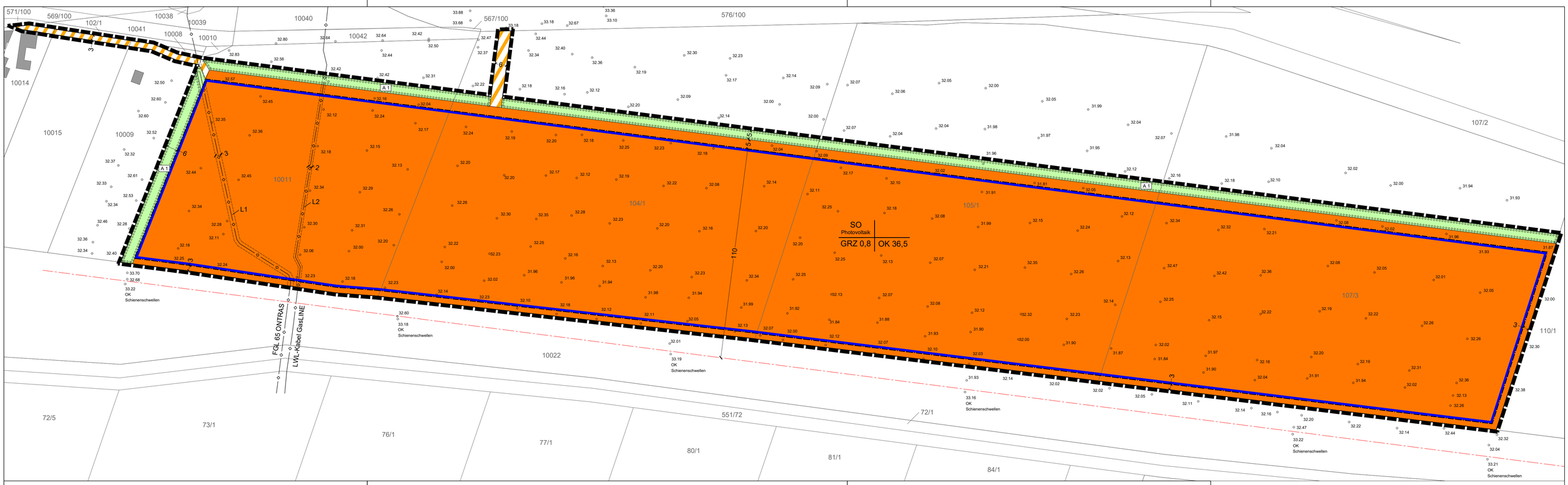


0 10 20 30 40 100 m Maßstab 1:1.000

Planerische Grundlage: ALK/Geobasisdaten 08/2018 © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
B21-5008832-2018

Koordinatensystem: ETRS 89 Zone 32 Nord Höhenbezug: Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN16)

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow vom ..... folgende Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse" für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
- Planzeichnung im Maßstab 1:500
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
- Textliche Festsetzungen

Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Photovoltaik — sonstiges Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

OK 36,5 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, in Meter über NHN

GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Zufahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

A 1 Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Art der baulichen Nutzung | Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ) | — Erläuterung der Nutzungsschablone

IV. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

bauliche Anlagen (Bestand)

Flurstücksgrenze

59/3 Flurstücksnummer

10 Bemaßung in m

32.10 Geländehöhe über NHN

Grenze des Bahnkörpers (Schotterbettkante)

unterirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung

Planteil B

planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt.

1.2 Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen und Einfriedungen.

1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.1.1 Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.1.2 Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet wird auf maximal 36,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt.

3.1.2 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.1.3 Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist die Überbauung der mit L1 gekennzeichneten Leitungstrasse erst nach endgültiger Stilllegung der Ferngasleitung und nur mit schriftlicher Zustimmung des Leitungsbeteibers zulässig.

3.1.4 Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist die Überbauung der mit L2 gekennzeichneten Leitungstrasse erst nach genauer Lagebestimmung der Kabelschutzrohranlage vor Ort und nur mit schriftlicher Zustimmung des Leitungsbeteibers zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Gemäß Planeinschrieb sind private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als Zufahrt festgesetzt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der ONTRAS Gastransport GmbH zu belasten.

5.2 Die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG zu belasten.

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

6.1 Die im Planteil A gekennzeichneten privaten Grünflächen A 1 dienen dem Anpflanzen einer Feldhecke.

6.2 Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher mit einer Qualität 2xv oB 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

6.3 Die Pflanzung hat spätestens eine Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)

7.1 Einfriedungen

7.1.1 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2 m über Geländeniveau betragen und muss einen Bodenabstand von mindestens 10 cm (Durchlass für Kleintiere) aufweisen. Sie ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz: Gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) hat, wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen

2. Versorgungsleitungen: Über das Flurstück 10011 verlaufen Versorgungsleitungen der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG und der Ontras Gastransport GmbH. Die Leitungen dürfen nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers überbaut werden. Die genaue Lage der Leitungen ist bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen anzufragen. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

3. Gewässerunterhaltung: Das Vorhaben berührt ggf. das Gewässer Nr. 000 000 024 im Bereich der Flurstücke 10010, 10008 und 10042. Die genaue örtliche Lage ist festzustellen. Es ist der Gewässerrandstreifen von 5 m gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 50 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) einzuhalten. Gemäß § 38 Abs. 1 und 4 WHG in Verbindung mit § 50 WG LSA dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung und Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Schadstoffeinträgen ins Gewässer und sind im Hinblick auf ihre Funktion zu erhalten.

Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung wird dringend empfohlen, einen Unterhaltungsstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante freizuhalten. Sollte dieser nicht gewährleistet werden, ist mit hohen Mehrkosten zu rechnen. Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung, z. B. weil sie durch eine Anlage im oder am Gewässer (Stege, Zäune, Carports, Pavillons u. a.) erschwert wird, hat der Eigentümer des Grundstückes oder der Anlage die Mehrkosten gemäß § 64 WG LSA zu ersetzen. Gemäß § 39 WHG in Verbindung mit § 52 WG LSA umfasst die Unterhaltung eines Gewässers die Erhaltung eines ordnungsgemäßen Abflusses. Zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung, insbesondere der Reinigung, Räumung und Freihaltung des Gewässerbettes haben die Anlieger und Hinterlieger gemäß § 41 WHG in Verbindung mit § 66 WG LSA die Unterhaltungsmaßnahmen, wie Betreten des Grundstückes, Einebnen des Aushubs u. a., zu dulden.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 22.05.2018 mit Beschluss-Nr. 01/385/2018 die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land am ..... .

Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister

2. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB haben die Planunterlagen zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse" in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Stadtverwaltung der Stadt Jerichow, Karl-Liebknecht-Straße 10, 39319 Jerichow während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... frühzeitig über die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse" unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 erfolgte mit Schreiben vom ..... .

Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 13 des Landesplanungsgesetzes (LEntwG LSA) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse" (Stand .....) und die Begründung (Stand .....) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land am ..... .

Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Stadtverwaltung der Stadt Jerichow, Karl-Liebknecht-Straße 10, 39319 Jerichow während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 erfolgte mit Schreiben vom ..... .

Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse" in seiner Sitzung am ..... geprüft und die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bestätigt.

....., den .....

.....

10. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister

11. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister

12. Die Genehmigung der Satzung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... mit Az. ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss vom ..... erfüllt.

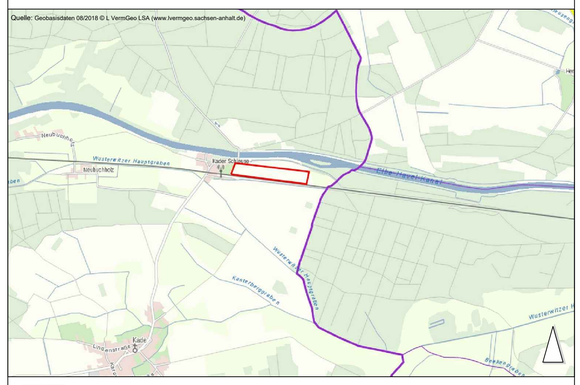
Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse" mit Begründung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... Kraft getreten.

Jerichow, den .....

.....
Bothe, Bürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (nicht maßstäblich)

planaufstellende Kommune Stadt Jerichow Karl-Liebknecht-Straße 10 39319 Jerichow fon (0 39 34 3) 9 27-0 fax (0 39 34 3) 9 27-30	vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Kader Schleuse"
Vorhabenträger Wattner Projektentwicklungsgesellschaft mbH Maximinenstraße 6 50668 Köln fon (0 22 1) 35 50 06-0 fax: (0 22 1) 35 50 06-79	
Fachplaner büro.knoblich LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Heinrich-Heine-Straße 13 15537 Erkner fon (0 33 62) 8 83 61-0 fax (0 33 62) 8 83 61-59	2. Entwurf

Auftragsnummer	Bearbeiter	Maßstab	Plotdatei (*.plt)	
17-153_B	Kno/Wal	1:1.000	20200203_17-153_Entwurf_BP	
gezeichnet	geprüft	Plangröße in cm	Datum	Blatt-Nr.
Wal	Kno	84,10 x 59,40	03.02.2020	1