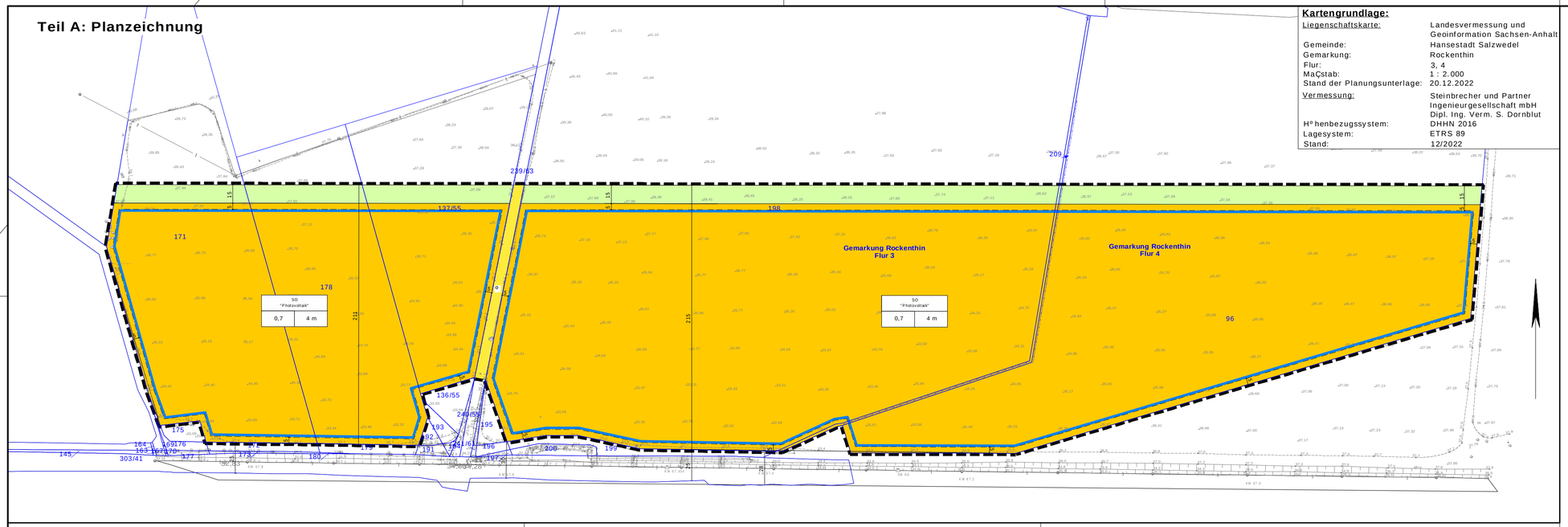
Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Hansestadt Salzwedel
Gemarkung:	Rockenthin
Flur:	3, 4
MaÇstab:	1 : 2.000
Stand der Planungsunterlage:	20.12.2022
Vermessung:	Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl. Ing. Verm. S. Dornblut
Hº henbezugssystem:	DHHN 2016
Lagesystem:	ETRS 89
Stand:	12/2022

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geªndert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geªndert worden ist

Verordnung ¿ber die Ausarbeitung von Bauleitplªnen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geªndert 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 kºnnen bei der Stadtverwaltung Hansestadt Salzwedel, Amt fªr Stadtentwicklung, An der Mºnchskirche 5, 29410 Salzwedel, wªhrend der Dienstzeiten eingesehen werden.

Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000
© GeoBasis-DE / LVerm Geo 2021 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt)
G01-5006395-2014-5

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planzeichenerklªrung

Art der baulichen Nutzung — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: "Photovoltaik" — Ä 11 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflªchen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

StraÇenverkehrsflªchen ºffentlich

Grªnflªchen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grªnflªchen

MaÇ der baulichen Nutzung — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Art der baulichen Nutzung Ä 9 (1) Nr. 1 BauGB und Ä 11 BauNVO	
Grundflªchenzahl Ä 17, 19 BauNVO	Hºhe der baulichen Anlagen (OK) in m ¿ber 36 m DHHN Ä 18 Abs. 1 BauNVO

Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksflªche — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — Ä 23 Abs. 3 BauNVO

Sonstige Planzeichen

Grenze des rªumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Darstellungen der Plangrundlage

160/2 — Flurst¿cksnummer

Flurst¿cksgrenze

Flurgrenze

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstige Sondergebiete gem. Ä 11 BauNVO

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemªß Ä 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.

1.1.2 Im Sondergebiet "Photovoltaik" sind gemªß Ä 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagenund Nutzungen allgemein zulªssig:
- Photovoltaikmodule in Festaufstªnderung einschlieÇlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
- technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
- Betriebsgebªude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- die fªr die ErschlieÇung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Einrichtungen und Nebenanlagen fªr die Wartung, Instandsetzung, Pflege und Service sowie zur technischen ¦ berwachung der Photovoltaikanlagen
- Zuwegung und innere ErschlieÇung
- Einzªunung

1.1.3 Die Grundflªchenzahl darf gemªß Ä 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 25 vom Hundert ¿berschritten werden.

1.1.4 Die Hºhe der Einzªunung ist bis maximal 2,50 m ¿ber Gelªnde zulªssig.

2. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Stellflªchen nur in wasserdurchlªssiger Ausfªhrung zulªssig (Schotterrasen o.ª.).

2.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 15 cm ¿ber dem Boden offengehalten werden.

2.3 Die Flªchen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen und die gehºlzfreien Flªchen auÇerhalb der Baugrenzen sind als extensive Grªnflªchen zu entwickeln. Die Flªchen sind entweder zwei- bis dreimal pro Jahr zu mªhen oder zu beweiden.

3. MaÇnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bªumen und Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 in Bearbeitung

II Hinweise

Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemªß Ä 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archªologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemische Analysen u.a. Hinweise auf schªdliche Bodenverªnderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffªlligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverz¿glich und unaufgefordert zu informieren.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemªß Ä 39 und Ä 44 BNatSchG sind zu ber¿cksichtigen.
Gehºlze dªrfen ohne gesonderte Zustimmung der zustªndigen Naturschutzbehºrde nur in der Zeit vom 01.09. bis 29.02. beseitigt werden.
Ggf. fªhre Mahdzeitpunkte aufgrund von Verschattungen sind mit der zustªndigen Naturschutzbehºrde abzustimmen.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fªllungen / Rodungen, Gebªudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehºlze und Gebªude einschlieÇlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstªtten zu ¿berprªfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehºrde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstªtten die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Hansestadt Salzwedel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin"

Vorentwurf — Juni 2023

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner