

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/18

„Freiflächen-Photovoltaikanlage - Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstiges Sondergebiet hier: Zweckbestimmung Photovoltaik § 11 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 BauNVO

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

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

P 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

E 1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauNVO

D Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

D Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: archäologische Kulturdenkmale § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

A - D Anschlußpunkte für Verkehrsflächen siehe textliche Festsetzungen 3.1

5.00 Vermaßlung in Metern

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 6 BauGB

unterirdisch

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

L Landschaftsschutzgebiet

X X X X Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

U Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

vorhandene bauliche Anlagen

10114 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Flurgrenze

73.90m eingemessener Böschungverlauf (OK Böschung)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen einschließlich Einleitungen sowie Wirtschaftswege zulässig.

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

2.1 Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt.

2.2 Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik ist gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 3,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante Gelände.

Mit der Unterkante der Solarmodule ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Oberkante Gelände einzuhalten.

3.0 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

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

4.2 Unter und zwischen den Modulreihen sowie außerhalb der Baugrenze ist auf den unversiegelten Flächen eine Staudenflur zu entwickeln. Für eine Ansaat ist eine artenreiche Magerrasen Saatgutmischung mit gebietsheimischen und standortgerechten Arten ohne Füllstoffe zu verwenden. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

4.3 Dem Sondergebiet Photovoltaik wird die Ausgleichsmaßnahme

Gemarkung Förderstedt, Flur 6, Flurstück 512/101 und 513/101 mit 12.790 m² gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

zugeordnet. Es ist auf der Fläche ein Weidengebüsch mit folgenden Maßnahmen herzustellen: Anpflanzung von heimischen Weiden-Arten, Verwendung von mindestens 3 Arten, in Gruppen von 200 m², mindestens 30 Gruppen

Pflanzqualität: verpfanzter Strauch oder Heister, Höhe mindestens 60 – 100 cm
Pflanzabstand: 2,0 x 2,0 m
Zum Marbegeben ist ein 5,0 m breiter Streifen von einer Bepflanzung auszunehmen. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

4.4 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen und Abrissarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen P 1 und P 3 sind Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,5 m x 1,5 m. Die Wuchshöhe der Fläche P 3 wird auf 2 m begrenzt.

Artenauswahl:
Amelanchier ovalis - Echte Felsenbirne
Corylus avellana - Hasel
Cornus sanguinea - Hartnagel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: verpfanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 2 ist ein Gebüsch trocken-warmer Standorte zu entwickeln. Unter Beachtung vorhandener Gehölze sind ergänzende Initialpflanzungen ausschließlich heimischer, standortgerechter Gehölze vorzunehmen. Es sind mindestens 15 Gehölzgruppen a 100 m² anzupflanzen. Die Fläche ist nach der Entwicklungspflege der Sukzession zu überlassen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,5 m x 1,5 m. Artenauswahl siehe Festsetzung 5.1

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Altlastverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die im Plangebiet gekennzeichnete Fläche befindet sich auf einer im Altlastenkataster des Salzlandkreises registrierten Altlastlagerung mit der Bezeichnung „Halde Mineralwolle, Schacht Kalivert Ludwig 2“. Es handelt sich um eine gemischte Schadstoffdeponie. Da auf Grund der Vermutung schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen sind, ist eine sachkundige Begleitung des Vorhabens erforderlich. Im Rahmen der notwendigen Tiefbauarbeiten ist die vorhandene Deponieabdeckung zu schützen und zu erhalten.

Archäologie (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Für Erdbauarbeiten besteht gemäß § 14 Abs. 1 eine Genehmigungspflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Diese wird dann über die Notwendigkeit, sowie Art und Umfang einer archäologischen Dokumentation gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA entscheiden.

Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die im Süden des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bodeniederung“. Es sind die Ge- und Verbote der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet vom 28. März 1996 (Amtsblatt f. d. Reg.-Bez. MD 5/96) zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 18. Oktober 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 60/18 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“ in Staßfurt aufzustellen (Beschluss-Nr. 0642/2018). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 412 vom 6. September 2019 erfolgt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 6. September 2019 bis einschließlich 7. Oktober 2019 durchgeführt. Zudem konnte die Planung während dieser Zeit im Internet eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 412 vom 6. September 2019.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

3. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 2. September 2019 sowie vom 2020 durchgeführt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

4. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 2. September 2019 sowie vom 2020 abgestimmt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60/18 der Stadt Staßfurt Nr. 60/18 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“ in Staßfurt mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Januar 2020 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr./2020).

Staßfurt, den Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 2020 bis einschließlich 2020 in der Stadtverwaltung Staßfurt, Haus 1 in 39418 Staßfurt, Steinstraße 19 während der Dienststunden
Mo 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Di 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mi 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Do 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Fr 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr./2020 vom 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 60/18 am 2020 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 60/18 der Stadt Staßfurt „Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“ in Staßfurt wurde vom Stadtrat am 2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 2020 gebilligt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 60/18 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“ in Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 2020 wird hiermit ausgesetzt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr./2020 vom 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 2020 in Kraft getreten.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates vom 2020 der Bebauungsplan Nr. 60/18 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“ der Stadt Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

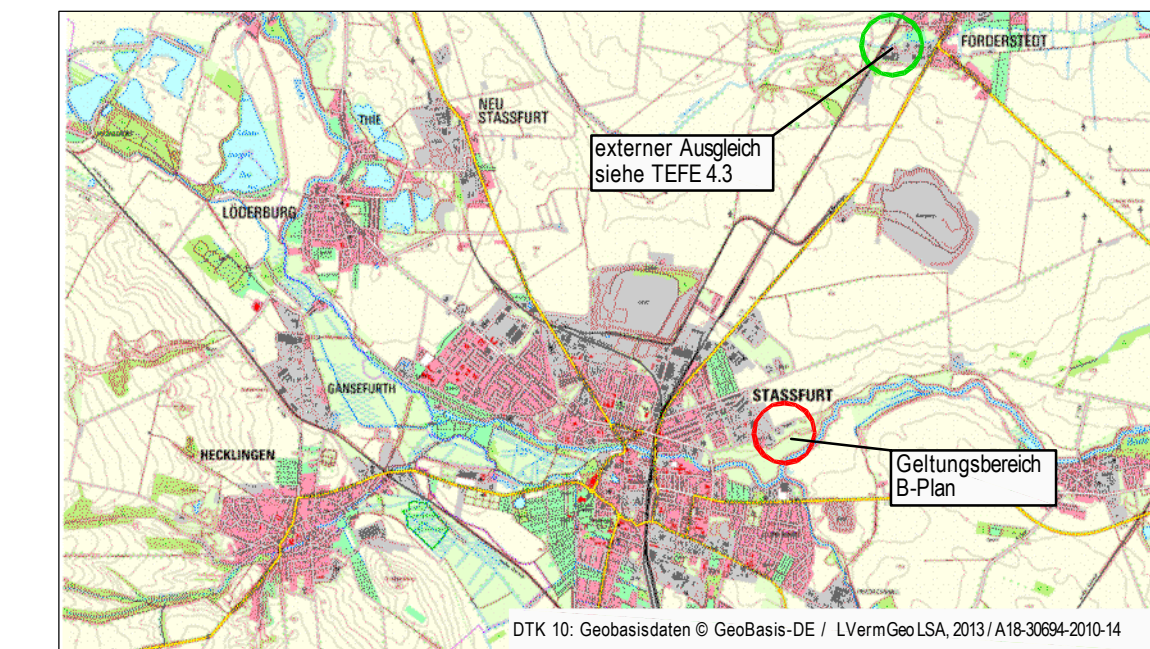
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen beigefügt.



Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 60/18

„Freiflächen-Photovoltaikanlage - Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“

Entwurf

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

Aktualitätsstand der Planung März 2020

Gemarkung Staßfurt

Flur 2 und 4

Maßstab 1:1000

Kartengrundlage Liegenschaftskarte

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.