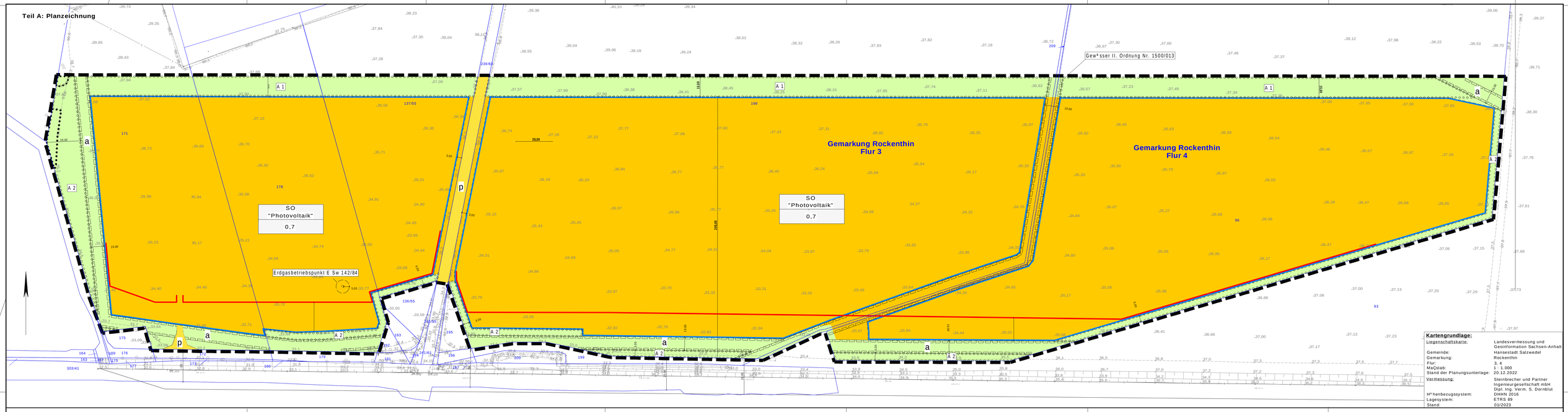
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerkl*rung

Art der baulichen Nutzung — Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: "Photovoltaik" — Ä 11 Abs. 2 BauNVO

MaÇ der baulichen Nutzung — Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung Ä 9 (1) Nr. 1 BauGB und Ä 11 BauNVO

Grundf*chenzahl Ä 17, 19 BauNVO

Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksfl*che — Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — Ä 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsfl*chen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

StraÇenverkehrsfl*chen

p - privat

Gr¿nfl*chen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gr¿nfl*chen

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Fl*chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Ä 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Fl*chen zum Anpflanzen von B*umen, Str*uchern und sonstigen Bepflanzungen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Fl*chen mit Bindungen f¿r Bepflanzung und f¿r die Erhaltung von B*umen, Str*uchern und sonstigen Bepflanzungen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des r*umlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fl*chen a - zugunsten Ver- und Entsorger — Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

A 2 — MaÇnahme gem. MaÇnahmenplan EAB

Blendschutzzaun

Darstellungen der Plangrundlage

160/2 — Flurst¿cksnummer

Flurst¿cksgrenze

Flurgrenze

Teil B: textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und MaÇ der baulichen Nutzung (Ä 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. ÄÄ1, 11, 14, 18 und 23 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete gem. Ä 11 BauNVO

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem* Ç Ä 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.

1.1.2 Im Sondergebiet "Photovoltaik" sind gem*Ç Ä 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zul*ssig:
- Photovoltaikmodule im Festaufst*nderung einschlieÇlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
- technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
- Betriebsgeb*ude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- die f¿r die ErschleiÇung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Einrichtungen und Nebenanlagen f¿r die Wartung, Instandsetzung, Pflege und Service sowie zur technischen ¿ berwachung der Photovoltaikanlagen
- Zuwegung und innere ErschleiÇung
- Einz*unung

1.1.3 Die Grundf*chenzahl darf gem*Ç Ä 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 25 vom Hundert ¿berschritten werden.

1.1.4 Die H*he der Einz*unung auÇerhalb der Blendungswirkung ist bis maximal 2,50 m ¿ber Gel*nde zul*ssig.

1.1.5 Die Unterkante der Solarmodultische darf eine H*he von 80 cm ¿ber GOK nicht ¿berschreiten.

1.1.6 Die H*he der baulichen Anlage ist bis zu einer H*he von 4 m zul*ssig. Als Bezugsh*he ist 37,5 m DHHN zu verwenden.

2. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Stellfl*chen nur in wasserdurchl*ssiger Ausf¿hrung zul*ssig (Schotterrasen o.*.).

