

Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 „Solarpark Ermlitz“

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung:
Photo Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

UK 0,50 m GOK Unterkante baulicher Anlagen als Mindestmaß in Meter zur Geländeoberkante

OK 4,00 m GOK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter zur Geländeoberkante

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg

Grünflächen

private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3/20

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1

Vermaßung in Metern

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Siedlungsbeschränkungsgebiet

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Bauverbotszone gem. StrG LSA

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Schutzstreifen - Hochspannungsleitung

Schutzstreifen - Freileitungsbereich Hochspannungsleitung

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 11 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16, 19 BauNVO

§§ 16, 18 BauNVO

§§ 16, 18 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

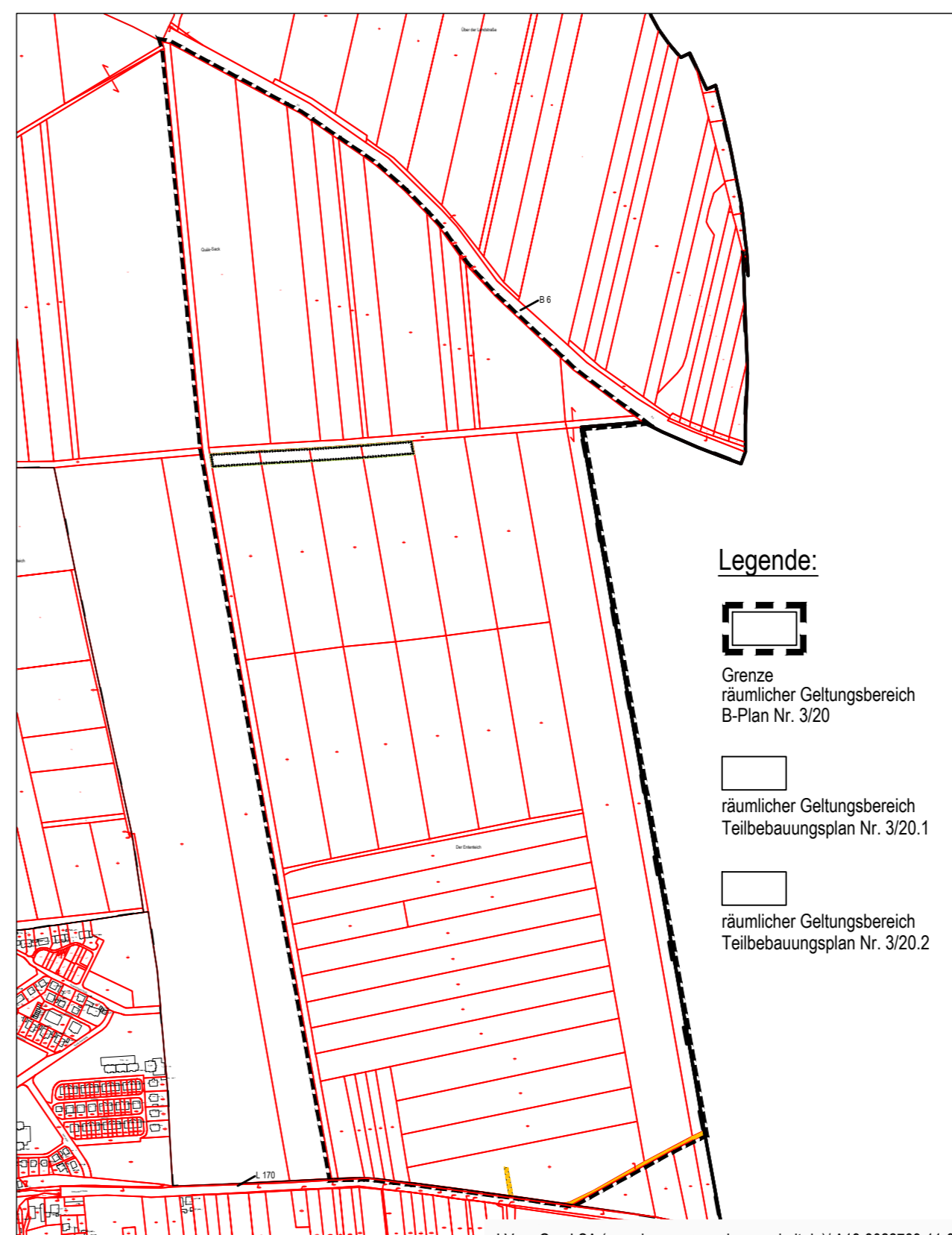
2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

- vorhandene Gebäude
- 197 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Mast 110-kV-Freileitung

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

ÜBERSICHTSPLAN Geltungsbereiche der Teilbebauungspläne 3/20.1 und 3/20.2



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

-TEIL B-

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb der Teilflächen TG 1, TG 2 und TG 3 des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und alle dafür erforderliche Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen und Wege, Überwachungsanlagen, Brandschutzanlagen sowie Werbemalagen an den Stätten der Leistung sowie Hinweisschilder für angrenzende Betriebe und Einrichtungen zulässig.

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

2.1 Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik ist gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 4,00 m zulässig. Mit der Unterkante der Modultische ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

2.3 Als Bezugspunkt zur Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird die vorhandene Oberkante Gelände in Metern, gemessen an der Seite der Unterkante des jeweiligen Modultisches, festgesetzt.

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

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt.

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

4.1 Die Einzaunung der Photovoltaikfläche ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (mind. 15 cm) bzw. eine ausreichende Maschenweite für Kleinsäuger und Amphibien vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

4.2 Unter und zwischen den Modulreihen ist eine Staudenflur zu entwickeln. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig, das Mahdgut ist zu entfernen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 1 sind mindestens 40 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Fläche unter den Bäumen ist als Wiese mit einem hohen Anteil an Blühstauden zu entwickeln. Die Pflege erfolgt extensiv durch eine max. zweimalige Mahd pro Jahr oder eine Beweidung.

4.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 2 ist eine parkartige Grünfläche aus Laubbäumen, Obstgehölzen, Sträuchern und Wiesen zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Für die Anpflanzungen sind nur gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es sind 15 Gehölzgruppen, die sich jeweils aus mindestens einem Obstbaum und 5 Sträuchern zusammensetzen, zu pflanzen.

Die verbleibende Fläche ist als Wiese zu entwickeln. Für die Ansaat ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut mit einem hohen Anteil an Blühstauden zu verwenden. Die Pflege erfolgt extensiv durch eine max. zweimalige Mahd pro Jahr oder eine Beweidung.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU, mind. 14-16 cm (Bäume) verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

4.5 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen P 3 und P 4 sind Baum-Strauch-Hecken zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Es sind nur gebietsheimische, standortgerechte Arten anzupflanzen.

Der Anteil Bäume zu Sträuchern beträgt 1 : 10. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt max. 10 m. Das Pflanzraster für Strauchpflanzungen beträgt 2,0 m x 2,0 m.

Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch Höhe 60 – 100 cm (Strauch)

Je Solarfeld können die Hecken für eine Grundstückszufahrt auf einer Breite von max. 5,0 m unterbrochen werden.

4.6 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen P 5 und P 6 sind Strauchhecken zu entwickeln. Es sind nur gebietsheimische, standortgerechte Arten anzupflanzen.

Das Pflanzraster für Strauchpflanzungen beträgt 1,5 m x 1,5 m.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch Höhe 60 – 100 cm (Strauch)

4.7 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche E sind vorhandene Bäume zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Die Fläche kann für eine Grundstückszufahrt auf einer Breite von max. 5,0 m unterbrochen werden.

5.0 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.

5.2 Der in der Planzeichnung in einem Umkreis von 15 m des Maststandortes festgesetzte Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

HINWEISE

Archäologische Kulturdenkmale

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß DsSchG LSA im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 DsSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Hochspannungsfreileitung

Das Teilgebiet TG 1 wird in seinem seitlichen Bereich durch eine Hochspannungsfreileitung mit einem zugehörigen Maststandort (110-kV-Freileitung Litzschena – Zwenkau, Abzweig Diekau, Mastbereich 1DK – 3DK) gesichert.

Der Maststandort (Strommast DK 02, 110-kV) ist in einem Umkreis von 15 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus ist im Freileitungsbereich ein Schutzstreifen (Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen) von 22,20 m beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches von 22,20 m beidseitig dieser Trassenachse ist eine Bebauung nur zulässig, wenn dies zwischen dem Vorhabenträger und dem Betreiber der Hochspannungsfreileitung vertraglich geregelt ist.

