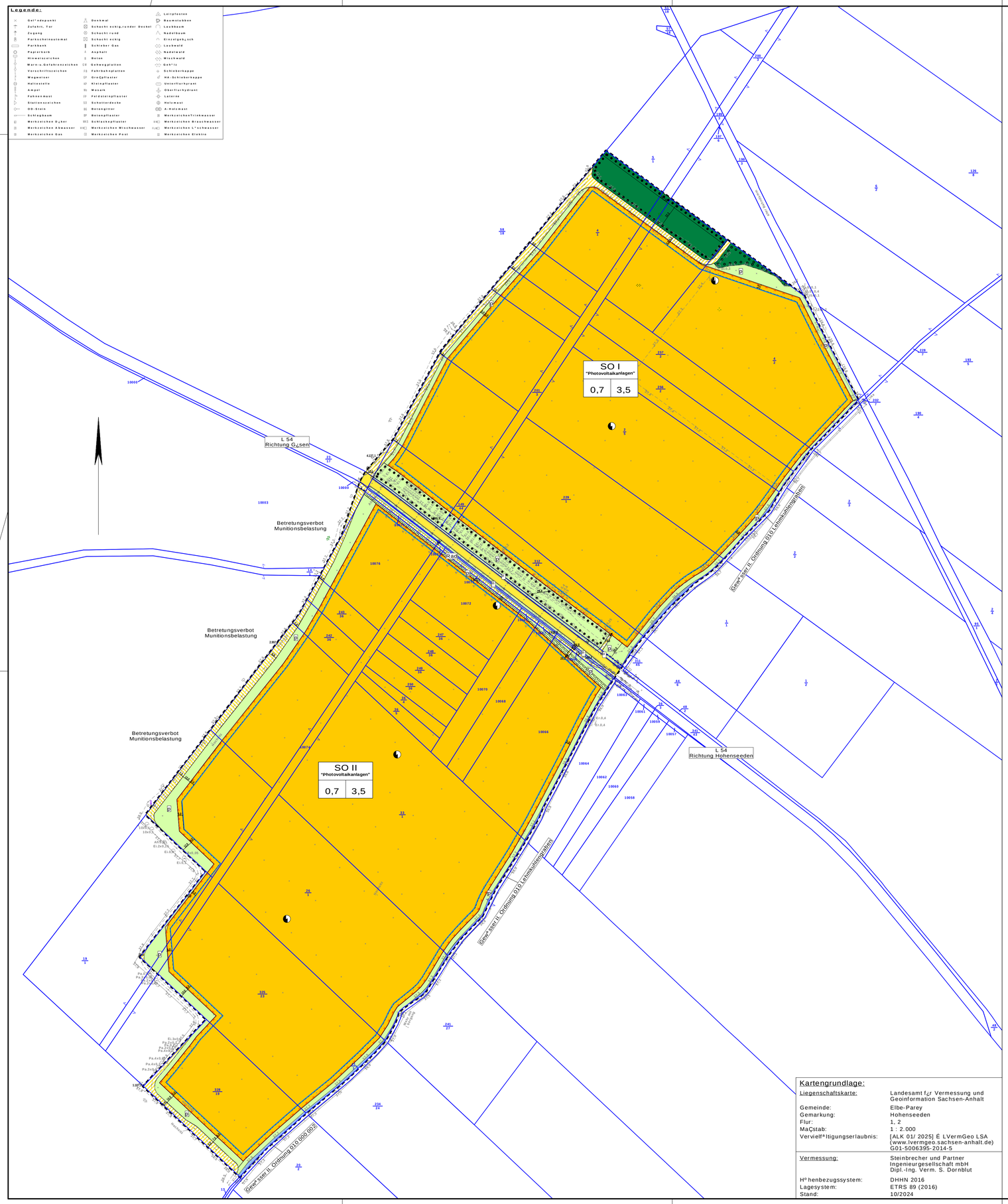

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Elbe-Parey
Gemarkung:	Hohenseeden
Flur:	1, 2
Maßstab:	1 : 2.000
Vervielfältigungserlaubnis:	[ALK 01/ 2025] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) G01-5006395-2014-5
Vermessung:	Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl.-Ing. Verm. S. Dornblut
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016
Lagesystem:	ETRS 89 (2016)
Stand:	10/2024

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Photovoltaikanlagen" — § 11 Abs. 2 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO	
Grundflächenzahl § 17, 19 BauNVO	Höhe der baulichen Anlagen (OK) in m über 37,5 m DHHN § 18 Abs. 1 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg", öffentlich

Rad — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Radweg", öffentlich

Ein-/Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald — § 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB

Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen a - zugunsten Ver- und Entsorgern — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umzäunung — § 2 Abs. 2 PlanZV

Darstellungen der Plangrundlage

160/2 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gem. § 11 BauNVO die sonstigen Sondergebiete SO I und SO II mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen" festgesetzt.

1.2 In den SO I und SO II sind gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
- Photovoltaikmodule in Festaufständerung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,
- technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen
- Zuwegungen und innere Erschließung
- Einzäunung entlang der Außengrenzen der Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2.1 Die Unterkante der Solarmodultische darf eine Höhe von 80 cm über Geländeoberkante nicht unterschreiten.

2.2 Die Höhe der Einzäunung ist bis maximal 2,50 m über Geländeoberkante zulässig.

2.3 Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung darf punktuell durch Masten (z.B. zur Kameraüberwachung, Beleuchtung) um bis zu 3 m überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die in den Sondergebieten zulässigen Wege sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Ausführung (z.B. als Schotterrasen oder als wassergebundene Decke) herzustellen.

3.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese mindestens 15 cm über Geländeoberkante offengehalten werden.

3.3 Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen und die gehölzfreien Flächen außerhalb der Baugrenzen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln.
Die Flächen sind entweder zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen oder zu beweiden.

4. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- in Beabeitung -

II Hinweise

Hochwasser

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend der Veröffentlichung des Landesbetriebs für Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt vom 31.12.2022 im gem. §§ 73 u. 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestimmten Gefahren- bzw. Risikogebiet Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit- Extremereignis (200-jährliges Ereignis HQ 200 / HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen).
Die Anlagen sind gem. § 78b Abs. 1 WHG hochwassersicher zu bauen.

Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Kampfmittel

Die unmittelbar angrenzenden Waldflächen südwestlich der LandesstraßeL 54 sind aufgrund der früheren Nutzung als Munitionsfabrik als munitionsbelastetes Gebiet ausgewiesen.
Grundsätzlich sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten.
Sollten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.
Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. §§ 39 u. 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Gehölzschutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Elbe-Parey vom 26.11.2013, in Kraft seit 20.12.2013, ist zu beachten. Vor Baufeldfreimachung und jeglichen eingreifenden Maßnahmen in den Baumbestand ist ein Fällantrag zu stellen.

Denkmalschutz

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Elbe-Parey, Amt für Bauverwaltung, Ernst-Thälmann-Straße 15, 39137 Elbe-Parey während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der basemap 1 : 25.000
[Geobasisdaten 2025] © LVerm Geo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt)
G01-5006395-2014-5

Gemeinde Elbe - Parey

Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Hohenseeden-Nord"

Vorentwurf

Maßstab 1 : 2.000	
März 2025	

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