

Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Photovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - OK 4,0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - GRZ 0,65 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünflächen, Zweckbestimmung: extensives Grünland
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - A1 Bezeichnung der Maßnahmen

7. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung		Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen	
SO Photovoltaik 1	0,65	OK 4,0
SO Photovoltaik 2	0,65	OK 4,0

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter sowie nachrichtliche Übernahmen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- 265,6 Höhenbezugspunkt (Geländehöhe ü. NHN, DHHN2016)
- Bemaßung in Meter
- Hochspannungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen (220 kV, 50Hertz)
- Waldfläche (nachrichtliche Übernahme)
- Gewässer II Ordnung - Weizschkerbach (nachrichtliche Übernahme)
- geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA, nachrichtliche Übernahme)
- Geltungsbereich benachbarter vorhabenbezogener B-Plan "Solarpark Gatterstädt/Eisleben" der Stadt Querfurt

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - Innerhalb der sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage SO Photovoltaik 1 und SO Photovoltaik 2 sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen, sowie Kameramasten zulässig.
 - Innerhalb der Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik 2 ist eine Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage mit den gemäß 1.1 zulässigen baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Rechtsverbindlichkeit der Trasse des Ersatzneubaus der Hochspannungsfreileitung vorliegt und die Hochspannungsleitungen einschließlich Masten vollständig zurückgebaut sind.
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für die sonstige Sondergebiete Photovoltaik SO Photovoltaik 1 und SO Photovoltaik 2 auf 0,65 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt über Normalhöhennull (NHN) gemäß Planeinschrieb. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für Kameramasten ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Höhe von maximal 8,0 Metern zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - Der Abstand zwischen den einzelnen Modulreihen hat mindestens 3,5 Meter zu betragen.
 - A1 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese
Die nichtbebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen und unter den Modultischreihen, sind durch Ansaat als naturnahe Wiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine standort- und regionalabgestimmte Regelsaatgutmischung zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Flächen unter den Solarmodulen werden, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit angesät. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - A2 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Blühwiese
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Wiese (Blühwiese) zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine standortabgestimmte Regelsaatgutmischung zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

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

- Einfriedungen**
Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- (I) **Denkmalschutz**
Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 9 Abs. 3 DSchG ST durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- (II) **Pflegekonzept der Frischwiese**
Das Pflegekonzept sieht eine regelmäßige Mahd der Modulzwischenräume vor. Dabei sind jedoch folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:
- keine Bodenbearbeitungen
- vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
Nach Inbetriebnahme der PVA ist die Mahd der Vegetationsbestände im Streifen unterhalb der Modultische frühestens dann zulässig, wenn deren Höhe die Höhe der unteren Kanten der Module erreicht haben und eine potenzielle Brandgefahr besteht oder die Modultische zu verschatten drohen. Die Wiederholung der Mahd im Streifen unterhalb der Modultische ist jeweils dann zulässig, wenn die Vegetation erneut die Höhe der Module erreicht. Die Mahd der übrigen Vegetationsbestände in den Bereichen der Modultischzwischenräume ist frühestens nach Abschluss der ersten Brut der Feldlerche, zwischen Anfang und Mitte Juni durchzuführen. Die Wiederholung der Mahd oder Beweidung ist jeweils dann zulässig, wenn die Zweitbrut der Feldlerche abgeschlossen ist (Mitte/Ende August). Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.
Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:
- der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten, - die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten

- (III) **Pflegekonzept der Blühwiese**
Das Pflegekonzept für die zu entwickelnde Frischwiese im Bereich der Waldabstandsflächen sieht eine Mahd oder Beweidung ein- bis zweimal im Jahr vor. Hierbei ist darauf zu achten, dass nicht alle Wiesen zur gleichen Zeit gemäht/beweidet werden.
Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:
- der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Stickstoffdüngung ist unzulässig,
- die Schnitthöhe beträgt etwa 10 cm,
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten

- (IV) **Freileitung**
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die 220-kV-Leitung Eula - Wolframshausen 357/358 von Mast-Nr. 296 - 301 der 50 Hertz Transmission GmbH. Der Leitungsverlauf und der Freileitungsschutzstreifen sind nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen.

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 Metern beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 30 m (beidseitig der Trassenachse) für den beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und somit das grundsätzliche Bauverbot bestehen. Zusätzlich sind an den Schutzstreifen angrenzend weitere 4 m als benötigte Demontageflächen während des Rückbaus freizuhalten. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern.

- Weitere Hinweise:
• die bauliche Einfriedung des Solarparks hat mind. eine Zufahrtsmöglichkeit zu den Maststandorten bzw. der Freileitung zu gewährleisten (z.B. durch Einbau von Toren).