So ist im Falle, dass der Vorhabenträger innerhalb der Trassenachse des Freileitungsbereiches die Errichtung von Photovoltaikmodulen bzw. erforderliche technische Anlagen plant, vor Baubeginn des Solarparks zwischen dem Vorhabenträger und dem Betreiber der Leitung zwingend eine „Unterbaueingangsvereinbarung“ abzuschließen. Diese besagt, dass eine Unterbauung des Freileitungsbereiches innerhalb des Schutzstreifens (beidseits der Kanaltasse je 22,20 m) erfolgen kann. Diese muss mindestens die Haftungsfreileistung von allein aus dem Betrieb und der Instandsetzung der Hochspannungsfreileitung entstehenden Beeinträchtigungen und die gegenseitigen Rechte und Pflichten enthalten.

Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

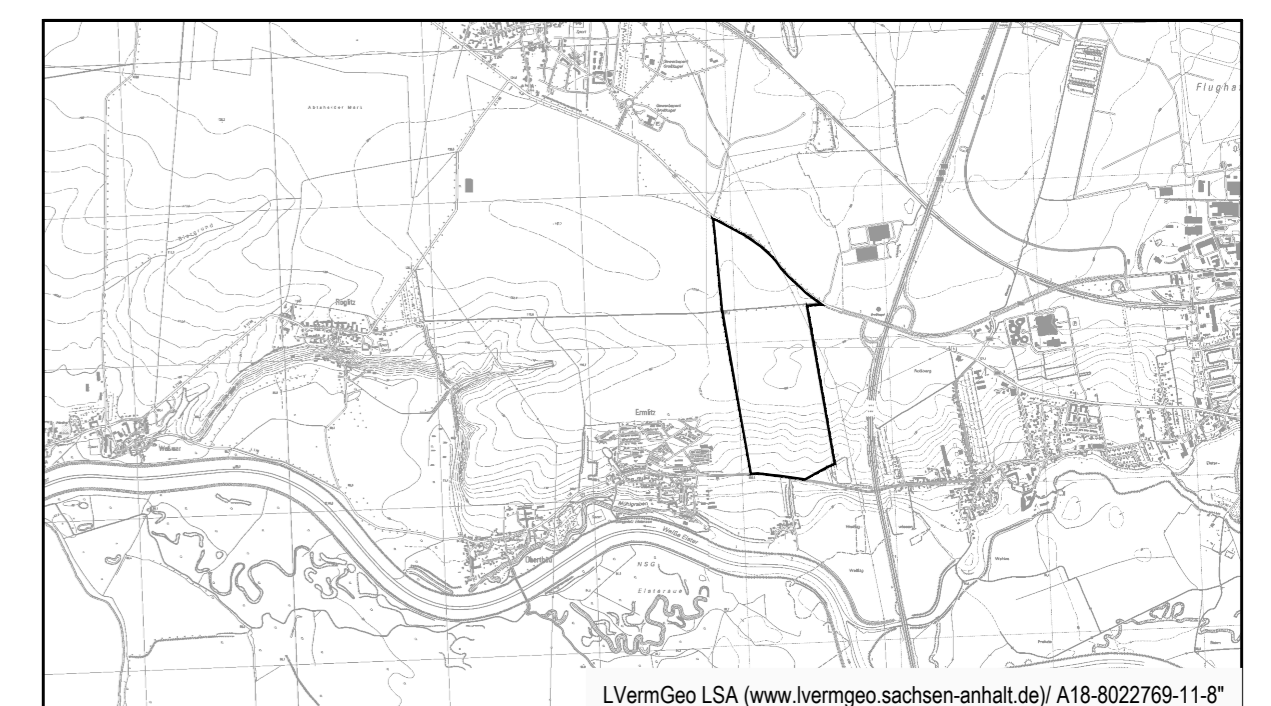
Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittel jeder Art nicht generell ausgeschlossen werden können.

Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

Siedlungsbeschränkungsgebiet

Das Plangebiet und hier die Teilgebiete TG 1 (vollständig) und TG 2 (teilweise) werden durch das im Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP) unter dem Ziel 5.9.7.4 Z festgelegte Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle überlagert. In diesem Überlagerungsbereich ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sowie die Errichtung schutzwürdiger Einrichtungen unzulässig.



Gemeinde Schkopau, OT Ermlitz Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 „Solarpark Ermlitz“

Vorentwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Datum	April 2022
Gemarkung	Ermlitz
Flur	1
Maßstab	1 : 2000
Kartengrundlage	ALK Daten
Vervielfältigungserlaubnis:	LVerGeo LSA, 2011 / A18-8022769-2011-8