Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Lohne“ der Stadt Arendsee

Teil 2 - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 (2) BauNVO. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig:

- Solarmodule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und
- Wirtschaftswege.

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; §§ 16 und 17 BauNVO)

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird mit 4,0 m festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrechte Maß zwischen dem jeweils nächst gelegenen Geländehöhenpunkt (Bezugspunkt) des, noch zu erstellenden, Vermessungsplanes und der Oberkante der baulichen Anlagen.

Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zur Plangebietsgrenze von mindestens 3 m. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Textliche Festsetzung 4: Einfriedung

Das Gelände der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist mit einem 2,00 m hohen Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz einzuzäunen.

Die Einfriedung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Als Zaununterkante wird ein Abstand von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm über Oberkante Gelände festgesetzt.

Im Bereich westlich der Wohnhäuser Unter den Eichen 12 und 13 wird entlang der Grundstücksgrenze auf einer Länge von 40 m und einer Höhe von 2,00 m ein geschlossener Sichtschutzzaun errichtet.

Textliche Festsetzung 5: Maßnahme zum Bodenschutz

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

Textliche Festsetzung 6: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 Mindestabstand 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 tieferliegenden Seite eines Moduls gelegene natürliche Geländeoberfläche.

M2 6.624 m² Gehölze (Sträucher)

Neuanlage der Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 25 m, westlich der Solarfläche

Die Strauchhecke entlang der westlichen Grenze wird als durchgängige geschlossene Hecke entwickelt. Es erfolgt eine Bepflanzung mit autochthonem Pflanzenmaterial.

Es erfolgt eine Bepflanzung mit vorwiegend dornenreichen Straucharten wie z. B. Crataegus monogyna, Rosa canina, Genista pilosa, Prunus spinosa und Hippophae rhamnoides.

Die Maßnahme dient der Verbesserung der Biotopstruktur und der Artanreicherung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen. Die Pflanzungen werden im Spätherbst des Jahres nach Fertigstellung der Anlage durchgeführt.

M3 1.151 m² Gehölze (Sträucher)

Erhaltung der Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 15 m, südöstlich der Solarfläche

Die Strauchhecke wird als durchgängige geschlossene Hecke entwickelt. Es erfolgt eine Bepflanzung mit autochthonem Pflanzenmaterial.

Es erfolgt eine Bepflanzung mit vorwiegend dornenreichen Straucharten wie z. B. Crataegus monogyna, Rosa canina, Genista pilosa, Prunus spinosa und Hippophae rhamnoides.

Die Maßnahme dient der Verbesserung der Biotopstruktur und der Artanreicherung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen. Die Pflanzungen werden im Spätherbst des Jahres nach Fertigstellung der Anlage durchgeführt.

M4 18.661 m² Ruderalfläche außerhalb der Modulfläche

Die Fläche wird in unregelmäßigen Abständen manuell gepflegt. Die Maßnahme dient der Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung einheimischer Arten der trockenen ruderalen Standorte.

Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen erfolgt abschnittweise und nicht flächendeckend im Jahr. Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden in den Randbereichen werden Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten geschaffen.

Zum Schutz der Tierwelt ist die Mahd mit manuellen Mähwerkzeugen vorzusehen. Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o. ä.) ist aufgrund des fast vollständigen Verlustes von Amphibien, Reptilien, Falterarten, Heuschrecken etc. unzulässig.

Die Mahd der Ruderalfläche unter den Solarmodulen wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März durchgeführt. Die Beräumung des Mähgutes erfolgt in den ersten zwei Jahren nach jeder Mahd, danach in jedem zweiten Jahr.

M5 45.740 m² Ruderalfläche auf der Modulfläche

Die Fläche unter den Solarmodulen wird in unregelmäßigen Abständen manuell gepflegt. Die Maßnahme dient der Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung einheimischer Arten der trockenen ruderalen Standorte.

Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen unter den Solarmodulen erfolgt abschnittweise und nicht flächendeckend im Jahr. Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden auf der Solarfläche insbesondere unter den Solarmodulen werden auf der mit Solarmodulen bebauten Fläche Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten geschaffen.

Zum Schutz der Tierwelt ist die Mahd mit manuellen Mähwerkzeugen vorzusehen. Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o. ä.) ist aufgrund des fast vollständigen Verlustes von Amphibien, Reptilien, Falterarten, Heuschrecken etc. unzulässig.

Die Mahd der Ruderalfläche unter den Solarmodulen wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März durchgeführt. Die Beräumung des Mähgutes erfolgt in den ersten zwei Jahren nach jeder Mahd, danach in jedem zweiten Jahr.

Zur Erhaltung der autochthonen Pflanzenbestände im Gebiet soll keine Ansaat durchgeführt werden.

M6 30.494 m² Ruderalfläche außerhalb der Modulfläche

Die Fläche, die nicht mit Solarmodulen bebaut wird, wird in unregelmäßigen Abständen manuell gepflegt. Die Maßnahme dient der Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung einheimischer Arten der trockenen ruderalen Standorte.

Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen unter den Solarmodulen erfolgt abschnittweise und nicht flächendeckend im Jahr. Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden auf der Solarfläche insbesondere unter den Solarmodulen werden auf der mit Solarmodulen bebauten Fläche Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten geschaffen.

Zum Schutz der Tierwelt ist die Mahd mit manuellen Mähwerkzeugen vorzusehen. Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o. ä.) ist aufgrund des fast vollständigen Verlustes von Amphibien, Reptilien, Falterarten, Heuschrecken etc. unzulässig.

Die Mahd der Ruderalfläche unter den Solarmodulen wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März durchgeführt. Die Beräumung des Mähgutes erfolgt in den ersten zwei Jahren nach jeder Mahd, danach in jedem zweiten Jahr.

Zur Erhaltung der autochthonen Pflanzenbestände im Gebiet soll keine Ansaat durchgeführt werden.

M7 Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinlebewesen

Die Einfriedung des Sondergebietes bzw. der Liegenschaft ist so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen keine Barrierewirkung entfaltet.

Der Einsatz von Stacheldraht bis 0,70 m über Gelände ist nicht zulässig. Die Einfriedung ist in einer Höhe von mindestens 10 cm von Boden anzuordnen.

Zaunanlagen mit Sockelmauer sind nicht zulässig.

M8 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.

M9 Baufeldfreimachung/Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode

Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.

Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

s:\2017\17_04\cad\bplan lohne 22052019.dwg

Textliche Hinweise

Archäologie

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Im nahen Umfeld des Vorhabens befinden sich jedoch zahlreiche bekannte archäologische Denkmale. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte, dass im Zuge des Vorhabens in den vom Kiesabbau ungestörten Bereichen (westlich der Kiesgrube) weitere archäologische Denkmale entdeckt werden und in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Umfang der archäologischen Dokumentation ist abhängig vom Umfang der notwendigen Erdarbeiten in ungestörte Bereiche. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen §14 (2) DenkSchG LSA]. Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.“ Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

.

Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Einheitsgemeinde Stadt Arendsee (Altmark), Bauamt/Bauleitplanung, Am Markt 3, 39619 Arendsee (Altmark)

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der zuletzt geänderten Fassung.
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der zuletzt geänderten Fassung

Teil 1-Planzeichnung

HINWEIS: Die Planurkunde stellt zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

Maßstab 1 : 2000

Gemarkung	:	Lohne
Flur	:	1
Flurstück	:	33, 28, 27, 24
Gesamtfläche	:	ca. 13,4 ha

Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2017 /B22-1539-17-5

Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO PV — Sondergebiet Photovoltaik, § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

4 m — Höhe der baulichen Anlagen maximal über Bezugspunkt gem. textliche Festsetzung 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen,
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtsbereich

Straßenverkehrsfläche privat

Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 25

Private Grünfläche

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

94/2 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Lattenpegel OK 28.40 m NHN — zu erhaltene Grundwassermessstelle

Sichtschutzzaun 40 m x 2 m

Nutzungsschablone

1	2
3	

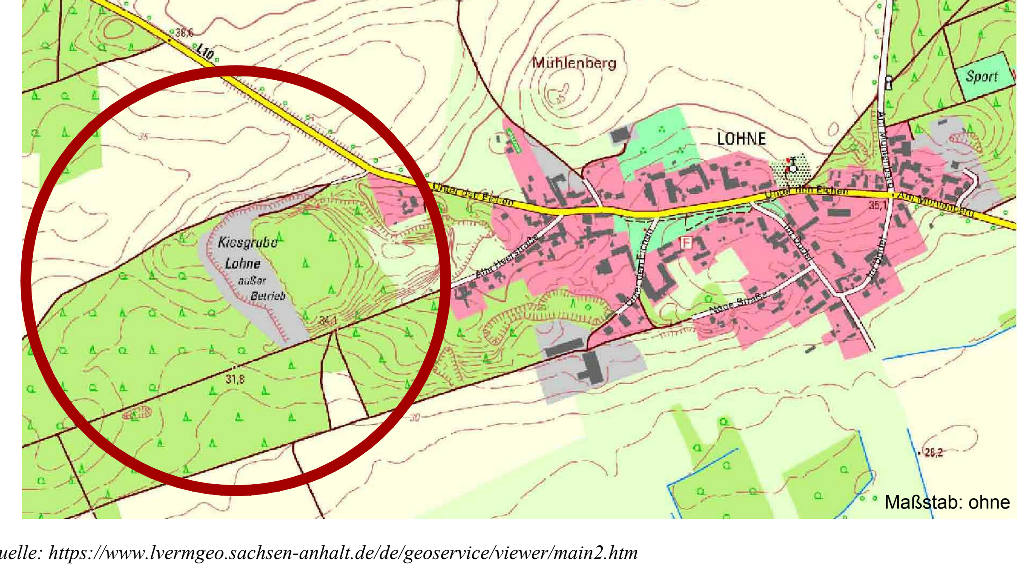
1 Art der baulichen Nutzung
2 Grundflächenzahl
3 Höhe

N

Stadt Arendsee
Altmarkkreis Salzwedel

Bauleitplanung der Stadt Arendsee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Lohne"

E N T W U R F
Planungsstand § 4 Abs. 1 BauGB
Mai 2019



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/viewer/main2.htm