- (V) **geschütztes Biotop**
Innerhalb des Plangebiets befinden sich gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA. Es handelt sich um Feldgehölze. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Lutherstadt Eisleben, Siegel
Staub, Bürgermeister

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt Lutherstadt Eisleben, Siegel
Staub, Bürgermeister

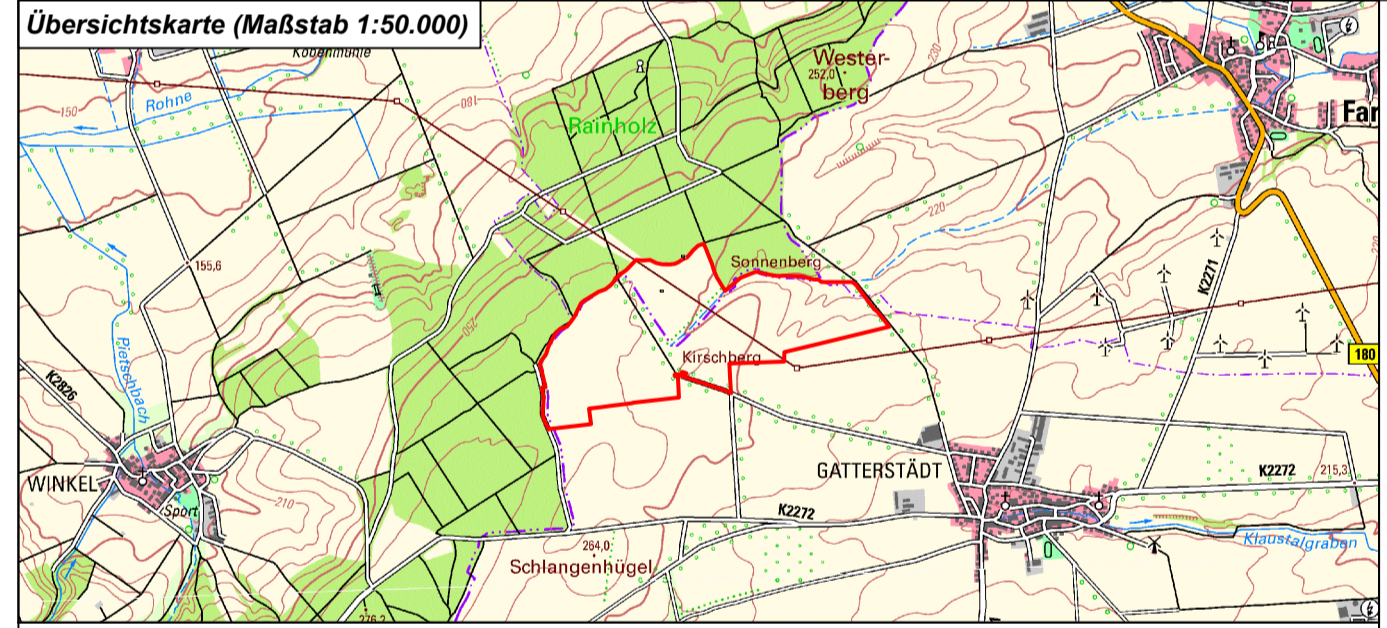
3. Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Lutherstadt Eisleben, Siegel
Staub, Bürgermeister

Lutherstadt Eisleben, Siegel
Staub, Bürgermeister

Lutherstadt Eisleben, Siegel
Staub, Bürgermeister



Quelle: DTK20 © GeoBasis-DE / VermGeo LSA, 2023
Es gelten die Nutzungsbedingungen der VermGeo LSA

Plangebiet (Bebauungspläne auf dem Gebiet der Stadt Querfurt und Lutherstadt Eisleben)

gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).

Vorhabenträger
greentech projects GmbH
Waburgstraße 50, 20354 Hamburg
fon (040) 743251-100 mail contact@greentech.energy

planaufstellende Kommune
Lutherstadt Eisleben
Markt 1, 06295 Lutherstadt Eisleben
fon (03475) 6550 mail poststelle@lutherstadt-eisleben.de

Entwurfsverfasser
büro knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Hallorenring 4, 06108 Halle (Saale)
fon (03 45) 57 02 98-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89_UTM-32N
Landkreis: Mansfeld-Südharz
Gemarkung: Osterhausen
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Lutherstadt Eisleben
Flurstück: 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 in der Flur 5

	Datum	Name	Unterschrift
Gez.	10.10.22	Rei	
Bearb.	29.01.24	Ley	
Gepr.	29.01.24	Kno	

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27
„Solarpark Gatterstädt/Eisleben“
Entwurf

Projekt Nr.: 22-023
Phase: Entwurf
Plan-Name: 20240129_22-023_vBP_EhMastBP.pdf
Plan-Maße: 780 mm x 594 mm
Blatt 1
1 Bl.