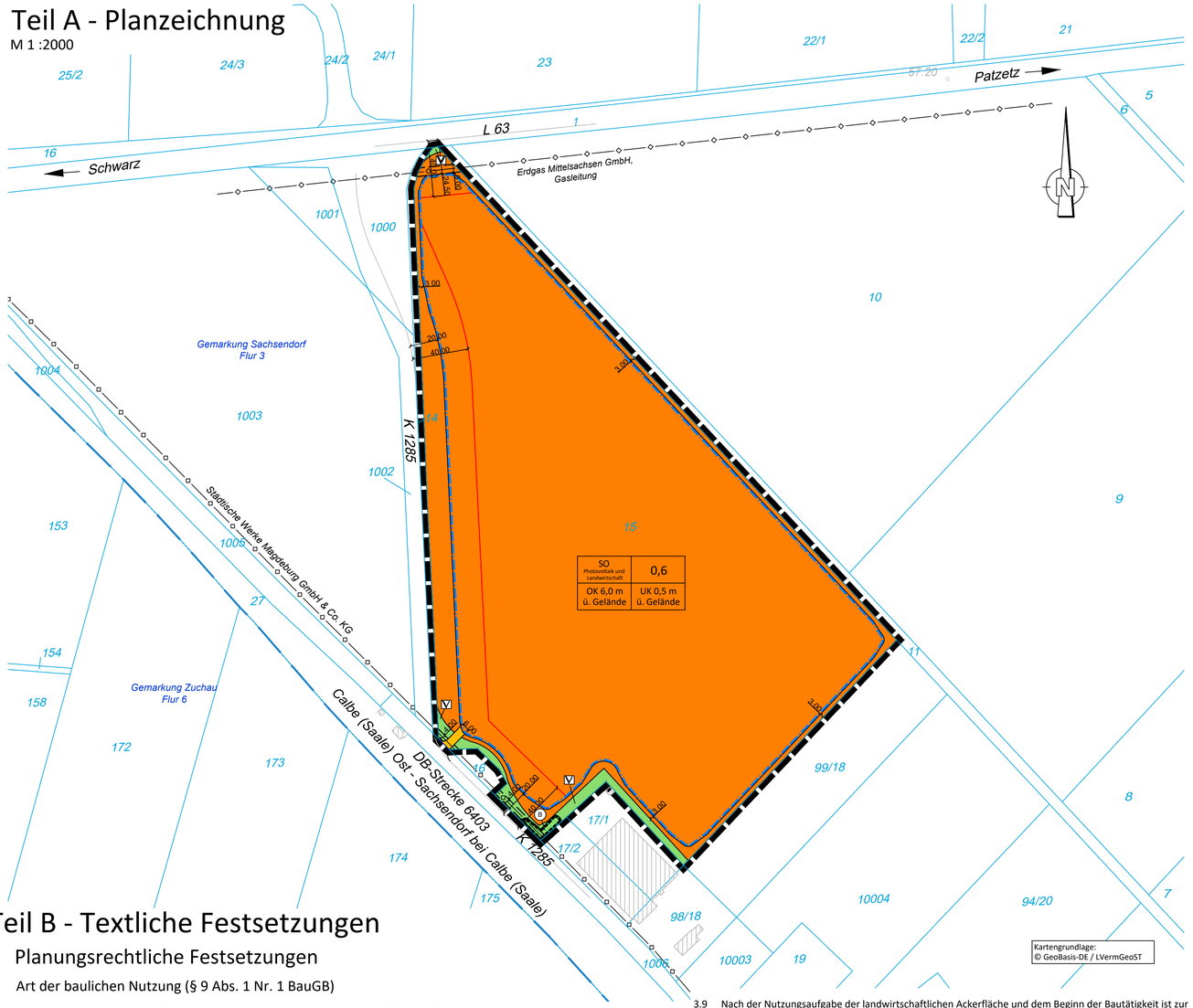
Teil A - Planzeichnung

M 1 :2000



Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie
2. Errichtung und Betrieb von batterieelektrischen Anlagen zur Speicherung von Energie
3. Landwirtschaftliche Tierhaltung durch Beweidung
4. Stellplätze
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
6. Einfriedungen

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

2.1 Das festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen von 6,0 m für die Oberkante (OK) im Sonstigen Sondergebiet SO bezieht sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Geländehöhe in m ü. NHN.

