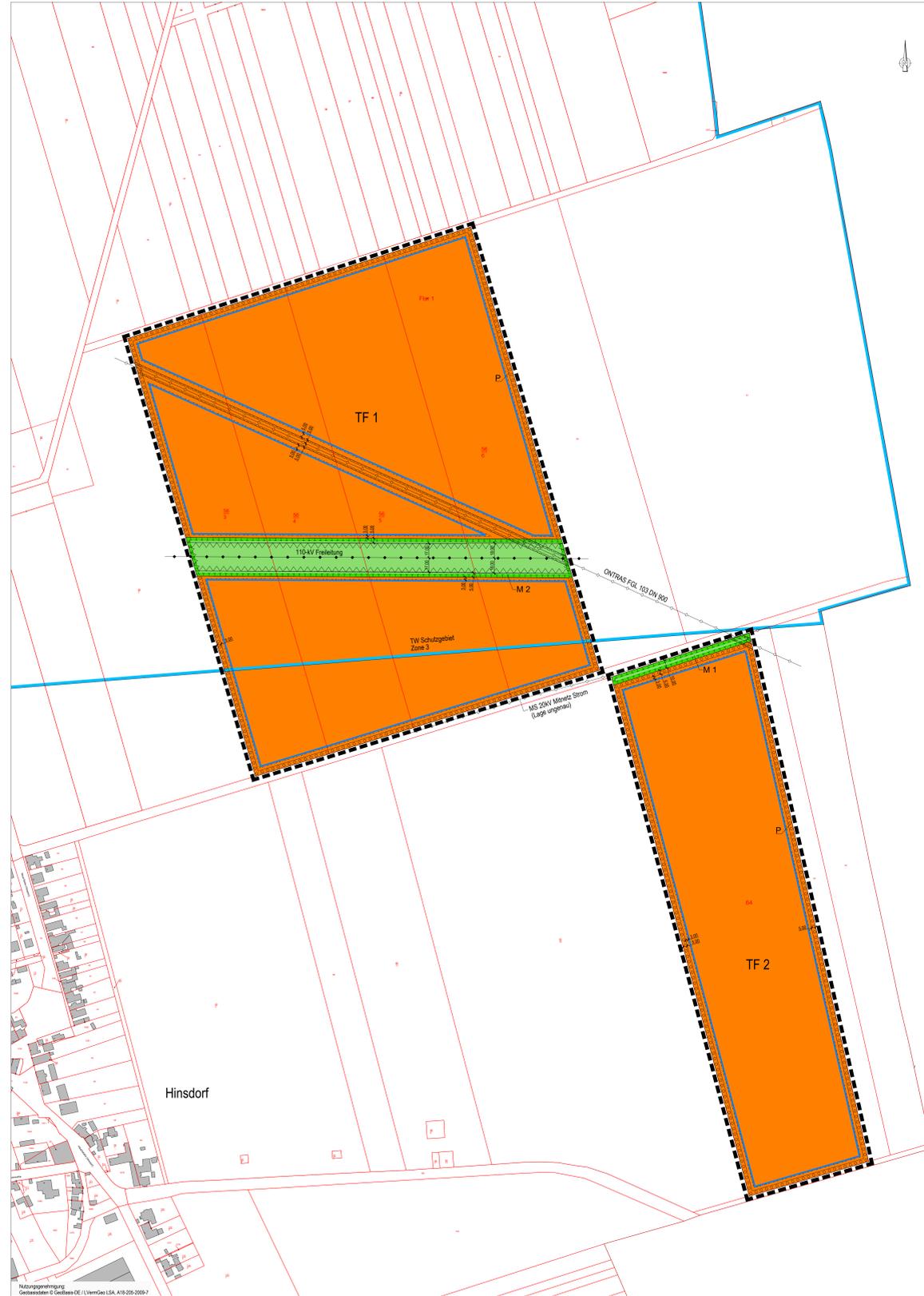
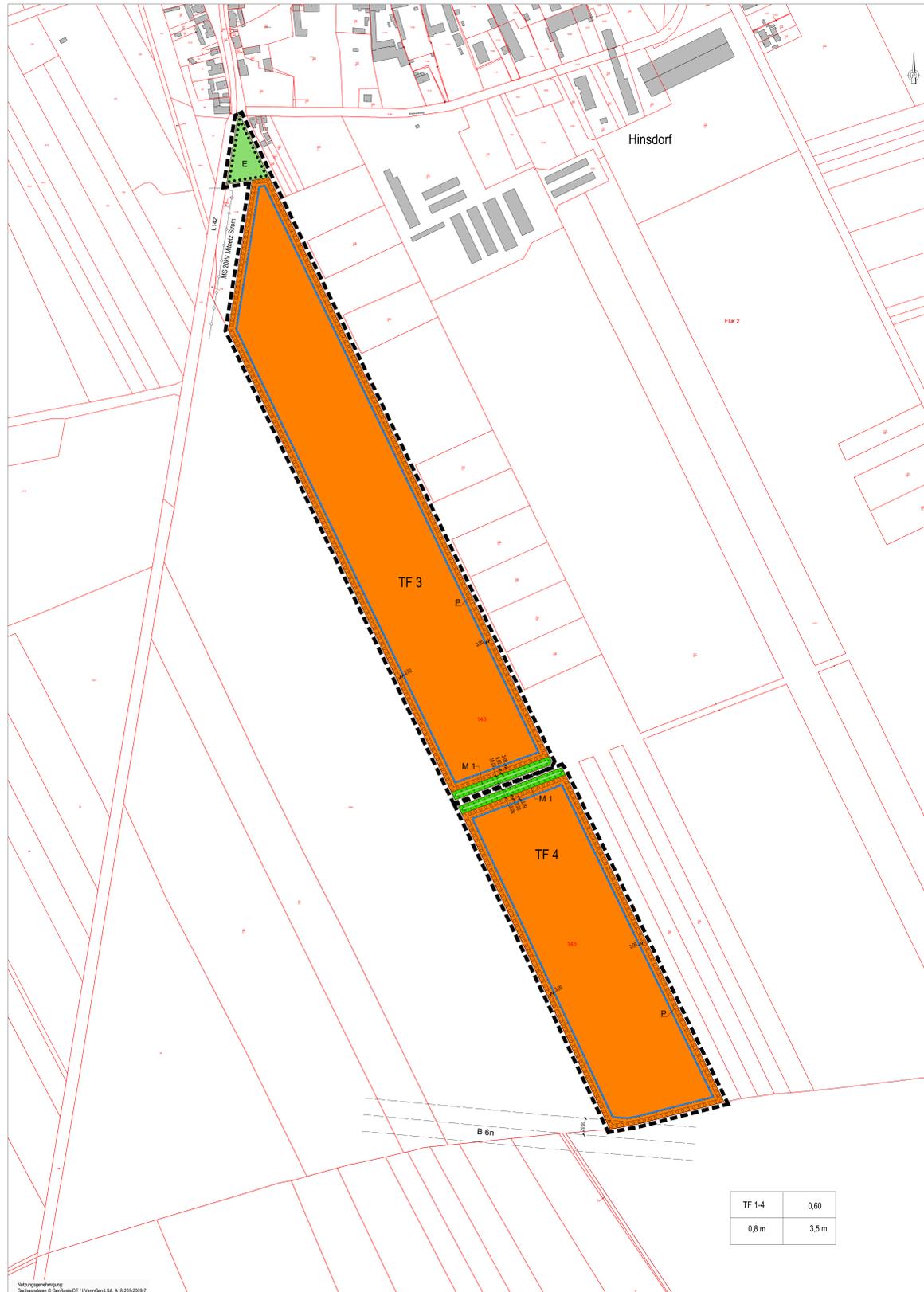


# Stadt Südliches Anhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/23

## „Sondergebiet Photovoltaik-Solarpark Hinsdorf“

### PLANZEICHNUNG -Teil A-



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Photo	Photovoltaik
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8 Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
UK 0,80 m GOK	§§ 16, 18 BauNVO
OK 3,5 m GOK	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 6 BauGB
2. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	
unterirdisch	
oberirdisch	
Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: TW Schutzgebiet Zone 3	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Bauwertzone	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Leistungsrecht zugunsten der ONTRAS Geotransport GmbH	
Vermaß in Metern	

### BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

1003	Flurstücknummer
—	Flurstücksgrenzen

### ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

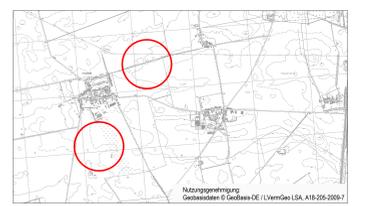
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Einfriedungen sowie Wege, Überwachungsanlagen (z. B. Masten) und Brandschutzvorrichtungen zulässig.
    - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbetreiber im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 als Obergrenze festgesetzt.
    - Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik ist gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 3,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante Gelände. Mit der Unterkante der Modulfläche ist ein Mindestabstand von 0,80 m zur Geländeoberkante einzuhalten.
  - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 2 Abs. 4 BauNVO)**
    - Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt. Nebenanlagen und Sitzplätze sowie die nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandflächen zulässigen baulichen Anlagen sind auch außerhalb der mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Die Einfriedung der Photovoltaikfläche ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodentrost (10 bis 15 cm) bzw. eine ausreichende Maschenweite für Kleintiere und Amphibien vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.
    - Unter und zwischen den Modulflächen ist auf den unversiegelten Flächen eine Staudenflur zu entwickeln. Für die Ansaat ist ausschließlich autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum Mitteldeutsches Flach- und Hügelland innerhalb des Herkunftsgebietes 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen. Es ist eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

