

# Hansestadt Osterburg (Altmark) Ortsteil Zedau, vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Zedau"

## Teil A - Planzeichnung



Quellenvermerk: Geobasisdaten GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019 / G01-5010858-2014  
Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt erteilt.

**Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Hansestadt Osterburg, d.

öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.06.2018 (GVBl. LSA S. 166)

### Hinweise ohne Normcharakter

- Denkmalschutz**
- Die ausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachrichtlich hinzuweisen. (§ 17 Abs. 3 und 9 DenkmSchG LSA)
  - Neu entdeckte archäologische Befunde sind der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die Vorgehensweise entschieden. (§ 17 Abs. 3 und 9 DenkmSchG LSA)
- Niederschlagswasser**
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Naturschutz
  - Die unversiegelten Sondergebietsflächen sind dauerhaft durch zweischürige Mahd nicht vor dem 01.07. zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Die Verwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

## Teil A - Planzeichnung

### Zeichenerklärung-Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>SO</b> Sondergebiet (§11 BauNVO) Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen	<b>Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)</b> GH <sub>max</sub> = 3,00 m maximale Gesamthöhe der PV-Anlagen über der natürlichen Geländeoberkante
SO 1 Photovoltaikanlagen GRZ 0,50 GH <sub>max</sub> = 3,00 m	Nutzungsschablone GRZ 0,50 Grundflächenzahl 0,50
SO 1 Gebietsbezeichnung mit Nummer	

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

Baugrenze

#### Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche

#### Versorgungsanlagen (§9 (1) Nr. 13 BauGB, nachrichtlich)

Leitung, oberirdisch Stromleitung Mast

#### Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)

Anschlaglinie Hochwasser

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Energieversorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

#### Planunterlage

152 vorhandene Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

vorhandene Geländehöhe

vorhandener Baum

vorhandene Böschung

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §11 BauNVO)

- Die Art der baulichen Nutzung wird gem. §11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlagen festgesetzt. Zulässig sind Solarmodulische sowie die zur Betreibung der Module erforderlichen Nebenanlagen einschließlich Wartungsflächen, Trafostationen, Wechselrichter und Verkabelung, Zaunanlagen und Zufahrten sowie Kameramasten bis zu 5 m Höhe.

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

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die höchstzulässige Grundflächenzahl im Sinne von § 19 BauNVO mit 0,50 festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
- Für die Modulische innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante eine höchstzulässige Solarmodulhöhe von 3,00 m festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
- Die Bodenfreiheit der Solarmodule muss mindestens 0,75 m betragen. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
- Offene Einfriedungen am Rand oder innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen eine Höhe von 2,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Der Zaun ist so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von 0,15 m zum Individuenaustausch gewährleistet ist. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Hinweis: Durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur wurden im Jahr 2019 die vorhandenen Geländehöhen ermittelt. Diese sind in der Planzeichnung erkennbar.

### III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
- Zäune, Trafos, Wartungsflächen, Wege und Stellplätze nach §12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs.1 BauNVO, § 14 Abs. 2 BauNVO).
- Die Mindestabstandsfläche wird auf 1,00 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

### IV. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB)

- Die unversiegelten Sondergebietsflächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus Regio-Saatgut anzusäen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB).

### V. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §85 BauO LSA)

- Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 2 m. Es gelten die unter III. Nr. 3 der textlichen Festsetzung genannten Abstandsflächen. Der § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BauO LSA findet keine Anwendung. (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §85 BauO LSA).
- Es gilt für Zäune und Kameramasten mit einer Höhe von größer gleich 2,00 m ein abweichendes Abstandsflächenmaß von 0,00 m. (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §85 BauO LSA).

### Übersichtskarte (ohne Maßstab), Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2019



## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Geo-Stadtrates vom 03.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt. Hansestadt Osterburg, d.	7. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungen am ____20____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Hansestadt Osterburg, d.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 05.03.2020 bis 09.04.2020. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Hansestadt Osterburg, d.	8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ____20____ vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wurde gebilligt. Hansestadt Osterburg, d.
3. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.02.2020 mit Frist bis zum 13.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hansestadt Osterburg, d.	9. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ____20____ AZ: _____ mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt, die Hinweise beachtet. Hansestadt Osterburg, d.
4. Der Stadtrat hat am ____20____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. In dieser Sitzung wurde der Entwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Hansestadt Osterburg, d.	10. Die Satzung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) werden hiermit ausgefertigt. Hansestadt Osterburg, d.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ____20____ bis ____20____ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Hansestadt Osterburg, d.	11. Die Genehmigung der Satzung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ____20____ ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____20____ in Kraft getreten. Hansestadt Osterburg, d.
6. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____20____ zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum ____20____ aufgefordert worden. Hansestadt Osterburg, d.	12. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des B-Planes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend / geltend gemacht worden. Hansestadt Osterburg, d.

### Satzung der Hansestadt Osterburg (Altmark) über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Zedau"

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.06.2018 (GVBl. LSA S. 166) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates vom \_\_\_\_ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Zedau" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.

Hansestadt Osterburg, d. \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
**Hansestadt Osterburg (Altmark)**  
**Ortsteil Zedau**  
(Landkreis Stendal)  
**vorhabenbezogener**  
**Bebauungsplan**  
**"Solarpark Zedau"**

Maßstab: 1: 1.000

Stand 12/2020

IGP UG (haftungsbeschränkt), Tannenhof 15, 19348 Perleberg