

TEIL A: PLANZEICHNUNG (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)



Planzeichenerklärung
(vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauzonenverordnung - BauZVO)
SO sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl
OK 3,5 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (Angabe in Meter über Gelände)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze

Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 öffentliche Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 unterirdisch (Trinkwasserleitung / Elektrizität)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
E 1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (mit Nr. der Maßnahme) § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit Bezeichnung der Maßnahme) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen
 Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1 / **4** Flurstücknummer
 Flurstücksgrenze

403,4 Bemaßung (Angabe in Meter)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)

- Zulässigkeit der Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**
 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 In den sonstigen Sondergebieten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sämtliche bauliche Anlagen gemäß Durchführungsvertrag zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 3.1 Gemäß Eintrag in der Planzeichnung wird zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen auf Grundlage der gültigen topographischen Karte im Maßstab 1:10.000 ein unterer Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 159,6 m über Normalhöhennull (NHN) herangezogen.
 Der obere Bezugspunkt stellt die Oberkante des installierten Solarmoduls bzw. der baulichen Anlage gemäß Durchführungsvertrag dar.
 Die Höhe baulicher Anlagen stellt das senkrechte Maß vom unteren Höhenbezugspunkt gemäß Eintrag in der Planzeichnung zur Oberkante der baulichen Anlage (oberer Höhenbezugspunkt) dar. Hierbei ist das Gefälle bzw. die Steigung des Geländes zu berücksichtigen;
 3.2 Für bauliche Anlagen in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten gilt eine Oberkante gemäß Planeintrag auf der Planzeichnung (Teil A) über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß;
- Innerhalb der sonstigen Sondergebiete hat der Abstand zwischen der Oberkante des Geländes und der Modulunterkante mindestens 0,8 Meter zu betragen;
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist eine maximale Eingriffstiefe in den Boden von 1,2 Metern zulässig.
 Sollte sich dieser Wert bei der Umsetzung von Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag als nicht ausreichend erweisen, ist eine Gewährleistung der Standsicherheit dieser Objekte über andere bauliche Maßnahmen zulässig;
- In Ausnahmefällen kann auch tiefer in den Boden eingegriffen werden, wenn am Eingriffspunkt über ein Bodengutachten nachgewiesen ist, das keine belasteten Bodenverfüllungen berührt werden;
- Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind die Modulreihen der Solarmodule in einem Mindestabstand von 3,5 Metern zueinander zu errichten;
- Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,2 Metern zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Außerhalb der Baugrenzen sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig.
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt. Maßnahmen zur Befestigung dieser Verkehrsfläche zulässig. Eine Vollversiegelung ist nicht zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
 6.1 In den Flächen der sonstigen Sondergebiete und in den Randbereichen (M6) sind nach Errichtung der Freiflächen-PVA Flächen mit einem REGIO-Saatgut UG 5 anzusäen;
 6.2 In den Maßnahmenflächen M8 sind Gebüschflächen trocken-warmer Standorte im Dreiecksverband (1,5 x 1,5 Meter) anzulegen;