- ökologische Baubegleitung**  
Ausführung der ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter Kontrolle der Vermeidung von Flächenbeanspruchungen außerhalb des jeweiligen Baubereichs  
Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nach Festsetzung 1.4  
Kontrolle der Funktionalität der Artenschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung 4.6, 4.7 und 4.8  
Dokumentation der Kontrollen
- Bauzeiterregung**  
Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (01. März bis 31. Juli) zu beginnen. Die Baumaßnahmen sind auf die Zeit zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang zu begrenzen.
- Kontrollen auf Amphibien**  
Innerhalb der Wärdenzellen sowie der sonstigen Aktivitätsphasen (Anfang April bis Ende September) sind fuhrmorgens alle Baugruben, Kabelgräben sowie sonstige, als Hindernis für Knoblauch- und Weichschnecke wirkende Strukturen auf Individuen zu kontrollieren und diese ggf. in geeignete Strukturen an der Peripherie zu entlassen.
- Herstellen von Artenschutzmaßnahmen in den SD-Teilgebieten**  
Die SD-Teilgebiete sind habitatstrukturell aufzuwerten durch Einbringen von Steinhaufen und/oder Totholz. Je Habitat ist eine Fläche von mindestens 3 m<sup>2</sup> vorzusehen. Es sind 5 Habitate je ha herzustellen.
- Maßnahme M 1**  
Innerhalb der in der gekennzeichneten Flächen M 1 ist ein Grünland anzulegen. Für die Ansaat ist ausschließlich autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum Mitteldeutsches Flach- und Hügelland innerhalb des Herkunftsgebietes 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen. Es ist eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Die Mahd ist abzuführen. In jeder Teilfläche sind mindestens 3 Habitate mit einer Größe von mindestens 5 m<sup>2</sup> aus Lesesteinhaufen und Totholz anzulegen.
- Maßnahme M 2**  
Innerhalb der in der gekennzeichneten Flächen M 2 ist im Bereich der Schutzstreifen ein Grünland anzulegen. Für die Ansaat ist ausschließlich autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum Mitteldeutsches Flach- und Hügelland innerhalb des Herkunftsgebietes 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen. Es ist eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Die Mahd ist abzuführen. Es sind ergänzend mindestens 10 Habitate mit einer Größe von mindestens 5 m<sup>2</sup> aus Lesesteinhaufen und Totholz anzulegen. Außerhalb der Schutzbereiche ist eine 5 m breite Strauchhecke aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft des Vorkommensgebietes 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Pflanzsträucher: 1,5 x 1,5 m Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB)**
- Innerhalb der festgesetzten Fläche E sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Die Fläche ist insgesamt oder Sukzession zu überlassen.**
- Innerhalb der gekennzeichneten Flächen P sind freizwachsende Strauchhecken aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft des Vorkommensgebietes 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Pflanzsträucher: 1,5 x 1,5 m Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm Das Pflanzgebiet kann innerhalb jeder Teilfläche einmal für eine Zufahrt in einer Breite von jeweils 5,00 m unbrochen werden. Innerhalb der Schutzstreifen der Gehölzstrückung sind die Forderungen des Leistungseigentümers zu beachten. Es sind in diesen Bereichen Wiesen zu entwickeln.**

### HINWEISE:

- Archäologische Denkmale**
  - Im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans befinden sich gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmalG LSA) archäologische Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um Siedlungen der Ur- und Frühgeschichte und des Mittelalters, darunter die Ortswüstung Elsdorf. Darüber hinaus bestehen nach Eintragung des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie (LDA LSA) aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Annahmepunkte, dass bei Bodengriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Aus den vorgenannten Gründen bedürfen Bodengriffe im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 14 Abs. 9 DenkmalG LSA), die bei der zuständigen Denkmalbehörde einzureichen ist. Den Baumaßnahmen muss ein fachgerechtes und reproduzierbares Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz vorgeschaltet werden. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann - möglicherweise nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmalG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung) oder aber in Teilbereichen die Ständerrechtweise zugunsten einer normativen Bauweise verweigert wird. Bei Bodengriffen für interne Verkabelungen, Zuleitungen, Zuleitungen etc. wird gem. § 14 Abs. 9 DenkmalG LSA eine baubegleitende archäologische Dokumentation erforderlich.
  - Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale gilt eine gesetzliche Meldepflicht. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.
- Belange des Artenschutzes**
  - Das jeweilige Baufeld ist eindeutig abzustecken, um Beeinträchtigungen peripher gelegener Flächen durch Befahren oder Ablagerungen zu vermeiden.
  - Es sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. Verordnung der BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltschilden (RAL-ZU 53) ausgestattet sind, einzusetzen.
  - Beim Einsatz künstlicher Lichtquellen sind auf den unmittelbaren Arbeitsbereich abgeblendete Natriumdampfdrucklampen zu verwenden.



### Stadt Südliches Anhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/23 „Sondergebiet Photovoltaik-Solarpark Hinsdorf“

<b>Entwurf</b>	
Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Haldenstraße 9 06114 Halle (Saale)
Aktuallitätsstand der Planung	März 2024
Gemarkung	Hinsdorf
Flur	1, 2
Maßstab	1 : 2 000
Kartengrundlage	ALK Daten