Bebauungsplanes PVL 02 "Photovoltaikanlage Hochkippe"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

BAURECHT

1. Sonstiges Sondergebiet – SO – Zweckbestimmung: Solarpark, Photovoltaikfreiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelungen, Trafoanlagen), Zufahrten, Wartungsflächen und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m.

Weiterhin zulässig sind Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8,0 m.

2. Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass das Sondergebiet – Zweckbestimmung: Solarpark, Photovoltaik-Freiflächenanlage für einen Zeitraum vom 40 Jahren* ab dem Tag der Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässig ist.
Als Folgenutzung wird die Fläche aus dem dann gültigen REP Magdeburg festgesetzt.
HINWEIS: *der Zeitraum 40 Jahre resultiert aus der voraussichtlichen Laufzeit der PV-Anlagen und sämtlicher geschlossener Verträge mit der Gemeinde u. dem Flächeneigentümer.

3. Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GF) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,8 (Modulfläche) festgesetzt.
Unter der GRZ wird die überdachte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche verstanden. Zusätzlich wird eine Grundfläche von maximal 3.500,00 m² für die Errichtung der Rammpfosten, Zaunpfosten und des Wechselrichters sowie weiterer Nebenanlagen im SO-PV-Anlagen festgesetzt.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 20 BauNVO)

Die minimale und maximale Höhe der baulichen Anlagen (hier: Modultische der Photovoltaikfreiflächenanlage) innerhalb des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:
Höhe 1: Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Mindestmaß: 0,8 m
Höhe 2: Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Höchstmaß: 2,8 m
Für einzelne Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafoanlage) kann eine maximale Höhe von 3,0 m zugelassen werden und für die Kameramasten bis zu 8,0 m.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Sondergebiet innerhalb und außer halb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu gehören die zu verlegenden Versorgungsleitungen, Wechselrichter (Trafo) sowie die Zaunanlage.

7. Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für die Aufstellung der Photovoltaikanlagen in diesen Bereichen ist eine Genehmigung durch die Leitungsbetreiber Avacon Netz und 50hertz durch den Bauherren einzuholen.
Mit erteilter Genehmigung zur Unterbauung ihrer Freileitungen durch die zuständigen Netzbetreiber entfällt der Freihaltekorridor.
HINWEIS: 110-kV "Hochspannungsfreileitung Sommersdorf–Helmstedt" der Avacon Netz GmbH und eine 380-kV-Leitung gequert. Für eine weitere 380-kV-Leitung Netzverstärkung "Helmstedt–Wolmirstedt" der 50Hertz Transmission GmbH wird ein Freihaltekorridor von 100 m bis Dezember 2027 berücksichtigt.

GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

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

M 1: Entwicklung von Magerrasen

Die Flächen unter und zwischen den Modulen im Sondergebiet sind als Magergrünland zu entwickeln. Das Grünland unter und zwischen den Modulen ist extensiv zu bewirtschaften.
Es ist eine Mähntnutzung, alternativ aber auch eine extensive Beweidung zulässig. Im Falle einer Mähtnutzung ist eine 1– bis 2–malige Mahd pro Jahr vorgegeben.
Dabei darf der erste Mahd–Termin nicht vor dem 15. Juni, der zweite Mahd –Termin nicht vor dem 15. August liegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Jegliche Düngung der Fläche ist untersagt

M 2: Versickerungsfähige Herstellung von Erschließungswegen und -flächen

Anzulegende Erschließungswege, Bedarfsstellplätze oder Wendemöglichkeiten sind aus Gründen der Grundwasserneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

M 3: Barrierefreie Gestaltung der Einfriedung

Einzäunungen des Sondergebietes sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein– und Mittelsäuger darstellen.
Auf Sockelmauern ist daher zu verzichten. Die Zaununterkante muss in einem Abstand von 15 cm über dem Gelände eingebaut werden.

M 4: Entwicklung von Blühstreifen

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen unter den Freileitungstrassen inkl. des vorgegebenen Freihaltekorridors von 100 Metern aufgrund einer weiteren geplanten Freileitung, sind durch Anlegen von Blühstreifen aufzuwerten.

M 5: Anlegen von Feldhecken (Strauch-Pflanzungen)

Im Bereich der öffentlichen Wege sind Pflanzungen zur optischen Verschattung der PV-Anlagen wegabgeleitend anzulegen. Je nach örtlicher Gegebenheit mit einer Breite von 3 bis 5 m.
Die entsprechende Heckenbreite ist der Planzeichnung zu entnehmen. Im Nahbereich der Starkstromfreileitungen sind die Hecken durch Hochstauden zu ersetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Planungsverband Lappwaldsee hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes PVL 02 "Photovoltaikanlage Hochkippe" gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. Verbandssatzung am ..... bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB)

Helmstedt, den ..... Verbandsgeschäftsführer

Siegel

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 mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sind mit Schreiben vom ..... und Fristsetzung bis zum ..... beteiligt worden.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. Verbandssatzung am ..... .

Helmstedt, den ..... Verbandsgeschäftsführer

Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
IIP Ingenieurbüro Invest–Projekt GmbH, Am Spielplatz 1, 39448 Börde–Hakel

Börde–Hakel, den ..... Planverfasser

Billigungs– und Auslegungsbeschluss
Der Planungsverband Lappwaldsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie dem Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Helmstedt, den ..... Verbandsgeschäftsführer

Siegel

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Begründung mit der Planzeichnung, dem Umweltbericht und den umweltrelevanten Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, erfolgte gem. Satzung des Planungsverbandes Lappwaldsee am ..... . Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich über das Internetportal des Planungsverbandes Lappwaldsee sowie über das Beteiligungsportal des Landes Sachsen–Anhalt eingestellt wurden.

Helmstedt, den ..... Verbandsgeschäftsführer

Siegel

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum ..... aufgefordert worden.

Helmstedt, den ..... Verbandsgeschäftsführer

Siegel

Abwägung
Der Planungsverband Lappwaldsee hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Helmstedt, den ..... Verbandsgeschäftsführer

Siegel

PLANZEICHENFESTSETZUNG:

1. *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
SO Photovoltaik — 1.4.2. sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikfreiflächen (§ 11 BauNVO)

2. *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ max. = 0,8 — Grundflächenzahl (Höchstmaß)
OK max. 3,0m — Höhe der baulichen anlagen (Höchstmaß) über das jeweils anstehende Gelände

3. *Bauweise, Baulinie, Baugrenzen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

4. *Verkehrsflächen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wege zur Nutzung gem. Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt
Einfahrt- Ein bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. *Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Umspannwerk
Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen
Höchstspannungsfreileitung (geplant)
Mast — Mast mit erf. Abstandsfläche

6. *Grünflächen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
P — Grünflächen

7. *Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

8. *Sonstige Planzeichen*
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

SO Photovoltaik	GRZ 0,8
Bauhöhe max. PV-Module 2,8m ü. anstehendes Gelände Reihenabstand 3,0m Überwachung 4,0m	Bauhöhe min. PV-Module 0,8m über anstehendes Gelände
a abweichende Bauhöhe: Zwischen den PV-Reihen min. 2,5m Abstand	

9. *Hinweise ohne Normcharakter*
Flurstücksnummer
Flurstückgrenze
Flurgrenze
Zaun
1. und 2. Bauabschnitt (BA)
3. Bauabschnitt (BA) nach 2027
Grenze Betriebsabschlussplan Tagebau
F — Löschwasserbehälter, 100m³

AUFTRAGGEBER
Planungsverband Lappwaldsee
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Gemeinde Harbke

PROJEKT
Bebauungsplan PLV 02
"Photovoltaikanlage Hochkippe"
In der Gemarkung Harbke, Land Sachsen-Anhalt

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

Stand
Vorentwurf

PLOTTDATUM
18.01.2022

MAßSTAB
Planzeichnung: 1: 2500

IIP - INGENIEURB RO
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@ipgmbh.de

Geschäftsführer und Beratender Ingenieur
Frank Jeewe

Erneuerbare Energien Bauleitplanung Hoch- und Industriebau Tiefbau

Satzungsbeschluss

Der Planungsverband Lappwaldsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... , den Bebauungsplan PLV 02 "Photovoltaikanlage Hochkippe Harbke" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Helmstedt, den ..... Verbandsgeschäftsführer

Siegel

Ausfertigung
Der Bebauungsplan PLV 02 "Photovoltaikanlage Hochkippe Harbke" wird hiermit ausgefertigt.

Helmstedt, den ..... Verbandsgeschäftsführer

Siegel

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes PVL 02 "Photovoltaikanlage Hochkippe Harbke", sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... , gemäß § ..... der Satzung der Planungsgemeinschaft Lappwaldsee gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Helmstedt, den ..... Verbandsgeschäftsführer

Siegel

Mängel bei der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes PVL 02 "Photovoltaikanlage Hochkippe Harbke" sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Helmstedt, den ..... Verbandsgeschäftsführer

Siegel