- Zur Gewährleistung bestehender Biotopvernetzungen sind die einzelnen sonstigen Sondergebiete gesondert zu umzäunen. Um die Durchgängigkeit der Einzäunung zu garantieren, sind eine Bodenfreiheit von 0,1 Metern sicherzustellen und alle 15 Meter Öffnungen von 0,1 x 0,2 Meter zu realisieren;
- Bauarbeiten in den Grünflächen sind nicht in der Zeit von Anfang März bis Mitte August erlaubt;
- In den auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen wird zum Pflanzerschutz folgendes festgesetzt:
 6.5.1 Für die mit E1 gekennzeichneten Flächen ist der Erhalt des Mischbestands an Laubholz (Biotopcode QXX) festgesetzt;
 6.5.2 Für die mit E2 gekennzeichneten Flächen ist der Erhalt des Bestands heimischer Baumgruppen (Biotopcode HEC) festgesetzt;
 6.5.3 Für die mit E3 gekennzeichneten Flächen ist der Erhalt des Bestands an überwiegend heimischen Baumgruppen (Biotopcode HED) festgesetzt;
 6.5.4 Für die mit E4 gekennzeichneten Flächen ist der Erhalt von Gebüsch trocken-warmer Standorte (Biotopcode HTA) festgesetzt;
 6.5.5 Für die mit E5 gekennzeichneten Flächen ist der Erhalt von Gebüsch trocken-warmer Standorte (Biotopcode HYB) festgesetzt;
 6.5.6 Für die mit E6 gekennzeichneten Flächen ist der Erhalt einer Ruderalflur aus ausdauernden Arten (Biotopcode URA) festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2020 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Photovoltaikanlage Ehemaliger Lehmtegelbau - Alte Ziegelei" der Stadt Hohenmölsen gefasst.
 Der Aufstellungsbeschluss ist auf der Homepage der Stadt Hohenmölsen sowie im Amtsblatt Nr. 1 vom 31.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung am 23.02.2023 den Änderungsbeschluss gefasst, dass Bebauungsplanverfahren auf den Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2020 zurückzusetzen und mit der Erarbeitung eines neuen Vorentwurfs unter einem neuen Vorhabenträger sowie erweitertem Geltungsbereich fortzuführen.
 Der bisherige Sachstand im Verfahren (Vorentwurf mit Beschluss vom 24.06.2021 und frühzeitige Beteiligung mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 vom 31.07.2021) wird für nichtig erklärt.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister
- Der Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 ist auf der Homepage der Stadt Hohenmölsen sowie im Amtsblatt Nr. 4 vom 31.03.2023 ortsüblich und mit dem Hinweisen bekannt gemacht worden, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister
- Im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. ___ vom ___ 2023 sowie auf der Homepage der Stadt Hohenmölsen wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit den Hinweisen bekannt gemacht, dass während der Auslegung über die Planung informiert wird und Anregungen entgegen genommen werden.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister
- Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit über die Planung hat der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 vom ___ bis einschließlich ___ genannten Zeiten und Ortsangaben zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Außerdem war die Planung in benanntem Zeitraum auf der Homepage der Stadt Hohenmölsen und über das zentrale Landesportal des Landes Sachsen-Anhalt (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html) öffentlich zugänglich.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister

Hinweise

- artenschutzrechtliche Hinweise:**
- Zur Pflege der Offenlandbereiche im Geltungsbereich ist eine Verbuchung durch regelmäßige Mahd und/oder Beweidung zu verhindern;
 - Der Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig;
 - Durch die Baumaßnahmen gefährdete Gehölze sind während der Bauarbeiten durch spezielle Maßnahmen gemäß DIN 18 920 zu schützen und zu sichern;
 - Zum Schutz von Arten der Fauna sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Eine Rodung von Stubben im Bereich der Gehölze sowie eine Geländemodulation kann erst nach erfolgter Umsiedlung der Zauneidechsen stattfinden;
 - Zum Schutz der Fauna in der Brutzeit und der Flora in der Entwicklungs- und Blühphase sind keine Mahdarbeiten von Mitte März bis Mitte Juli vorzunehmen;
 - Zur Absicherung des Abgängens der Zauneidechsen muss das Gelände, welches bebaut werden soll und in welchem sich Zauneidechsen aufhalten ab Mitte März einmalig gemäht werden. Eventuell notwendige weitere Mahdarbeiten sind mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen;
 - Ein Abfangen der Zauneidechsen hat von März bis Mai und im September eines Jahres zu erfolgen. Hierfür sind die betroffenen Standorte vollumfänglich einzuzäunen. Die Individuen sind auf die östliche Seite des Zaunes zu verbringen. Dort sind geeignete Ersatzhabitate zu errichten;
 - Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist die Errichtung der PV-Module außerhalb der Fortpflanzungszeiten oder unter ökologischer Baubegleitung vorzunehmen;
 - Ein Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits kann aus betriebsbedingten Gründen auch extern erfolgen. Festlegung und Verortung externer Ausgleichsmaßnahmen sind bei Bedarf über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern;

- Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ___ über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum neuen Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 sowie zur Äußerung im Hinblick auf den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum ___ aufgefodert.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung am ___ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
 Der Entwurfsbeschluss ist auf der Homepage der Stadt Hohenmölsen sowie im Amtsblatt Nr. ___ vom ___ ortsüblich und mit den Hinweisen bekannt gemacht worden, welche Unterlagen und Informationen im Rahmen der Offenlage zur Verfügung stehen, wie Stellungnahmen abgegeben werden können und das die Möglichkeit der Erörterung besteht.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 hat zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ___ bis einschließlich ___ zu den in der Bekanntmachung vom ___ genannten Zeiten und Ortsangaben zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Außerdem waren die Unterlagen in benanntem Zeitraum auf der Homepage der Stadt Hohenmölsen und über das zentrale Landesportal des Landes Sachsen-Anhalt (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html) öffentlich zugänglich.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom ___ über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 bis zum ___ aufgefordert.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung am ___ die im Verfahren der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 abgegebenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom ___ mitgeteilt.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung am ___ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 "Photovoltaikanlage Ehemaliger Lehmtegelbau - Alte Ziegelei" der Stadt Hohenmölsen, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister

bodenschutz- und wasserrechtliche Hinweise:

- Innerhalb der sonstigen Sondergebiete ist eine Oberflächenabdichtung sowie eine Rekultivierungsschicht nach den zum Zeitpunkt der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage geltenden Vorgaben und Regelwerken für Deponien anzulegen;
 - Falls Anzeichen dafür bestehen, dass die vorliegenden Untergrundverhältnisse für eine Gründung der Modulische nicht ausreichend sind, wird für die Errichtung der Freiflächen-PV-Anlage(n) die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.
 - Die Versickerung von Regenwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der geltenden Fassung.
- Maßnahmen zur Gewährleistung des Brandschutzes:**
- Bereitstellung einer Zufahrt und einer Aufstellfläche für die Feuerwehr; Die vorgeschriebenen Fahrbahnbreiten sind einzuhalten und die Zufahrt zu befestigen. Die Aufstellfläche ist sicher begehbar auszulagern und zu entwässern und mit einem Hinweischild nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen;
 - regelmäßige Mahd der Freiflächen sowie der Flächen unterhalb der Solarmodule;
 - Berücksichtigung der Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen gemäß der DIN VDE 0132 und der BGI/GUV-I 8677 "Elektrische Gefahren an der Einsatzstelle" in der jeweils gültigen Fassung.

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 "Photovoltaikanlage Ehemaliger Lehmtegelbau - Alte Ziegelei" der Stadt Hohenmölsen wird hiermit ausgefertigt.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister

13. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 "Photovoltaikanlage Ehemaliger Lehmtegelbau - Alte Ziegelei" der Stadt Hohenmölsen wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich auf der Homepage der Stadt sowie im Amtsblatt Nr. ___ vom ___ bekannt gemacht.
 In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Planung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB Abs. 1 BauGB eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister

Präambel
 Auf Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Hohenmölsen vom ___ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 "Photovoltaikanlage - Ehemaliger Lehmtegelbau Alte Ziegelei" der Stadt Hohenmölsen, bestehend aus der Planzeichnung [Teil A (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)] mit den textlichen Festsetzungen [Teil B (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)] erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
 Teil B: textliche Festsetzungen

Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister

Plangeber:	Stadt Hohenmölsen
Vorhabenträger:	FEH Bauwerk GmbH Ginnheimer Straße 4 65760 Eschborn
Bezeichnung:	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 "Photovoltaikanlage - Ehemaliger Lehmtegelbau Alte Ziegelei" der Stadt Hohenmölsen
Planungsstand:	neuer VORENTWURF Arbeitsstand: 21.09.2023 Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B) für den Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan
Maßstab Planzeichnung:	1:1000 (im Originalformat 594 x 1.221 mm)
Geobasisdaten / Stand:	Erlaubnisnummer: Geobasisdaten LVerMGeo LSA B82-7013186-2022
Übersichtsplan:	
Bearbeitung:	 WENZEL & DREHMANN PEM GmbH Judenstraße 31 06667 Weißfels Tel.: 03443 28 43 90 E-Mail: info@wenzel-drehmann-pem.de