2.2 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ beträgt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Mindesthöhe für die Unterkante von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie 50 cm über Geländeoberfläche.

2.3 Die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Nebenanlagen, Verankerungen, Stellplätze, Wege zur internen Erschließung und batterieelektrische Anlagen zur Speicherung von Energie sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 2.710 m² zulässig.

2.4 Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ darf durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO nicht überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die Unterkante von Einfriedungen im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ muss zur Durchgängigkeit für Kleintiere einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländehöhe aufweisen.

3.2 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ dürfen keine Pflanzenschutz- oder Düngemittel ausgebracht werden. Die Verwendung von Reinigungs--mitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Verschmutzungen ohne den Einsatz der biologisch abbaubaren Reinigungsmittel nicht entfernt werden können.

3.3 Eine Veränderung der Höhenlage der Geländeoberfläche ist im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ unzulässig. Eine Umlagerung von Boden im Bereich von Kabelgräben befestigten Wegen bzw. Stellflächen sowie Stellplätzen für Transformatoren und möglichen Löschwassereinrichtungen bleibt von dieser Festsetzung unberührt und zulässig.

3.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“die Module von Freiflächen-Photovoltaikanlagen nach Möglichkeit auf Verankerungen zu befestigen, die ohne Fundamente aus Beton in den Boden gerammt werden.

3.5 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

3.6 Stellplätze, Verkehrsflächen und Nebenflächen für Batteriespeicher sind im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ nur in teildurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert C_m nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016)[1], von höchstens 0,7 zulässig.

3.7 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ sind die nicht versiegelten Grundstücksflächen durch eine Ansaat als Grünland zu entwickeln.

3.8 Eine Störung oder Tötung von Zauneidechsen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist durch eine Auszäunung im Bereich der festgesetzten privaten Verkehrsfläche zu verhindern. Die Anbringung des Schutzzaunes hat im Jahr des Baubeginns spätestens bis zum 01. August zu erfolgen. Die Erhaltung des Schutzzaunes ist bis zum Ende der Bautätigkeiten durch regelmäßige Kontrollen sicherzustellen.

3.9 Nach der Nutzungsaufgabe der landwirtschaftlichen Ackerfläche und dem Beginn der Bautätigkeit ist zur Vergrämung der Zauneidechse und von bodenbrütenden Vögeln eine Schwarzbrache im Plangebiet zu etablieren. Dabei handelt es sich um eine wiederholte Bodenbearbeitung nach der Nutzungsaufgabe zur Verhinderung des Entstehens einer Krautvegetation. Ist die Umsetzung einer Schwarzbrache nicht möglich, soll die aufkommende Vegetation durch eine regelmäßige Mahd durchgängig auf einer Wuchshöhe von höchstens 5 cm gehalten werden.

3.10 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ ist der Beginn der Bautätigkeiten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis vor dem 1. März eines Jahres zulässig.

3.11 Erfolgt der Baubeginn nicht zwischen Oktober und Februar, sind Vergrämungsmaßnahmen für bodenbrütende Vögel erforderlich. Um Brutansiedlungen zu verhindern, sollen bis Mitte März ca. 2 m hohe Stangen mit daran befestigten und im Wind flatternden 1,5 m langen Absperrbändern innerhalb des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ aufgestellt werden. Der Abstand zwischen den Stangen soll 10 m betragen. Pro Woche ist eine Kontrollbegehung durchzuführen, um den Zustand der Stangen zu überprüfen sowie wider Erwarten erfolgte Brutansiedlungen im Bereich der Baufläche auszuschließen. Zusätzlich ist die Vegetation über den gesamten auf einer Wuchshöhe von höchstens 5 cm zu halten.

