilige Geländehöhe wird zeichnerisch festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt einer baulichen Anlage.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1. – Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
Baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen.

Textliche Festsetzung 4 : Grünordnerische Festsetzungen
- in process -



Übersichtskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024

Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften können eingesehen werden bei der Stadt Zerbst/Anhalt, Rathaus, Schloßfreiheit 12, 39261 Zerbst/Anhalt, sowie im Internet unter https://www.stadt-zerbst.de/de/bebauungsplaene.html

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung in der jeweils gültigen Fassung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)	
	Gemarkung :	Uchtdorf
	Flur :	3,4 und 8
	Gesamtfläche :	ca. 109,1 ha

Stand der Planunterlage: 02/2024
Lizens zur Darstellung, Verbreitung, Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA
Abgabe: 2024 / Az.: B92-19997-23 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA.

HINWEISE

Archäologie / Denkmalpflege

Gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA muss gewährleistet sein, dass ein Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).
Eine archäologische Dokumentation kann Bau begleitend erfolgen. Der Umfang der archäologischen Dokumentation ist abhängig vom Umfang der notwendigen Erdarbeiten in ungestörte Bereiche. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen §14 (2) DenkmSchG LSA]. Die Bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen." Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in einer öffentlichen Sitzung am .... gemäß § 2 BauGB vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beschlossen.
Es wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 12 BauGB angewandt wird.
Der Beschluss wurde ortsüblich am .... im Amtsblatt Stendal bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner öffentlichen Sitzung am .... den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat am .... die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührenden Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner öffentlichen Sitzung am .... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Solar-Freiflächenanlage "Uchtdorf-An der Agrargenossenschaft" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den .... Bürgermeister

Siegel

Verfahren

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom .... bis zum .... durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung und Begründung durchgeführt.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom .... und Fristsetzung bis zum .... beteiligt worden.

Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am .... im Amtsblatt Stendal. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte eingestellt werden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den .... Bürgermeister

Siegel

2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom .... bis zum .... durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung und Begründung durchgeführt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom .... und Fristsetzung bis zum .... beteiligt worden.

Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am .... im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte eingestellt werden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den .... Bürgermeister

Siegel

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), in der Fassung vom .... wird hiermit ausgefertigt.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den .... Bürgermeister

Siegel

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Solar-Freiflächenanlage "Uchtdorf-An der Agrargenossenschaft", Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ist im Amtsboten der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte eingestellt werden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Ans. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen worden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den .... Bürgermeister

Siegel

5. Inkraftgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am .... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den .... Bürgermeister

Siegel

6. Planerhaltung § 215 BauGB

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den .... Bürgermeister

Siegel

Satzung

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Solar-Freiflächenanlage
"Uchtdorf-An der Agrargenossenschaft"

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom .... gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Solar-Freiflächenanlage "Uchtdorf-An der Agrargenossenschaft", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), erlassen.

Teil I - Planzeichnung
Maßstab 1 : 2000
Zeichenfestsetzung nach PlanZV

Teil II - Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den .... Bürgermeister

Siegel

PLANUNGSTRÄGER

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Bismarkstraße 5
39517 Tangerhütte

PROJEKT

Bebauungsplan Solar-Freiflächenanlage „Uchtdorf - An der Agrargenossenschaft"

PLANINHALT

Planzeichnung
nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB

Stand

Vorentwurf
September 2024

PLOTTDATUM

12.09.2024

MAßSTAB

Planzeichnung: 1:2000

Pfad

s:\2023\23_29\cad\bebauungsplan vorentwurf 25072024.dwg

IIP - INGENIEURBÜRO
INVEST-PROJEKT GmbH
Westeregeln

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel

Tel.: +49 (0) 39268-98 33
Fax: +49 (0) 39268-98 355
E-Mail: info@iipgmbh.de

Geschäftsführer
Frank Jeewe

Erneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau