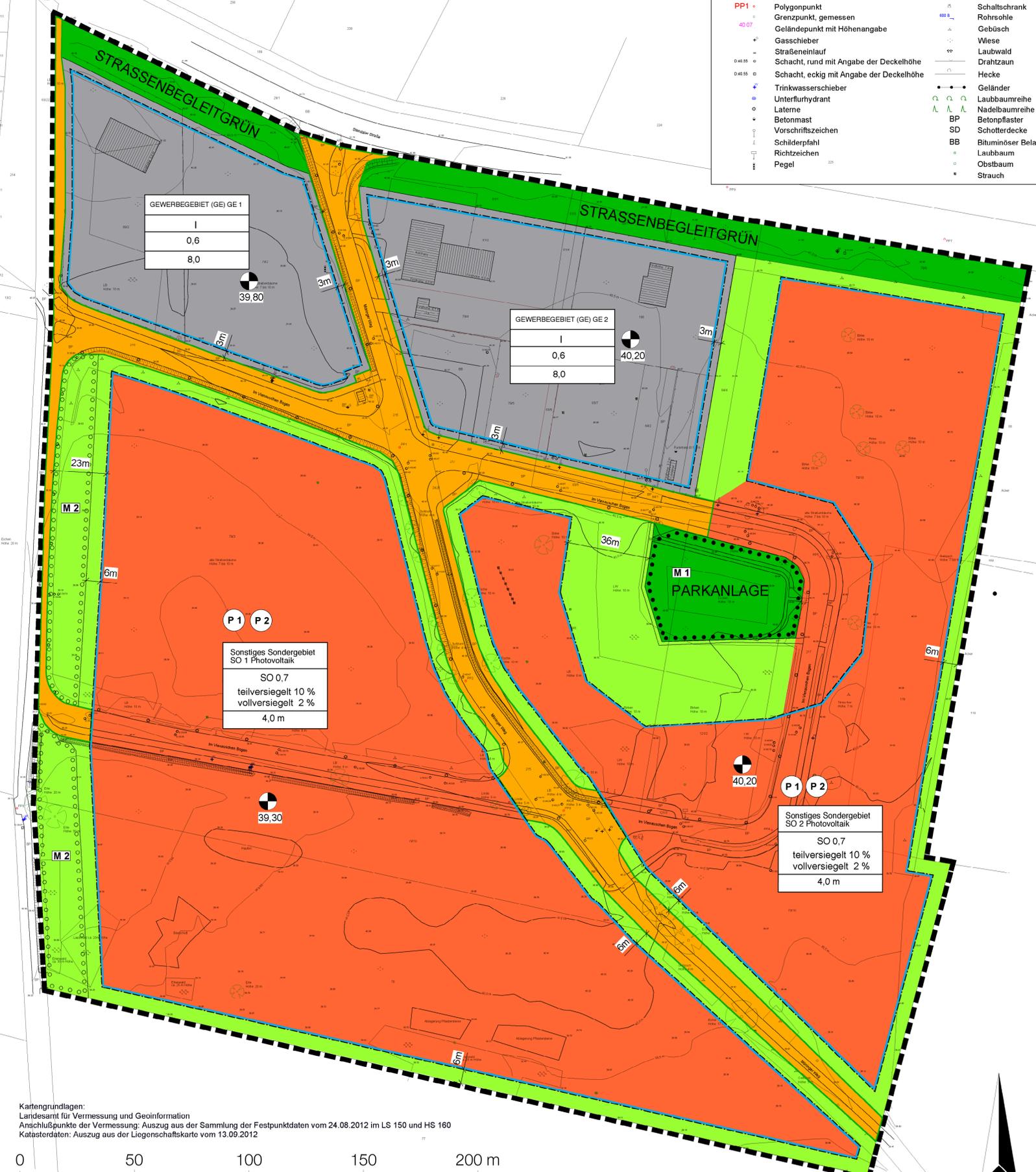


BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET KLÄDEN, 1. ÄNDERUNG (PHOTOVOLTAIK)"

STADT BISMARCK, OT KLÄDEN

ENTWURF

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANUNTERLAGE

PP1	Polygonpunkt	5	Schaltschrank
40.07	Grenzpunkt, gemessen	600	Rohrsohle
	Geländepunkt mit Höhenangabe	6	Gebisch
	Gasschieber	7	Wiese
D.40.35	Straßeneinlauf	8	Laubwald
	Schacht, rund mit Angabe der Deckelhöhe	9	Drahtzaun
D.40.55	Schacht, eckig mit Angabe der Deckelhöhe	10	Hecke
	Trinkwasserschieber	11	Geländer
	Unterfuhrdrant	12	Laubbaumreihe
	Laterne	13	Nadelbaumreihe
	Betonmast	14	Betonpflaster
	Vorschriftszeichen	15	SD Schotterdecke
	Schilderpfahl	16	BB Bituminöser Belag
	Richtzeichen	17	Obstbaum
	Pegel	18	Strauch

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148), des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. 12. 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005, verkündet als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitions-erleichterungsgesetz) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769) wird festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Sonstiges Sondergebiet (SO) Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