2.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 15 cm ¿ber dem Boden offengehalten werden.

2.3 Die Fl*chen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen und die geh*lzfreien Fl*chen auÇerhalb der Baugrenzen sind als extensive Gr¿nfl*chen zu entwickeln. Die Fl*chen sind entweder zwei- bis dreimal pro Jahr zu m*hen oder zu beweiden.

3. Festsetzungen zu Freifl*chen, Verkehrsfl*chen, Geh-, Fahr-und Leitungsrechten (Ä 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 21 und 22 BauGB)

3.1 Die privaten Verkehrsfl*chen d¿rfen sowohl von den Anliegern als auch von der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen genutzt werden.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor sch*dlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (Ä 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Es ist ein Blendschutzzaun gem* Ç der zeichnerischen Festsetzung in einer H*he von 3,50 m ¿ber GOK zu errichten.

5. MaÇnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von B*umen und Str*uchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf der Fl*che des Sondergebiets sind die Modulreihen an 7 Stellen um mindestens 28 m L*nge zu unterbrechen und unbebaute Fenster von mindestens 330 m¡ herzustellen.
Es ist eine Gesamt-Ausgleichsfl*che von 2.358 m¡ f¿r Feldlerchen herzustellen.
Die Lerchenfenster sind so anzulegen, dass sie untereinander einen Abstand von mindestens 80 m einhalten. Von Geh*lzen und Vertikalstrukturen sind mindestens 50 m, von Baumreihen und Feldgeh*lze mindestens 120 m sowie geschlossene Geh*lzkulissen mindestens 160 m Abstand einzuhalten.
Die Lerchenfenster sind von ¿ berbauung und Befahrung frei zu halten.
Die Lerchenfenster sind der Selbstbegr¿nung zu ¿berlassen. Auf eine Ansaat ist zu verzichten. Bei Bedarf ist eine j*hrliche stoppelhohe Mahd (> 10 cm) durchzuf¿hren. Fr¿hster Mahdzeitpunkt ist der 01. September.

5.2 Innerhalb der MaÇnahmen fl*che A1 sind Strauch-Staudenstrukturen in 10 Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 6 Geb¿schgruppen sind in einer Gr*Çe von 25 m¡ und 4 Geb¿schgruppen in einer Gr*Çe von 50 m¡ anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Gruppe betr*gt 1,0 m bis 1,5 m. Zwischen den Gruppen ist ein Pflanzabstand von 100 m einzuhalten. Arten und Qualit*ten sind der Pflanzliste 1 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

5.3 Innerhalb der MaÇnahmen fl*che A2 sind auf einer Gesamtfl*che von 6.554 m¡ Strauchhecken in einer Breite von mind. 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist mind. dreireihig versetzt anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Reihen sowie den Pflanzen einer Reihe betr*gt 1,5 m. Arten und Qualit*ten sind der Pflanzliste 1 der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

II Hinweise

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das arch*ologische Kulturdenkmal Rockenthin AK 11506
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem*Ç Ä 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter arch*ologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Erdgasbetriebspunkt E Sw 128/84.
Dieser Betriebspunkt darf nicht ¿berbaut werden.
Zudem befindet sich im Plangebiet die sanierte Altlastenfl*che Reg.-Nr. 150814550025 58 (Bohrplatz einer Gassonde inkl. deren Nebenanlagen)
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemische Analysen u.a. Hinweise auf sch*dliche Bodenver*nderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auff*lligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverz¿glich und unaufgefordert zu informieren.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem*Ç Ä 39 und Ä 44 BNatSchG sind zu ber¿cksichtigen.
Geh*lze d¿rfen ohne gesonderte Zustimmung der zust*ndigen Naturschutzbeh*rde nur in der Zeit vom 01.09. bis 29.02. beseitigt werden.
Fr¿hester Mahdzeitpunkt ist der 15. Juni. In Verbindung mit Bauleitbeimachungen und P*llungen / Rodungen sind im Vorfeld der Arbeiten Geh*lze auf Brut-, Nist- und Lebensst*tten zu ¿berpr¿fen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbeh*rde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensst*tten die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt ge*ndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschlieÇend bearbeitet (15.04.2024)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt ge*ndert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung ¿ber die Ausarbeitung von Bauleitpl*nen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt ge*ndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und DIN-Vorschriften k*nnen bei der Stadtverwaltung Hansestadt Salzwedel, Amt f¿r Stadtentwicklung, An der M*nchskirche 5, 29410 Salzwedel, w*hrend der Dienstzeiten eingesehen werden.

Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000
E Ereignis-DZ / LVermGeo 2021 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt)
G01-5006395-2014-5

Hansestadt Salzwedel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin"

Entwurf — April 2024

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner