



Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)**
 - 1.1 **Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO**
 - 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlagen" festgesetzt.
 - 1.1.2 Im Sondergebiet "Photovoltaikanlagen" sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
 - Photovoltaikmodule in Festaufständerung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
 - technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
 - Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
 - die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandsetzung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen
 - Zuwegung und innere Erschließung
 - Einzäunung
 - 1.1.3 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.
 - 1.1.4 Die Unterkante der Solarmodultische darf eine Höhe von 36 m DHHN nicht unterschreiten.
 - 1.1.5 Die Höhe der Einzäunung ist bis maximal 2,50 m über Gelände zulässig.
 - 1.1.6 Die Modulreihen der Photovoltaikanlage sind in Ost-West-Richtung in einem Drehwinkel von - 25 Grad auszurichten.
 2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 2.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Stellflächen nur in wasser-durchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen o.ä.).
 - 2.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 15 cm über dem Boden offengehalten werden.
 - 2.3 Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen und die gehölzfreien Flächen außerhalb der Baugrenzen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln. Die Flächen sind entweder zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen oder zu beweideten.
 3. **Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - 3.1 Auf der Fläche des Sondergebiets sind 2 Lerchenfenster von je 625 m² anzulegen wobei eine Seite mindestens 20 m betragen muss. Die Lerchenfenster sind so anzulegen, dass sie untereinander mit einem Abstand von mindestens 250 m und von der Sondergebietsgrenze mindestens 50 m Abstand einhalten. Die Lerchenfenster sind von Überbauung und Befahrung frei zu halten. Die Feldvogelstreifen sind der Selbstbegrenzung zu überlassen. Auf eine Ansaat ist zu verzichten. Bei Bedarf ist eine jährliche stoppelhohe Mahd (> 10 cm) durchzuführen. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 01. September. Ein Bodenbruch ist höchstens einmal jährlich aber mindestens alle drei Jahre zwischen 01. September und 29. Februar einmal durchzuführen.

II Hinweise

- Bodendenkmale**
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
- Altlasten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemische Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unangefordert zu informieren.
- Hochwasserrisikogebiet**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz (HQ 200). Hier besteht im Falle des Versagens von Hochwasserschutzanlagen die Möglichkeit des Eintretens eines Hochwassereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für Mensch, Umwelt und Sachwerte. Bauliche Anlagen sind nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.
- Artenschutz**
Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Gehölze dürfen ohne gesonderte Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde nur in der Zeit vom 01.09. bis 29.02. beseitigt werden. Ggf. frühere Mahdzeitpunkte aufgrund von Verschattungen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Elbe - Parey Bergzow
Gemarkung: Bergzow
Flur: 5, 8
Maßstab: 1 : 2.000
Stand der Planungsunterlage: 10.11.2021
Vermessung: Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl. Ing. Verm. S. Dornblut DHHN 2016
Höhenbezugssystem: ETRS 89
Lagesystem: ETRS 89
Stand: 01/2022

Legende:

× Geländepunkt	▲ Denkmal	▲ Laubbäume
↑ Zufahrt, Tor	⊗ Schacht eckig, runder Deckel	○ Laubbäume
↑ Zugang	⊗ Schacht rund	△ Nadelbaum
⊗ Parkscheinautomat	⊗ Schacht eckig	△ Einzelgebüsch
⊗ Parksank	⊗ Schieber Gas	○ Laubwald
○ Papierkorb	⊗ Asphalt	○ Nadelwald
⊗ Hinweiszeichen	⊗ Beton	○ Mischwald
⊗ Warn- u. Gefahrenzeichen	⊗ Gehwegplatten	○ Gehölz
⊗ Vorschriftszeichen	⊗ Fahrbahnplatten	⊗ Schiebekappe
⊗ Wegweiser	⊗ Grodpflaster	⊗ HK-Schiebekappe
⊗ Haltestelle	⊗ Kierpflaster	⊗ Unterflurhydrant
⊗ Ampel	⊗ Mosaik	⊗ Oberflurhydrant
⊗ Fahnenmast	⊗ Feldsteinpflaster	⊗ Laterne
⊗ Stationszeichen	⊗ Schotterdecke	⊗ Holzmast
⊗ OD-Stoß	⊗ Betonpflaster	⊗ A-Holzmast
⊗ Schlagbaum	⊗ Schlackepflaster	⊗ Merkzeichen Trinkwasser
⊗ Merkzeichen Düker	⊗ Merkzeichen Mischwasser	⊗ Merkzeichen Brauchwasser
⊗ Merkzeichen Abwasser	⊗ Merkzeichen Gas	⊗ Merkzeichen Löschwasser
⊗ Merkzeichen	⊗ Merkzeichen Post	⊗ Merkzeichen Elektro

Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Photovoltaikanlagen"
- Maß der baulichen Nutzung**
- | | |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO | Höhe der baulichen Anlagen (OK) in m über 35 m DHHN § 19 Abs. 1 BauNVO |
| Grundflächenzahl | 17, 19 BauNVO |
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
ö - öffentlich
p - privat
- Grünflächen**
- Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen**
- ⊞ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ⊞ Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- ⊞ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Ver- und Entsorger
- Darstellungen der Plangrundlage**
- 160/2 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Nachrichtliche Übernahme**
- Trinkwasserleitung (TAV Genthin)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Din-Vorschriften können bei der Gemeinde Elbe-Parey, Amt für Bauverwaltung, Ernst-Thälmann-Straße 15, 39137 Elbe-Parey während der Dienstzeiten eingesehen werden.



Gemeinde Elbe - Parey

Bebauungsplan "Solarpark Bergzow"

Entwurf Oktober 2022

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner