Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstige Sondergebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 4, 5, s. Hinweise Ziff. 1, 3

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

OK 4m — Oberkante als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

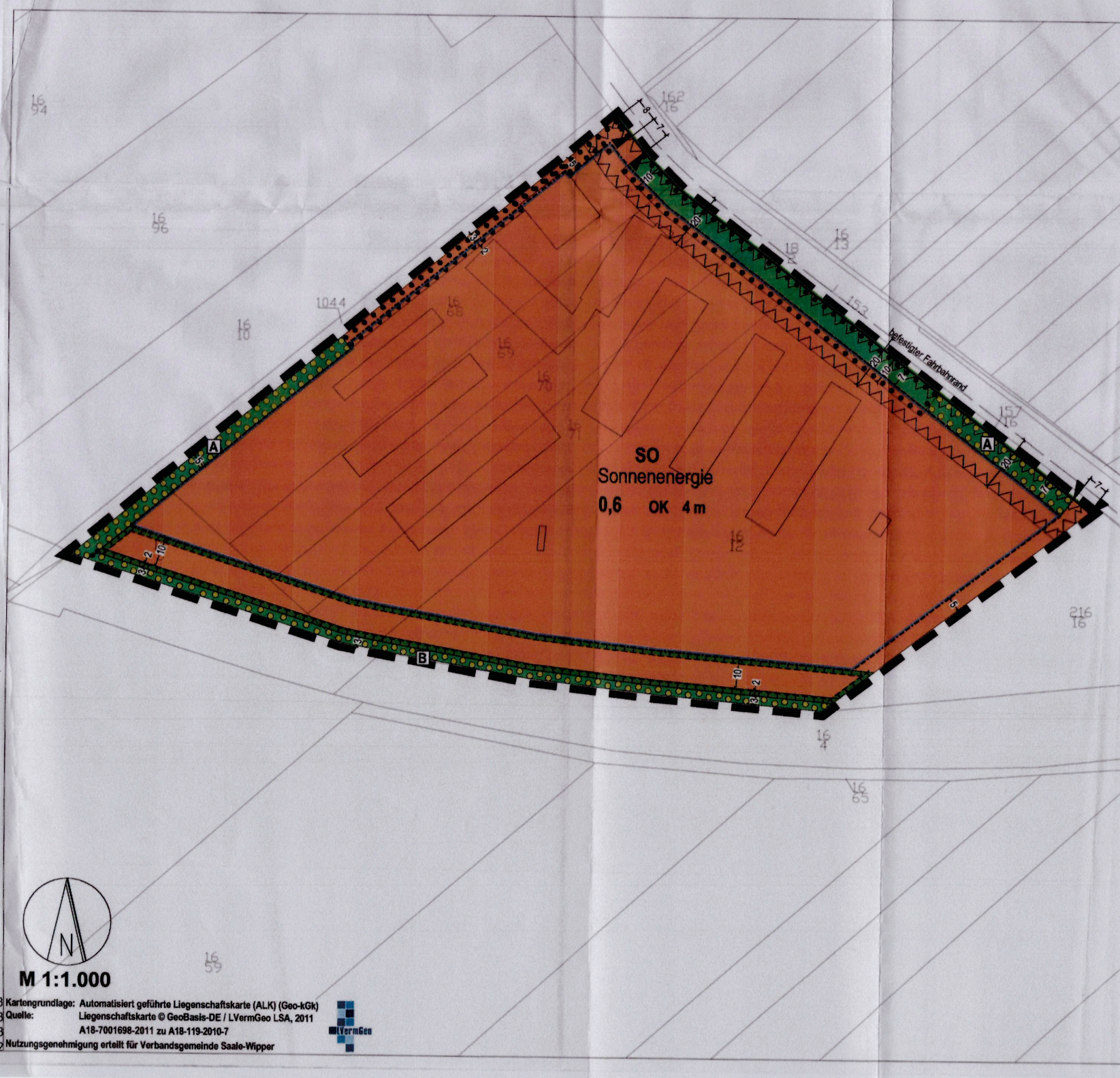
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich



Kartengrundlage: Automatisiert geführte Liegenschaftskarte (ALK) (Geo-kGk)
Quelle: Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2011
A18-7001698-2011 zu A18-119-2010-7
Nutzungsgenehmigung erteilt für Verbandsgemeinde Saale-Wipper

Grünflächen

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flchen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 6, s. Hinweise Ziff, 1, 2, 3

A / B — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 7, s. Hinweise Ziff. 1, 2, 3

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textliche Festsetzung Ziff. 8, s. Hinweise Ziff, 1, 2, 3

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 9

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Photovoltaik ehemalige Sauenanlage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet (SO) "Sonnenenergie" gem. § 11 BauNVO:
 Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie die diesem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.
2. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO:
 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhandene Oberflächenbefestigungen sind nur anzurechnen, soweit sie für den Nutzungszweck "Sonnenenergie" weiter genutzt werden.
3. Höhe baulicher Anlagen gem. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauNVO:
 a) Die Höchstgrenze für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird mit 4,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 b) Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der von dem Gebäude/ dem jeweiligen Anlagensegment an der höchsten Stelle der gewachsenen Geländeoberfläche angeschnittene Punkt.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 a) Die Solar-Module sind so aufzuständern, dass zwischen der Unterkante des Moduls und der Geländeoberfläche ein mittlerer Abstand von mindestens 0,80 m eingehalten wird. Ein Mindestabstand von 0,60 m darf nicht unterschritten und ein Höchstabstand von 1,00 m darf nicht überschritten werden.
 b) Die Zaunfelder von Einfriedungen sind so anzuordnen, dass zwischen der Unterkante des Zaunfeldes und der Geländeoberfläche ein offener Durchlass von mindestens 0,15 m Höhe verbleibt.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 Die Sondergebiete "Sonnenenergie" sind auf mindestens 70 % ihrer vor Inkrafttreten des Bebauungsplans unversiegelten Gesamtfläche (siehe Biotoptypenkarte im Anhang zur Begründung) als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Die Beseitigung von Gehölzaufwuchs ist zulässig. Flächen unter den Solar-Modulen sind anzurechnen mit Ausnahme der bodenberührenden bzw. unter der Erdoberfläche liegenden Teile der Aufständerung.
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 a) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die vorhandene Gras- und Staudenflur zu erhalten und sporadisch zu pflegen, um Gehölzaufwuchs zu verhindern. Am Südrand der Fläche vorhandene standortheimische Gehölze können erhalten werden, ebenso auf der übrigen Fläche vorhandene Exemplare der Hundsrose (Rosa canina). Nicht standortheimische Gehölze und Stauden sind während der ersten 3 Jahre nach Fertigstellung der baulichen Nutzung regelmäßig zu entfernen.
 b) Auf einer Gesamtfläche von mindestens 60 m² sind Stein-, Sand- und Totholzhaufen aufzuschichten. Es sind mindestens 3 Einzelflächen von mindestens 10 m² in einem Mindestabstand von 30 m anzuordnen.
 c) Das Befahren der Fläche ist unzulässig auch während der Bauzeit.
7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB:
 a) Innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung **A** ist eine mehrreihige Strauchhecke ohne Lücken aus standortheimischen Gehölzen der Artenliste 2 (siehe Anhang in der Begründung) zu entwickeln. Vorhandene standortheimische vitale Gehölze sind zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren.
 b) Innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung **B** ist auf mindestens 60 % der Fläche eine aufgelockerte Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzen der Artenliste 2 (siehe Anhang in der Begründung) zu entwickeln. Es sind Arten zu verwenden, deren natürliche Wuchshöhe keine regelmäßigen Rückschnitte erfordert. Der Anteil dorniger Arten (Weißdorn, Schlehe, Hundsrose) soll mindestens 20 % betragen. Vorhandene standortheimische vitale Gehölze sind zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren.

 Von den Bepflanzungsmaßnahmen ist ein 1 m breiter Streifen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszunehmen. Pflegeschnitte der Gehölze bis auf eine Mindesthöhe von 4,00 m sind zulässig.
8. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB:
 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind vorhandene standortheimische Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen. Vorhandene nicht standortheimische Gehölze sind schrittweise durch standortheimische Arten zu ersetzen. Höhenbegrenzende Pflegeschnitte sind nicht zulässig.
9. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird entlang der Landestraße L 153 eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche von 20 m Breite, gemessen vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn, festgesetzt.
 In diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen, auch solche, die nach BauO LSA genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen.

Hinweise

Grünordnerische Maßnahmen

1. Sukzessionsflächen:
 Der vorhandene Bewuchs mit Ausnahme der Gehölze ist während der Bauphase so weit wie möglich zu erhalten. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist in Bereichen, die baubedingt keine oder nur sporadische Vegetation besitzen, als Initialmaßnahme eine durchgängige Grünlandeinsaat durchzuführen, danach sind die Flächen der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen und durch sporadische Pflege dauerhaft als Offenland mit Gras- und Staudenfluren zu erhalten. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig. Eine extensive Beweidung ist zulässig, ebenso eine einschürige Mahd zwischen den Modulen nicht vor September. Darüber hinausgehende Pflegemaßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abzustimmen.
2. Gehölzanpflanzungen:
 Die Abstände zwischen den Gehölzen in der Reihe sollen 1,5 m, zwischen den Reihen (soweit möglich) 2 m betragen. Die Pflanzungen sollen mindestens dreireihig angelegt werden, die Reihen sind versetzt anzuordnen. Die Pflanzung ist zu pflegen, zu wässern und dauerhaft zu sichern. Die Gehölze sind bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
3. