

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Photovoltaik Sondergebiet, Photovoltaik, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 2 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1

OK 2,5 m Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Leitungen unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, die Lage der Leitungen ist örtlich zu prüfen
 ⚡ = Elektrizität, 20 kV-Leitung, Gasleitung

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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, FS Sw/72

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SO PV) dient dem Bau und Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.
 - Im Sondergebiet "Photovoltaik" sind nur Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie die diesem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- Maße der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Die erforderliche Kompensationsrate im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 16 BauNVO aufgrund der Art der baulichen Nutzung nach Ziffer 1 mit 10 % der zulässigen Grundfläche, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, festgesetzt.
 - Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt bestimmt:
 - Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird als Höchstmaß mit 2,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 - Ausgenommen von der Festsetzung nach Ziff. 2.2 a) sind Masten für Scheinwerfer und Anlagen zur Überwachung und Sicherung des Baugebiets sowie Gebäude für technisch erforderliche Anlagen. Die Oberkante der Gebäude (OK = Firstoberkante bei geneigten bzw. Attikaoberkante bei flachen Dächern) darf eine Höhe von 3,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Die Höhe der Modulunterkante der Photovoltaikanlagen hat einen Mindestabstand von 0,80 m über Bezugspunkt zu halten. Die Stützen der Modulische werden von dieser Bestimmung nicht erfasst.
 - Bezugspunkt dieser Bestimmungen ist der von der jeweiligen Anlage, dem jeweiligen Modulisch bzw. dem Gebäude an der höchsten Stelle der gewachsenen Geländeoberfläche angeschnittene Punkt.
- Überbaubare Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist nur nach Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Fläche des Sondergebiets "Photovoltaik" ist außerhalb der für die bauliche Nutzung erforderlichen Flächen sowie außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als extensive, naturnahe Grünlandfläche zu entwickeln.
 - Der Einsatz von Dünger, Herbiziden und Pestiziden ist im Geltungsbereich unzulässig. Die horstweise chemische Bekämpfung von sog. "Problemkräutern" ist ausnahmsweise zulässig, soweit andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben.
 - Die Gesamteinfriedung des Solarparks ist so herzustellen, dass sie für Kleintiere wenigstens alle 10 m einen Durchlass von 15 cm Höhe über anstehendem Gelände und von mindestens 40 cm Breite aufweist. Die Durchlässe sind dauerhaft funktionstüchtig zu halten.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist eine Strauchhecke standortgerechter Laubgehölze mit gebietseigenen Gehölzarten des Vorkommensgebiets norddeutsches Tiefland (VKG 1) zu pflanzen.
 - Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Photovoltaik-Module herzustellen. Der Bewuchs ist bis zum vollständigen Rückbau der Photovoltaiknutzung zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Nach Aufgabe der PV-Nutzung darf der Bewuchs ersatzlos entfernt werden.
 - Die Errichtung von Einfriedungen als Teil der Gesamteinfriedung des Solarparks ist am Rand der festgesetzten Fläche zulässig.

Hinweis

Unter dem Geltungsbereich liegt, wie im übrigen gesamten Stadtgebiet, das Bergwerkseigentumsfeld "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Berechtsamsnr. III-A-a/h-49/90/847; Bodenschatz feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung)

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) in Verbindung mit § 45 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA, S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.04.2024 (GVBl. LSA, S. 96), hat der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Photovoltaik Hoyersburger Straße", bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Planblatt der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Salzwedel, den 20. Juni 2024

gez. Olaf Meinung (Bürgermeister)

Siegel

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in seiner Sitzung am 16.09.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 "Photovoltaik Hoyersburger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 26.08.2021 bis 07.10.2021 ortsüblich durch Aushang am Bürgercenter bekannt gemacht.

Salzwedel, den 20. Juni 2024

gez. Olaf Meinung (Bürgermeister)

Siegel

Planverfasser

Die Entwürfe des Bauleitplans wurden ausgearbeitet von:
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 29.05.2024

gez. TS, gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

Satzungsbeschluss

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind mit E-Mail vom 11.12.2023 über die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.01.2024 aufgefordert worden.

Salzwedel, den 20. Juni 2024

gez. Olaf Meinung (Bürgermeister)

Siegel

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Auslegung des Vorentwurfs des Bauleitplans und der Begründung vom 06.09.2021 bis 06.10.2021 stattgefunden. Art, Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vom 26.08.2021 bis 07.10.2021 ortsüblich durch Aushang am Bürgercenter bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 06.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.10.2021 aufgefordert worden.

Salzwedel, den 20. Juni 2024

gez. Olaf Meinung (Bürgermeister)

Siegel

Veröffentlichung des Entwurfs des Bauleitplans

Der Hauptausschuss der Hansestadt Salzwedel hat in seiner Sitzung am 30.08.2023 dem Entwurf des Bauleitplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Internet unter <https://www.salzwedel.de/Bekanntmachungen> mit Bereitstellungstag am 07.12.2023 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bauleitplans, die Begründung sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurden mit Bereitstellungstag am 11.12.2023 im Internet unter www.salzwedel.de veröffentlicht und haben vom 11.12.2023 bis 15.01.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ausfertigung

Der Bauleitplan, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Planblatt der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit dem Beschluss des Stadtrates vom 10.04.2024 übereinstimmt.

Salzwedel, den 20. Juni 2024

gez. Olaf Meinung (Bürgermeister)

Siegel

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bauleitplans sowie die Stelle der Stadtverwaltung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.06.2024 im Internet unter der Adresse <https://www.salzwedel.de/Bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung vom 28.06.2024 bis 12.07.2024 an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter.

In der Bekanntmachung ist auf § 215 BauGB, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen, hingewiesen worden. Der Bauleitplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 28.06.2024 in Kraft getreten.

Salzwedel, den 28. Juni 2024

gez. Olaf Meinung (Bürgermeister)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bauleitplans ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Salzwedel, den

..... (Bürgermeister)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Salzwedel, den

..... (Bürgermeister)

Hansestadt Salzwedel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 Photovoltaik Hoyersburger Straße

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Stand: In Kraft getretene Fassung

970/420

