

Vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“ der Gemeinde Zehrental

Planzeichnung - Teil A *Hinweis: Die Planurkunde stellt zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.*



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- | | | |
|--|---|--|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)</p> <p> Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung Photovoltaik</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>GRZ 0,7 Grundflächenzahl
GH=3,50m max. Gesamthöhe</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p> Baugrenze</p> <p>4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Einfahrtsbereich</p> | <p>5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Private Grünflächen</p> <p>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p> Maßnahmeflächen (M1 und M2)</p> <p>7. Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> | <p>8. Darstellung ohne Normcharakter</p> <p> von der Planung betroffenes Flurstück</p> <p> Flurstücksgrenze</p> <p> Bemaßung</p> <p> Mischwald</p> <p> Wasserfläche</p> <p> Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 Grundflächenzahl
3 Höhe</p> <p> 19 m 0. NNN</p> <p>NNH - Höhe im Höhenbezugsystem DHHN 2016</p> |
|--|---|--|

Textliche Festsetzungen - Teil B

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik - SO_{pv}
Das sonstige Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Es wird eine maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen (GH) festgesetzt.
- Die maximale Gesamthöhe beträgt 3,50 m. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Beleuchtung, dem Objektschutz und der Überwachung des Standortes dienen.
- Als Höhenbezugspunkt wird eine Höhe von 19 m über NNH im Höhenbezugs-system DHHN 2016 im Bereich der Zufahrt festgesetzt (siehe Planzeichnerklärung).
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Als Ausnahme gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der Freiflächenphotovoltaikanlage funktionell dienlich sind, zulässig.
- Die Zäunungen sind außerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet zulässig.
- Bedingte Festsetzung**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die nach der Festsetzung, Punkt 12 zulässigen Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Mindestabstände der Module
Der Mindestabstand der Modulunterkante muss mindestens 0,80 m ab Oberkante Gelände betragen. Als Bezugspunkt für die Geländeoberkante gilt die unmittelbar, senkrecht unterhalb der jeweils hierförmigen Seite eines Moduls gelegene, natürliche Geländeoberfläche.
 - Durchlässigkeit der Zäunung für Kleinlebewesen
Die Zäunung zur Einfriedung des Sondergebietes bzw. des Baugrundstücks ist so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen keine Barrierewirkung entfaltet. Hierzu ist ein Mindestabstand der waagerechten Zaunelemente von 15 cm zur Bodenoberfläche einzuhalten.
 - Versiegelung der Verkehrsflächen
Als Maßnahme des Bodenschutzes wird festgesetzt, dass die Wirtschaftswege, privaten Zuwegungen innerhalb des Sondergebietes in geschotterter Bauweise auszuführen sind.
 - Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.
 - Pflanzung einer Gehölzhecke
Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche (M1) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens 3 m hohe, 3-reihige Sichtschuthecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen des Herkunftsgebietes „Norddeutsches Tiefland“ anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 1,5 m² Fläche ist eine Anpflanzung vorzunehmen.
 - Anlage von Flächen für Etablierung von Ruderalfluren mit ausdauernden Arten
Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen (M2) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Flächen zur Entwicklung einer Ruderalflur mit ausdauernden Arten angelegt bzw. bereitgestellt. Die Ansaat erfolgt mit Regionalsaatgut des Ursprungsgebietes „Ostdeutsches Tiefland“.
- Ausgleichsmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die o.g. Maßnahmen werden in der Planfassung zum Verfahrensteil Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss festgesetzt.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerMGeo LSA)

Gemarkung	: Lindenberg
Flur	: 2
Flurstück	: 96/58, 97/58, 191/58, 192/58, 193/58, 104/58, 105/58, 106/58 und teilweise 194/58
Gesamtfläche	: ca. 10 ha

Stand der Planunterlagen: 10/2023

Lizenz zur Darstellung, Verbreitung, Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe auf der Grundlage von Geobasisdaten © Geobasis-DE / LVerMGeo LSA
Az: 2023-11508-B92-S01
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerMGeo LSA.



Übersichtskarte (TK 10/2023, verkleinert, ohne Maßstab)
Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0
© GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA

Geltungsbereich des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Zehrental hat gemäß § 8 Abs. 4 i.V.m. § 12 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“ gefasst.
Der Beschluss wurde ortsüblich am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) bekannt gemacht.
- Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**
Der Entwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“ einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht) wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Zehrental in seiner öffentlichen Sitzung am _____ gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Abwägungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Zehrental hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“ mit Begründung geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.
- Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Zehrental hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Zehrental, den _____ Bürgermeister

Siegel

Verfahren

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom _____ bis zum _____ durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, durchgeführt.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark).
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit dem Schreiben vom _____ frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.
- Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Entwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht), wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Veröffentlichungsfrist vom _____ bis einschließlich _____ im gemeindlichen Internet-Portal zur Verfügung gestellt und zeitgleich in der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) öffentlich ausgestellt.
Die Veröffentlichung im Internet-Portal ist mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen und den Hinweisen, dass Stellungnahmen elektronisch und bei Bedarf auch auf anderem Wege abgegeben werden können, am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) bekannt gemacht worden.
- Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“ aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sie wurden gleichzeitig über die Veröffentlichung informiert.
- Genehmigung gemäß § 10 BauGB**
Die Genehmigung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“ der Gemeinde Zehrental wurde am _____ durch den Landkreis Stendal als höhere Verwaltungsbehörde erteilt.
AZ: _____
- Ausfertigung**
Die Satzung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“ der Gemeinde Zehrental, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom _____ wird hiermit ausgefertigt.
- Bekanntmachung der Satzung**
Der Satzungsentwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“ der Gemeinde Zehrental sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene vorzeitige, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“ ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen lt. 44 Abs. 3 S. 1 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.
- Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB**
Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsverganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Zehrental, den _____ Bürgermeister

Siegel

Satzung

Satzung

der Gemeinde Zehrental
über den vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“

Präambel
Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom _____ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB folgende Satzung über den vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A - Planzeichnung (bestehend aus v8-Plan mit V/E-Plan)
Maßstab 1 : 2000
Zeichenfestsetzung nach PlanZV

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Zehrental, den _____ Bürgermeister

Siegel

Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der aktuellen Fassung,
- der Planzeichenverordnung PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanungs- und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung

PLANUNGSTRÄGER

Gemeinde Zehrental
über VG Seehausen (Altmark)
Große Brüderstraße 1
39615 Hansestadt Seehausen (Altmark)

PROJEKT

Vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Lindenberg“ der Gemeinde Zehrental

PLANINHALT

Planzeichnung
B- Plan nach § 12 BauGB

Stand

Vorentwurf

**IIP - INGENIEURBÜRO
WESTEREGELN**

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Bördö-Hakel

Tel.: +49 (0) 39268-98 33
Fax: +49 (0) 39268-98 355
E-Mail: info@ipgmhb.de

Geschäftsführer
Frank Jeewe

Planstand
August 2024

Planzeichnung: 1:2000

Planungsträger
Gemeinde Zehrental

Planungsträger
Gemeinde Zehrental