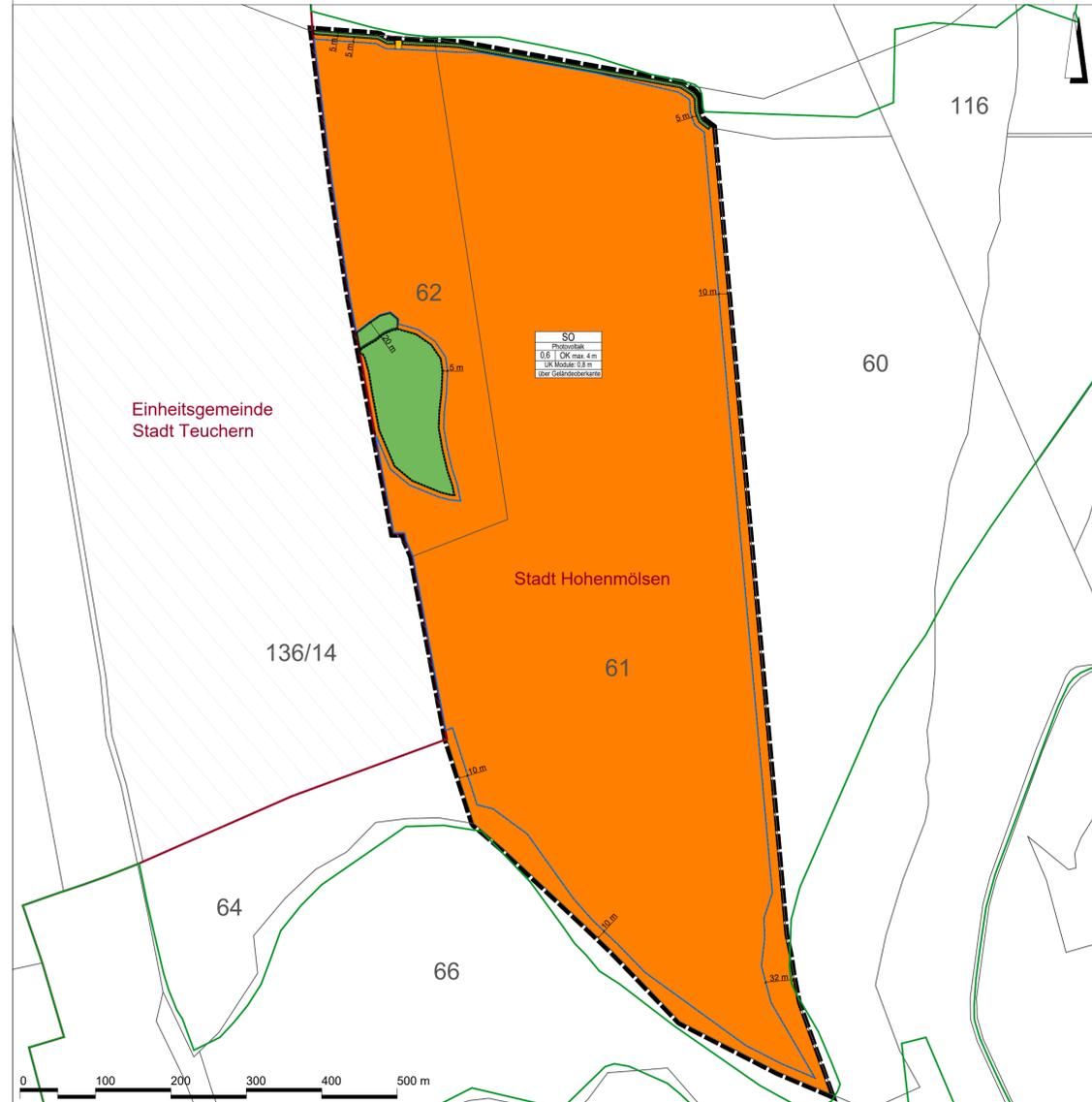


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "An der Hochkippe Jaucha"

Teil A - PLANZEICHNUNG



Einheitsgemeinde
Stadt Teuchern

SO
Photovoltaik
0,6 OK_max 4 m
UK Module 18 m
über Geländeerhöhung

PLANZEICHENERKLÄRUNG (§2 Abs. 4 PlanZV)

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV 1990

I. Darstellungen mit Normcharakter

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 9. Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - 13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen ohne Normcharakter

Darstellung des Bestands

- Hohenmölsen Gemarkungsgrenzen und -bezeichnungen
- 136/14 Flurstücksgrenzen und -nummern

Darstellung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Zweckbestimmung	
GRZ OK	
UK(Module)	
Höhenbezug	

- Geltungsbereich angrenzendes Vorhaben
- Waldgrenzen gemäß Basis-DLM Sachsen-Anhalt

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

TF 1 Innerhalb des Plangebiets wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO) ist die Errichtung und Nutzung von PV-Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt die Fläche, die durch Photovoltaikmodule überdeckt wird und beträgt maximal 0,6.
 - Höhe der baulichen Anlagen
 - Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OKmax) beträgt maximal 4 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK). Die natürliche GOK beträgt in Richtung Norden abfallend zwischen 203 und 207 m über HNN.
 - Der Abstand zwischen der Modulunterkante zur jeweiligen Geländeoberkante hat mindestens 0,8 m zu betragen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

TF 6 Das im Bereich der baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern.
- Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)

TF 8 Die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb der Anlage, insbesondere auch die Errichtung von Einfriedungen, ist im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Grenzabstände nach BauO LSA und Nbg LSA zulässig.
- Einfriedungen (§ 85 Abs. 1 BauO LSA)

TF 9 Um Kleintieren die Passage zu ermöglichen, ist bei Zäunen zur Grundstücks- oder Anlageneinfriedung eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m zu gewährleisten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 10 Zur besseren Einbindung der Photovoltaik-Freiflächenanlage in die Landschaft wird eine 5 m breite Sichtschutzhecke zwischen dem Radweg und der Anlage gepflanzt.

TF 11 Die Biotopstrukturen in der Fläche sind zu erhalten. Im Norden der vorhandenen Biotopstruktur im Westen des Geltungsbereiches ist ein Pufferbereich von 20 m vorgesehen, der zu einer Extensivwiese oder Blühstreifen zu entwickeln ist.
- Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Im Rahmen der weiteren Planung sowie Erarbeitung des Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planung vertiefend geprüft und bei Erfordernis geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu begrenzen.

HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

- Archäologische Kulturdenkmale
Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 (3) DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG LSA Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach dem derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).
- Verkehrsrechtliche Anordnung
Bei Berührung des öffentlichen Verkehrsraumes ist im Zuge der Baumaßnahme mind. 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen.
Grundsätzlich sind Baustellen und Zufahrten so einzurichten, dass die Behinderung des öffentlichen bzw. des Anliegerverkehrs auf ein Mindestmaß beschränkt wird
- Altbergbau
Im Planungsbereich (oder unmittelbar angrenzend) wurden in der Vergangenheit Bergwerke/Abbaustellen untertägig und später übertägig betrieben. Der Planungsbereich diente dabei zum großen Teil als Antragsfläche für den anfallenden Abraum.
- Kampfmittelverdachtsfläche
Der Geltungsbereich ist eine Kampfmittelverdachtsfläche. Gemäß Auskunft vom Rechts- und Ordnungsamt (Untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde) vom 23.08.2024 bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung eines Solarparks auf der Fläche, da Kampfmittel derzeit nicht vermutet werden. Eine Belastung mit Kampfmittelresten jeglicher Art kann dennoch niemals gänzlich ausgeschlossen werden.
Auf die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in der Sitzung vom 20.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Hohenmölsen, den _____ -Siegel-
Andy Haugk
Bürgermeister
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Vorentwurfs
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung i. d. F. v. _____ 2025 wurden durch den Stadtrat der Stadt Hohenmölsen in der Sitzung vom _____ gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
Hohenmölsen, den _____ -Siegel-
Andy Haugk
Bürgermeister
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. v. _____ 2025 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ veröffentlicht. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Veröffentlichung benachrichtigt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ im Amtsblatt Ausgabe / _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Hohenmölsen, den _____ -Siegel-
Andy Haugk
Bürgermeister
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung i. d. F. v. _____ und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden durch den Stadtrat der Stadt Hohenmölsen in der Sitzung vom _____ gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
Hohenmölsen, den _____ -Siegel-
Andy Haugk
Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit zum Entwurf
Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. v. _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ veröffentlicht. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Veröffentlichung benachrichtigt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.
Hohenmölsen, den _____ -Siegel-
Andy Haugk
Bürgermeister
- Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes
Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Hohenmölsen am _____ gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohenmölsen, den _____ -Siegel-
Andy Haugk
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Satzung zum Bebauungsplan i. d. F. v. _____ wurde durch den Stadtrat der Stadt Hohenmölsen gem. § 10 BauGB am _____ beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht i. d. F. v. _____ wurde durch den Stadtrat der Stadt Hohenmölsen am _____ gebilligt.
Hohenmölsen, den _____ -Siegel-
Andy Haugk
Bürgermeister
- Genehmigung
Diese Bebauungsplanatzung ist gemäß § 10 Abs. 2 mit Verfügung vom _____ unter dem Aktenzeichen Az. _____ genehmigt worden.
Hohenmölsen, den _____ -Siegel-
Andy Haugk
Bürgermeister
- Ausfertigung der Satzung
Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SachsGemO am _____ ausgefertigt.
Hohenmölsen, den _____ -Siegel-
Andy Haugk
Bürgermeister
- Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.
Hohenmölsen, den _____ -Siegel-
Andy Haugk
Bürgermeister

Die Stadt Hohenmölsen beschließt den Bebauungsplan "An der Hochkippe Jaucha" als Satzung.

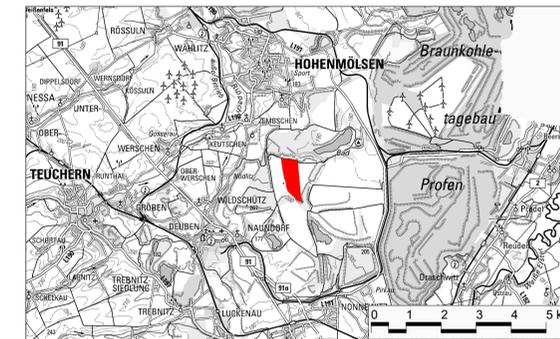
KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist eindeutig möglich.

_____ den _____
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), die zuletzt am 13. Juni 2024 geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist



STADT HOHENMÖLSEN Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36: "An der Hochkippe Jaucha" Vorentwurf

Planungshoheit:  Stadt Hohenmölsen Am Markt 1 06679 Hohenmölsen	Projekt-Nummer: 10-24-146
Projektentwicklung:  wpd onshore GmbH & Co. KG Kreuzstraße 5 04103 Leipzig	Maßstab Planzeichnung: 1:4.500
Bauleitplanung:  BPM Ingenieurgesellschaft mbH Ammonstraße 70 01067 Dresden www.bpm-ingenieure.de	Maßstab Übersichtskarte: 1:100.000
Versionierung Version/ erstellt/ bearbeitet/ geprüft/ Datum/ Beschreibung	Lagebezug: ETRS 89 (UTM 32N)
0.0 / lke / lke / mkü / 2025-31-01 / LP1 Vorentwurf Prüffassung	Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

