Gemeinde Teutschenthal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
„Freiflächenphotovoltaikanlage am Grubenfeld Angersdorf“

PLANZEICHNUNG -Teil A-

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung:		
PV	Photovoltaik	
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,6	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
UK 0,60 m GOK	Unterkante baulicher Anlagen als Mindestmaß in Meter zur Geländeoberkante	§§ 16, 18 BauNVO
OK 4,0 m GOK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter zur Geländeoberkante	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE		
§30	geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA	§ 9 Abs. 6 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

- 565 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Gemarkungsgrenze

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Unterkante baulicher Anlagen als Mindestmaß	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und alle dafür erforderliche Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen und Wege, Überwachungseinrichtungen, Brandschutzeinrichtungen sowie Werbeanlagen an den Stätten der Leistung sowie Hinweisschilder für angrenzende Betriebe und Einrichtungen zulässig.

1.2 Innerhalb der Fläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sind folgende Nutzungen bzw. bauliche Anlagen zur Vor-Ort-Speicherung des erzeugten Stromes aus Solarenergie zulässig:
- Container zur Energiespeicherung (Batteriespeicher)
- Nebenanlagen zur Unterbringung der zum Betrieb des Batteriespeichers erforderlichen technischen Ausrüstung (z.B. Schaltanlage, Mittelspannungsanlage, Wechselrichter, Transformator)

1.3 Auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

2.1 Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik ist gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 4,0 m zulässig.
Mit der Unterkante der Modultische ist ein Mindestabstand von 0,6 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

2.3 Für Nebenanlagen, die zur Stromerzeugung aus Solarenergie erforderlich sind (Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen und Wege, Überwachungseinrichtungen, Brandschutzeinrichtungen sowie Werbeanlagen an den Stätten der Leistung sowie Hinweisschilder für angrenzende Betriebe und Einrichtungen) wird eine maximale Höhe von 4,0 m festgesetzt.

2.4 Für bauliche Anlagen zur Vor-Ort-Speicherung des erzeugten Stromes aus Solarenergie sowie der dazu erforderlichen Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 4,0 m festgesetzt.

2.5 Als Bezugspunkt zur Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird die vorhandene Oberkante Gelände in Metern, gemessen an der Seite der Unterkante des jeweiligen Modultisches, festgesetzt.

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

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

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche M 1 ist der Trockenrasen zu erhalten. Es sind jährlich einmal Kontrollen in der Zeit von November bis Februar durchzuführen, um aufkommende Gehölze auf der Trockenrasenfläche zu entfernen bzw. eine randliche Ausbreitung der Gehölze zurückzudrängen.

4.2 Unter und zwischen den Modultischen ist eine Staudenflur zu entwickeln. Für die Ansaat ist ausschließlich autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

4.3 Die Einfriedung der Photovoltaikfläche ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (10 bis 15 cm) bzw. eine ausreichende Maschenweite für Kleinsäuger und Amphibien vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

4.4 Zum Schutz der Brutvögel ist ein Entfernen von Gehölzen, der Vegetationsschicht und des Oberbodens nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4.5 Zum Schutz der Zauneidechsen sind in der Vegetationsperiode vor einem geplanten Baubeginn die vorkommenden Zauneidechsen durch Fang zu sichern und in ein vorbereitetes Ersatzhabitat umzusetzen. Für diese Maßnahme ist ein Fachgutachter einzubinden. Die Umsetzung erfolgt auf der Grundlage eines durch den Fachgutachter zu erstellenden Abfangkonzeptes, das mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

4.6 Zum Schutz der Zauneidechsen ist mindestens eine sogenannte "Reptilienburg" herzustellen. Die Auswahl des tatsächlichen Standortes sowie die Anlage der "Reptilienburg" sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Anzahl der "Reptilienburgen" ist ggf. in Abstimmung mit dem zuständigen Fachgutachter an das Fangergebnis nach TF 4.5 anzupassen.

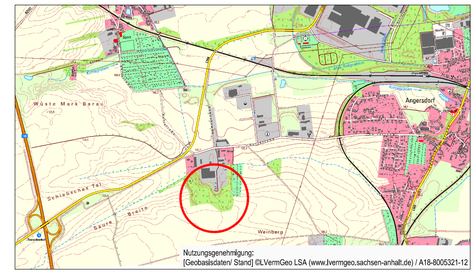
4.7 Für die Errichtung der Photovoltaikanlage einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden.

Hinweise:

Altlasten
Das Plangebiet wird anteilig im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt (Datei schädlicher Boden veränderungen und Altlasten) unter der Nummer ALVF Nr. 20837 ehem. Lagerhalde des Kaliwerkes Zielitz geführt. Sollten sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben oder Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodenaushubs oder des Untergrundes mit Schadstoffen bestehen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Saalekreis unverzüglich zu informieren.

Archäologische Kulturdenkmale
Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale i.S. des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt erfasst. Es wird jedoch auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle der Freilegung unerwarteter archäologischer Funde hingewiesen.
Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß DSchG LSA im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Kampfmittel
Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können. Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.



Gemeinde Teutschenthal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
„Freiflächenphotovoltaikanlage am Grubenfeld Angersdorf“

Vorentwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Januar 2026
Gemarkung	Angersdorf
Flur	3
Maßstab	1 : 1.000
Kartengrundlage	ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.