

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet "Photovoltaik" (§ 12 BauGB, § 11 BauNVO)
Sondergebiet "Agri-Photovoltaik" (§ 12 BauGB, § 11 BauNVO)
Fläche für Wald (§ 12 BauGB, § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl; hier 0,4 (§ 12 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (Höchstmaß) in Meter: OK 4,0 m über der Geländeoberfläche (§ 12 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (12 Abs. 3a BauGB, § 23 BauNVO)

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugleich Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

- 15 - Vermaßung in Meter

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmal

IV. Darstellung der Plangrundlage

- Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

Wesentliche Rechtsgrundlagen

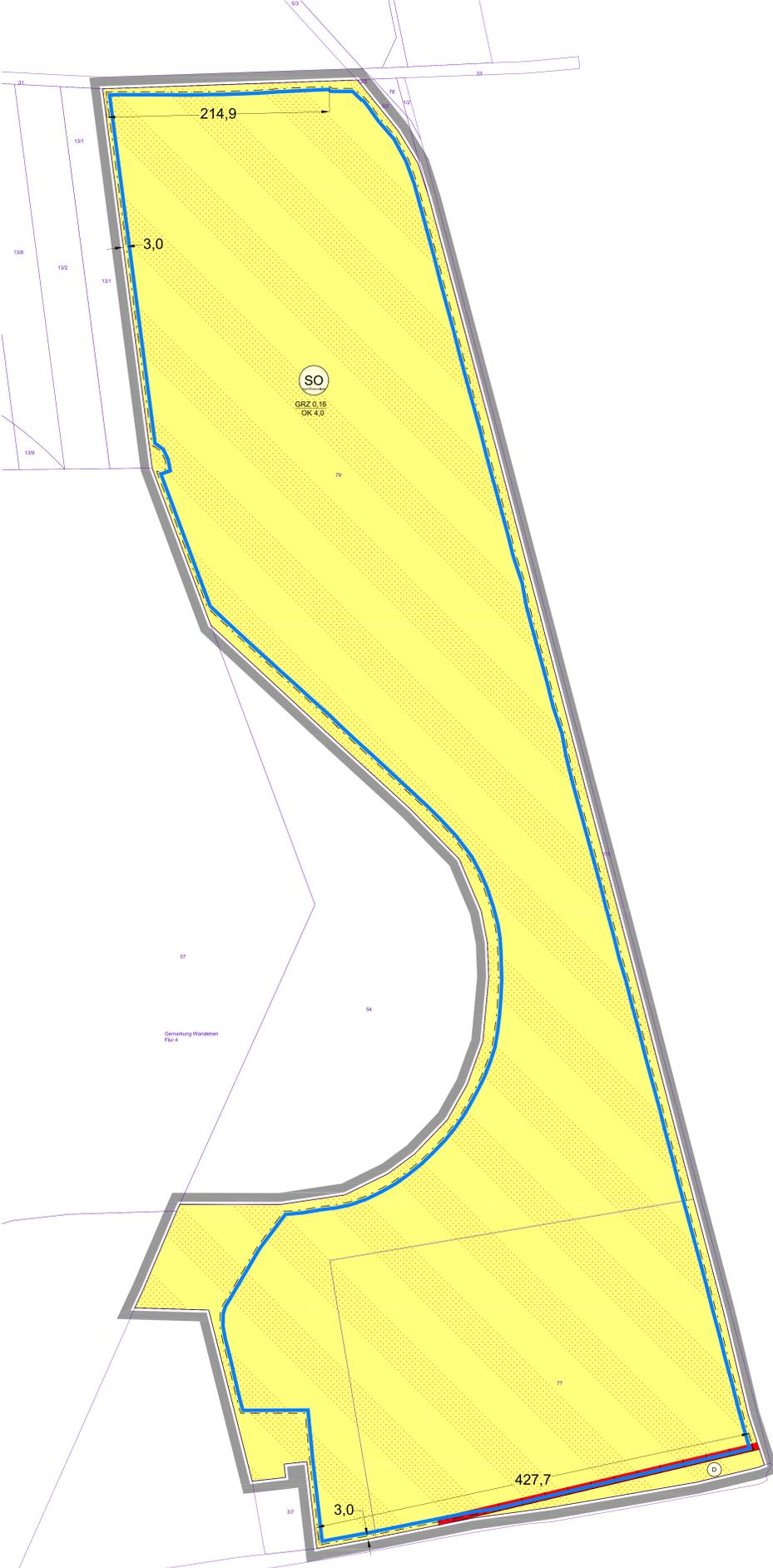
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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.

Planzeichenverordnung (PlanZv) 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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Teil A: Planzeichnung (Teilgebiet "Agri-PV Etdorf")



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Bedingtes Baurecht
Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

II. Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Agri-Photovoltaik“
(1) Das Sondergebiet (SO) „Agri-Photovoltaik“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Agri-Photovoltaik-Modulen (Agri-PV-Module) zur Stromerzeugung bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
(2) Innerhalb des Sondergebiets „Agri-Photovoltaik“ sind allgemein zulässig:
a. Agri-PV-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
b. landwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dafür erforderlichen Anlagen;
c. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Agri-PV-Module;
d. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege der Agri-PV-Module;
e. oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
f. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;
g. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Agrar-Energie-Parks;
h. Einfriedungen;
i. sonstige Nebenanlagen, die der Agri-Photovoltaik oder der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.
Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

TF 3 Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Photovoltaik“

(1) Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
(2) Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ sind allgemein zulässig:
a. Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
b. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule;
c. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;
d. oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
e. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;
f. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks;
g. Einfriedungen;
h. sonstige Nebenanlagen die der Photovoltaik dienen.
(3) Eine Weidennutzung ist ausnahmsweise zulässig, sofern sie die Nutzung des Solarparks nicht beeinträchtigt.
Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

III. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist ausgeschlossen.
Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

TF 5 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

(1) Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.
(2) Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen dürfen Masten für Videoüberwachung eine Höhe von bis zu 5,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

IV. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 6 Erhaltung vorhandener Biotopstrukturen
Die innerhalb des Sondergebiets „Agri-Photovoltaik“ gelegenen Bäume, Sträucher und sonstigen Gehölze sind zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

TF 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8 Herstellung von Grünlandstrukturen

(1) Im Teilgebiet „Agri-PV Etdorf“ sind unterhalb der errichteten Photovoltaik-Module mindestens 1,0 m breite Grünstreifen anzulegen und durch Ansaat einer artenreichen Wiesennischung zu begrünen.
(2) Im Sondergebiet „Photovoltaik“ sind die Flächen durch Ansaat einer artenreichen Wiesennischung zu begrünen, sofern sie nicht für Anlagen nach TF 3 Abs. 2 in Anspruch genommen werden. Satz 1 gilt auch für die Flächen unterhalb von Photovoltaik-Modulen, sofern sie nicht durch die Befestigung der Modultische in Anspruch genommen werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

TF 9 - Kleintiergängigkeit

Die Einfriedungen der Anlagen sind so vorzunehmen, dass mit Ausnahme der Stellen, an denen die Einfriedung in dem Boden befestigt wird, über der natürlichen Geländeoberfläche ein Freiraum von mindestens 15 cm zur Unterkante der Anlage zur Einfriedung erhalten bleibt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 (896)) wird hingewiesen.

Hinweis 2: Städtebaulicher Vertrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

Hinweis 3: Belange der Denkmalpflege und Archäologie
Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern führen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkSchG LSA im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkSchG LSA geregelt.

Hinweis 4: Einhaltung des Abstands zur vorhandenen Bepflanzung
Gegenüber den bestehenden Hecken, Sträuchern und Bäumen entlang der Kreisstraße östlich des Teilgebiets „Agri-PV Etdorf“ ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

Belange des Denkmalschutzes
Der südliche Bereich der Teilfläche „Agri-PV Etdorf“ des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im archäologischen Kulturdenkmal Siedlungen - Mittelalter; Gräber - Jungsteinzeit, Bronzezeit. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den beiden Teilflächen des Bebauungsplans, aufgrund der Nähe zu Kulturdenkmälern und der langen Ortsgeschichte, nach § 14 Abs. 2 DenkSchG LSA begründete Anhaltspunkte bestehen, dass weitere unbekannt Hinterlassenschaften vorhanden sind.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 17.05.2022 unter der Beschluss-Nr.: 254/2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etdorf“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teutschenthal, den _____ Siegel, Bürgermeister

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etdorf“ in der Fassung vom _____, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) haben in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teutschenthal, den _____ Siegel, Bürgermeister

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die Abwägung am _____ beschlossen, Beschluss-Nr. _____

Teutschenthal, den _____ Siegel, Bürgermeister

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung am _____ beschlossen, Beschluss-Nr. _____. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) (Stand: _____) wird Bestandteil der Satzung.

Teutschenthal, den _____ Siegel, Bürgermeister

5. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit / ohne Nebenbestimmungen genehmigt.

Teutschenthal, den _____ Siegel, Bürgermeister

6. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____ identisch ist.

Teutschenthal, den _____ Siegel, Bürgermeister

7. Die Satzung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etdorf“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Teutschenthal, den _____ Siegel, Bürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etdorf“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Teutschenthal, den _____ Siegel, Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Orthogonalität ist einwandfrei möglich.

_____ den _____ ÖBVI/Siegel

Übersichtskarte der Teilgebiete



Quelle: DTK 25 der LGB Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19

"Agrar-Energie-Park Etdorf"

Ortschaft Steuden der Gemeinde Teutschenthal

Stand: 09.10.2023, Entwurf

Maßstab: 1 : 2.000

Plangrundlage: Vermessungsplan Stand 26.03.2023

Bearbeitung durch: Plan und Recht GmbH - Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung - Oderberger-Str. 40 - 10435 Berlin-Prenzlauer Berg - Tel.: 030 - 440 24 555