Auf den als Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 Photovoltaik festgesetzten Baulflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und der erforderlichen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren, Verteilerstationen sowie Kabelschächte, Kabelleitungen und Zuewägungen zulässig.
 - Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Baulflächen GE 1 und GE 2 sind

 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Pkt. 1)
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Pkt. 2)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Pkt. 4)
 - Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Pkt. 3).
 Ausnahmsweise zulässig sind

 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber der Grundfläche untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Pkt. 1),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Pkt. 2)
 - Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Pkt. 3) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Anlagen- und Gebäudehöhe

Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung Photovoltaik beträgt 4,0 m über dem Bezugspunkt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, gemessen in der Modulschlangenmitte bzw. der Mitte der Längsseite der baulichen Anlagen definiert. Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 beträgt 8,0 m über dem Bezugspunkt. Eine Überschreitung dieser Höhenfestsetzung durch die Errichtung von Abgasanlagen oder Funkmasten ist zulässig.
 - Grundflächenzahl (GRZ) der Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2

Die GRZ ist mit maximal 0,7 festgesetzt. Darin enthalten sind 10 % als Teilversiegelung der Gesamtfläche der SO und 2 % der Fläche als Vollversiegelung. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Bezugsfläche, ist die Fläche innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 einschließlich der jeweils angrenzenden privaten Grünflächen. Allein maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modulfläche. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Höhenbezugspunkt

Als Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (OKG) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Von diesem Verbot ausgenommen sind für den Bau und Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche Nebenanlagen (z.B. Leitungen, Kabel, Erschließungswege mit wasserundurchlässigen Belägen und Zäune etc.)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1 a BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung mit M 1 bezeichneten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Vegetationsbestände zu erhalten.
 - Auf den in der Planzeichnung mit M 2 bezeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzenliste II, 3) Pflanz- und Reihenabstand 1 m, Reihenversatz), fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist eine Vegetationsperiode nach der Fertigstellung des Vorhabens umzusetzen. Die Maßnahmen beinhalten eine einjährige Fertigungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege.
 - Grünordnerische Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
 - Die Flächen, die nicht für Nebenanlagen/Gebäude für elektrische und sonstige Betriebsrichtungen sowie Zufahrten/ Bauteileneinrichtungen benötigt werden, sind zu extensivem Grünland zu entwickeln. Fläche P2
 - Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist der Erhalt und die Förderung struktureller Brühhabitate für Vögel zwischen den Solarmodulreihen festgesetzt. Streifen von 1,50 m ab Unterkante der Modulfläche dürfen jederzeit kurz gehalten werden (Fahrtreifen, Verhinderung von Verschattung). Die verbleibenden Flächen werden zur Pflege halbiert. Die Flächen sind alternierend zu mahden. Die Mahd sollte i.d.R. außerhalb der Brutzeit (März-Anfang August) erfolgen. Wird innerhalb der Brutzeit gemäht, ist die Fläche vor der Mahd auf Brutgeschehen hin zu kontrollieren. Werden Nester festgestellt, sind solche Flächen vor den Ende der Brutzeit von der Mahd auszusparen.
- Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)**
 - Einfriedung der Grundstücke**

Zum Schutz der Photovoltaikanlage wird ein 2,3 m hoher Sicherheitszaun errichtet. Die Abstandsfläche für die Einfriedung wird auf 0 reduziert. Eine Bodenfreiheit von 0,10 m bis 0,15 m ist einzuhalten.
 - Hinweise**
 - Kompensationskataster (§ 18 NatSchG LSA)**

Spätestens zum Zeitpunkt der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen ist der UNB die digitale Darstellung zwecks Aufnahme in das Kompensationsflächenkataster des Landkreises zu übermitteln.
 - Bodendenkmale**

Innerhalb der Plangebietflächen ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen wahrscheinlich. Bei Funden ist gemäß dem DenkmSchG LSA zu verfahren.
 - Pflanzenliste**

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden die in der Pflanzenliste aufgeführten gebietsstypischen Sträucher empfohlen.

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	vStr., 60-100 cm
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn	vStr., 60-100 cm
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	vStr., 60-100 cm
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	vStr., 60-100 cm
<i>Euonymus europaea</i>	Pflaflenhücheln	vStr., 60-100 cm
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	vStr., 60-100 cm
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	vStr., 60-100 cm
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	vStr., 60-100 cm
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	vStr., 60-100 cm
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	vStr., 60-100 cm
- Bauzeitenregelung**

Baumfällungen sind nur zwischen dem 1. Oktober und 1. März zulässig. Die Bauarbeiten sollten nicht innerhalb der Hauptproduktionszeit (Brut) vom 01.03. bis 14.07. eines Jahres beginnen. Ausnahmen sind möglich wenn der Vorhabenträger eine artenschutzrechtliche Vorbegehung mit der UNB vornimmt, in dessen Ergebnis eine Freigabe des Baubereiches erfolgt oder sich aus der Begehung ergebende Aufgaben zu beachten sind. Bauarbeiten mit Lärm- und Lichtemissionen sind zum Schutz nachliegender Wohnnutzungen und von geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (Fledermäusen u.a.) auf die Zeit von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu begrenzen.
- Ökologische Bauüberwachung von Gehölzfällungen**

Die Rodung der Gehölze ist von einem Fachmann zu begleiten, um das Vorhandensein von Höhlungen, die Habitate für geschützte Tiere sein können, festzustellen. Werden Spuren einer Fledermausbesiedlung festgestellt, sind in Abstimmung mit der UNB innerhalb der Fläche M 1 Fledermaus-Ersatzquartiere einzurichten. Beim Auffinden besonders oder streng geschützter Käferarten ist das Holz zu sichern und Ersatzquartiere (z.B. stehende Totholzlagerung) innerhalb der Fläche M 1 anzulegen.
- Amphibienenschutz**

Bei Bauarbeiten während der Wanderzeiten von Amphibien (Anfang März - Mitte Mai) ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung durchzuführen und Schutzmaßnahmen mit der UNB abzustimmen und zu realisieren.
- Vertragliche Regelungen**

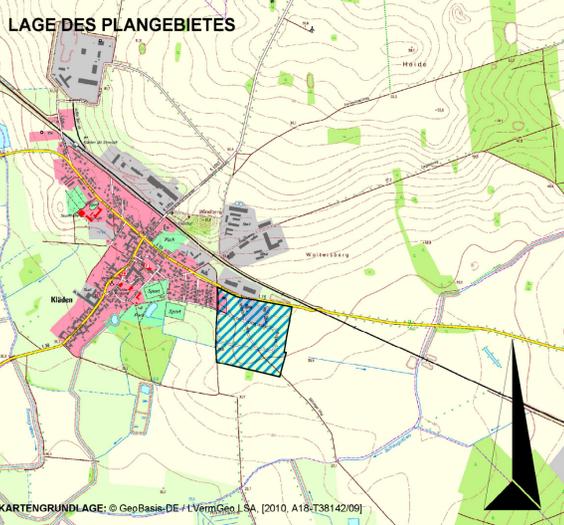
Die Sicherstellung der Realisierung der Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen nach 3.1.4, 1.5, 1.1, 3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 11.10, 11.11, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15, 11.16, 11.17, 11.18, 11.19, 11.20, 11.21, 11.22, 11.23, 11.24, 11.25, 11.26, 11.27, 11.28, 11.29, 11.30, 11.31, 11.32, 11.33, 11.34, 11.35, 11.36, 11.37, 11.38, 11.39, 11.40, 11.41, 11.42, 11.43, 11.44, 11.45, 11.46, 11.47, 11.48, 11.49, 11.50, 11.51, 11.52, 11.53, 11.54, 11.55, 11.56, 11.57, 11.58, 11.59, 11.60, 11.61, 11.62, 11.63, 11.64, 11.65, 11.66, 11.67, 11.68, 11.69, 11.70, 11.71, 11.72, 11.73, 11.74, 11.75, 11.76, 11.77, 11.78, 11.79, 11.80, 11.81, 11.82, 11.83, 11.84, 11.85, 11.86, 11.87, 11.88, 11.89, 11.90, 11.91, 11.92, 11.93, 11.94, 11.95, 11.96, 11.97, 11.98, 11.99, 12.00 ist in einem stadtbaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bismark und dem Vorhabenträger abzuschließen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- SO 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf den Baulflächen SO 1 und SO 2, darin enthalten 10 % Teilversiegelung bezogen auf die Gesamtfläche der SO Photovoltaik und 2 % der Fläche als Vollversiegelung
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- VERKEHRSFÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün, Parkanlage)
 - private Grünflächen
- M 1** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- M 2** Flächen zum Erhalt der Vegetationsbestände
- P 1** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- P 2** Pflanzung einer 17 m breiten Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Arten
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Oberkante Gelände (OKG) in m über NHN

Nutzungsschablone	Gebietsbezeichnung	Nutzungsschablone	Gebietsbezeichnung
GE 1, GE 2	Gewerbegebiet	SO 1, SO 2	Sonstiges Sondergebiet
	Grundflächenzahl (GRZ)		Grundflächenzahl (GRZ)
	Formulierung		Formulierung
	Anlagen in m		Anlagen in m



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET KLÄDEN, 1. ÄNDERUNG (PHOTOVOLTAIK)"

ENTWURF
STADT BISMARCK, ORTSTEIL KLÄDEN
LANDKREIS STENDAL

MAßSTAB 1: 1000 STAND: 04. DEZEMBER 2012

PLANVERFASSER
Dipl.-Ing. Volker Herger
Freischaffender Stadtplaner/SRL
Mulackstraße 37 10119 Berlin
Tel.: 030-2823793 Fax: 030-97894624
eMail: info@planung-herger.de

Kartengrundlagen:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Anschlußpunkte der Vermessung: Auszug aus der Sammlung der Festpunktdaten vom 24.08.2012 im LS 150 und HS 160
Katasterdaten: Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 13.09.2012