3.12 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ ist ein lichter Reihenabstand der Module von mindestens 3,10 m einzuhalten.

3.13 Das Pflegekonzept der Flächen unter und zwischen den Modulen durch eine Beweidung ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abzustimmen. Bei Ausbleiben einer Beweidung sind die Flächen unter und zwischen den Modulen durch eine zweischürige Mahd zu pflegen.

3.14 Zum Schutz der Feldlerche und anderer bodenbrütender Vögel soll die erste Mahd bis Mitte März und die zweite Mahd nach Mitte Juli erfolgen. Mulchen und Schlegel sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ ganzjährig nicht zulässig.

4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ wird ein Leitungsrecht zugunsten der Erdgas Mittelsachsen GmbH für eine Gasleitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

4.2 Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ wird ein Leitungsrecht zugunsten der Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG für ein Mehrspartenrohr DN 150 PVC festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 4,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

5. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen längs entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die vorhandenen Sträucher dauerhaft zu erhalten. Die räumliche Lage der Sträucher ist aus dem Plan „Biotoptypen Planung“ zu diesem Bebauungsplan ersichtlich.

II Nachrichtliche Übernahme

Naturschutz

Bei der auf einer Teilfläche des Flurstücks 15 der Flur 3 der Gemarkung Sachsendorf gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommenen Hecke handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebietes, jedoch nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

[1] Diese Norm kann bei der Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bezogen werden oder im Bau- und Ordnungsamt der Stadt Barby eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Photovoltaik und Landwirtschaft — Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 Nr. 1 BauNVO)
Zweckbestimmung: Photovoltaik und Landwirtschaft

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

OK	Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß	(§ 18 BauNVO)
UK	Unterkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß	(§ 18 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Mindestmaß, z.B. 0,6	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Zweckbestimmung:
Gasleitung = Erdgas Mittelsachsen GmbH
Mehrsparte = Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG

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

Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

7. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

B — gesetzlich geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze der Anbaubeschränkungszone	(§ 24 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 StrGLSA)

9. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m ü. Gelände	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Unterkante (UK) in m ü. Gelände

10. Bestandsangaben

	Flurgenze	Flur 6	Flurnummer
173	Flurstücksnummer		Gebäudebestand
	Flurstücksgrenze	57.20	Höhenangabe

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. 12. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Stadtrat der Stadt Barby den Bebauungsplan Nr. 1 Kennwort: „Solarpark Sachsendorf“, bestehend aus der Planzeichnung mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Stadt Barby, __.__.____ _____ Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 19.06.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für den Landkreis Barby am 30.06.2023 erfolgt.

   Stadt Barby, __.__.____ _____ Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Barby hat am __.__.2024 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Stadt Barby, __.__.____ _____ Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom __.__.2024 bis zum __.__.2024 während folgender Zeiten

Montag und Mittwoch	9.00 bis 15.00 Uhr
Dienstag	9.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 bis 16.00 Uhr
Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr

   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.2024 im Amtsblatt der Stadt Barby bekannt gemacht worden.

   Stadt Barby, __.__.____ _____ Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Barby hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Barby, __.__.____ _____ Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am __.__.____ vom Stadtrat der Stadt Barby als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Barby vom __.__.____ gebilligt.

   Stadt Barby, __.__.____ _____ Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Stadt Barby, __.__.____ _____ Bürgermeister

7. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Barby bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am __.__.____ in Kraft getreten.

   Stadt Barby, __.__.____ _____ Bürgermeister

Stadt Barby

Bebauungsplan Nr. 1
Kennwort: „Solarpark Sachsendorf“

Verfahrensstand: Vorentwurf
Maßstab: 1 : 2.000 Datum: 10.02.2025

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoST

PLANVERFASSER:

STADT Barby
Bau- und Ordnungsamt
Marktplatz 14
39249 Barby
E-Mail: info@stadt-barby.de
Tel.: 039298672-0
Fax: 039298672-20

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Stadt Barby
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

P:\Projekte_2025\Barby\B-1 Solarpark Sachsendorf\Vorentwurf\Vorentwurf_V02.docx