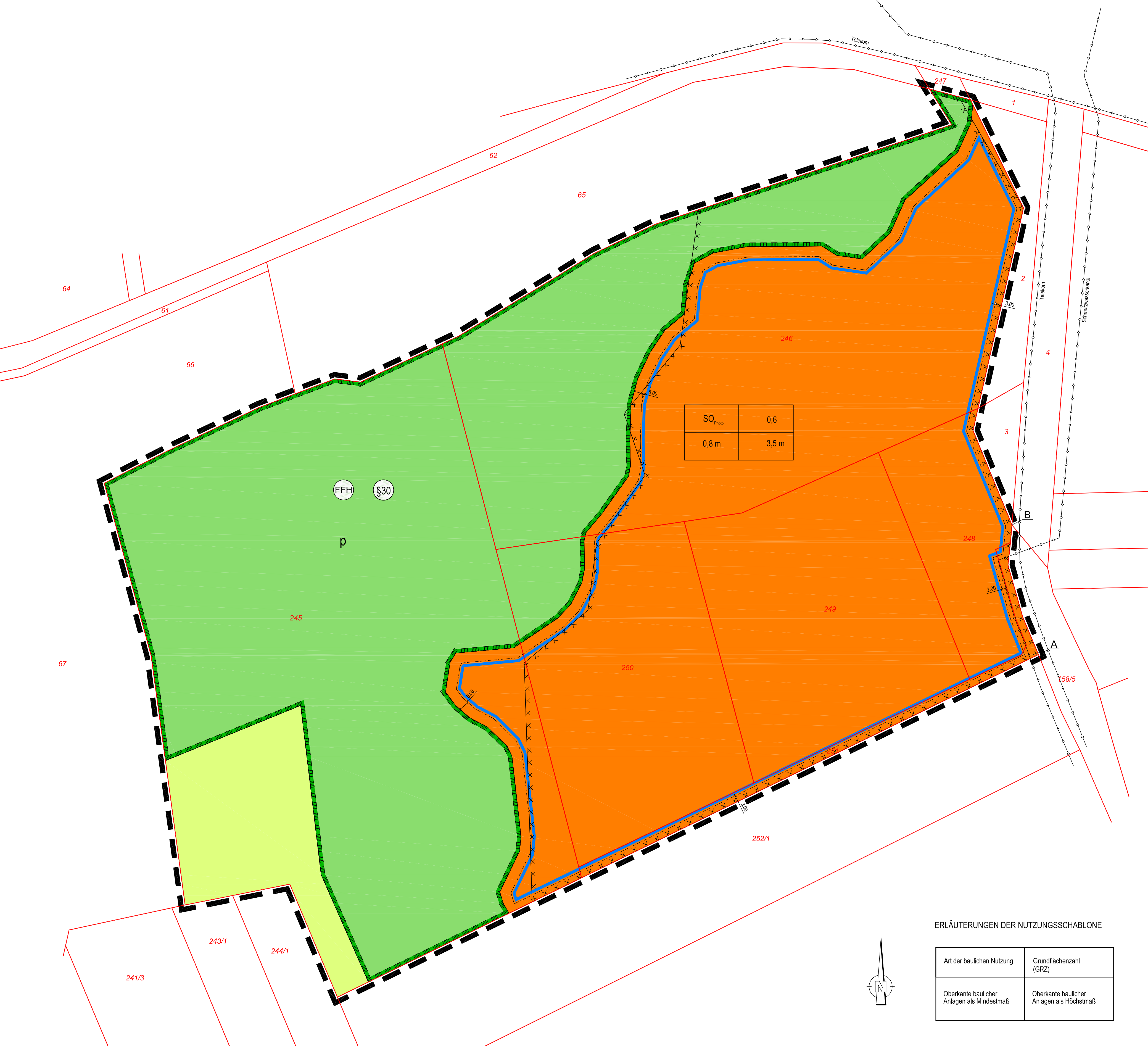


BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"Photovoltaik nördlich der B 80" in der Ortschaft Teutschenthal

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung:

Photo

Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl

UK 0,80 m GOK

Unterkante baulicher Anlagen als Mindestmaß in Meter zur Geländeoberkante

OK 3,5 m GOK

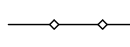
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter zur Geländeoberkante

Bauweise, Baugrenzen



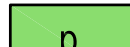
Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen



unterirdisch

Grünflächen



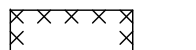
private Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft

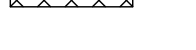


Flächen für Landwirtschaft

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



FFH - Gebiet



gesetzlich geschütztes Biotop

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

A - B

Anschlußpunkte für Verkehrsflächen



Vermaßung in Metern

245

Flurstücknummer

Flurstücksgrenzen

5,00

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

245

Flurstücksgrenzen

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen einschließlich Einfriedungen sowie Wirtschaftswege zulässig. Bei einer Aufänderung der Modulfläche und Gründung mittels Rammpfählen ist jeweils ein Mindestabstand von 30 cm zur Außenkante der Modulfläche einzuhalten.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt.

2.2 Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik ist gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 3,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante Gelände.

Mit der Unterseite der Solarmodule ist ein Mindestabstand von 0,80 m zur Oberkante Gelände einzuhalten.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt.

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 11 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16, 19 BauNVO

§§ 16, 18 BauNVO

§§ 16, 18 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

4.0 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

5.1 Die Einzonung der Photovoltaikanlagen ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (mind. 15 cm) bzw. eine Kleinfurdenabtiefsigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

5.2 Die Einzonung der Photovoltaikanlage ist mindestens in einem Abstand von 0,5 m vom FFH-Gebiet vorzunehmen. Ein Befahren des Schutzgebietes sowie sonstige Inanspruchnahme ist unzulässig. Auch die Entnahme von Gehölzen im Randbereich des Schutzgebietes ist nicht gestattet.

5.3 Unter und zwischen den Modulreihen sowie außerhalb der Baugrenze ist eine Staudenflur zu entwickeln. Für eine Ansaat ist eine artenreiche Magerrasen-Saatgutmischung mit gebietsheimischen und standortgerechten Arten ohne Füllstoffe zu verwenden. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen, vegetationsfreie Bereiche sind nachzusäen. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Das Mahdgut ist aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

5.4 Dem Sondergebiet ist auf folgendem Flurstück eine Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von 5.600 m² gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet: Gemarkung Teutschenthal, Flur 10, Flurstück 3/1. Maßnahmesatz: Entwicklung eines mesophilen Grünlandes

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches befindet sich die gesicherte und rekrutivierte Altablagerung Kiesgrube Depone: Am Dachsberg Teutschenthal (Reg. Nr. 20722 in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Saalekreises).

Vor Installation der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist über der Altablagerung eine durchgängig mindestens 1,0 m mächtige Abdeckschicht (bestehend aus Deckschicht und Dichtschicht) nachzuweisen.

VEFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am 9. April 2019 beschlossen, den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 18 „Photovoltaik nördlich der B 80“ in der Ortschaft Teutschenthal aufzustellen (Beschluss-Nr. 370/41(2019)).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Würde-Salza-Spiegel Nr. 20/19, dem Amtsblatt der Gemeinde Teutschenthal, Ausgabe vom 25. September 2019.

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 7. Oktober bis einschließlich 7. November 2019 durchgeführt. Zudem konnte die Planung während dieser Zeit am Internet eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Würde-Salza-Spiegel Nr. 20/19, Ausgabe vom 25. September 2019.

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

3. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19. September 2019 sowie vom 12. März 2020 durchgeführt.

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

4. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 19. September 2019 sowie vom 12. März 2020 abgestimmt.

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

5. In der Sitzung des Gemeinderates am 10. März 2020 wurde der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 59/18 der Gemeinde Teutschenthal Nr. 18 „Photovoltaik nördlich der B 80“ in der Ortschaft Teutschenthal mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Januar 2020 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 092/2020).

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 2. April 2020 bis einschließlich 8. Mai 2020 bei der Gemeinde Teutschenthal, Fachbereich Bauverwaltung, Am Busch 19, 06179 Teutschenthal

Montag nach Vereinbarung
Dienstag 9,00 bis 12,00 Uhr und 13,00 bis 18,00 Uhr
Mittwoch nach Vereinbarung
Donnerstag 9,00 bis 12,00 Uhr und 13,00 bis 15,00 Uhr sowie
Freitag 9,00 bis 12,00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 06/20 der Gemeinde Teutschenthal, Ausgabe vom 25. März 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 18 am 7. Juli 2020 sowie am 1. September 2020 geprüft und einen Abwägungsschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

7. Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Teutschenthal „Photovoltaik nördlich der B 80“ in der Ortschaft Teutschenthal wurde vom Gemeinderat am 1. September 2020 als Sitzung beschlossen (Beschluss-Nr. 126/2020). Die Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 1. September 2020.

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

9. Die Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Teutschenthal „Photovoltaik nördlich der B 80“ in der Ortschaft Teutschenthal wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt.

Menseburg, den

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zuletzt gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Teutschenthal vom 1. September 2020 der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 18 „Photovoltaik nördlich der B 80“ in der Ortschaft Teutschenthal bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Sitzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378)

Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur

Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Gemeinde vom

4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Sitzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen beigelegt.

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den

Siegel, Bürgermeister

Teutschenthal, den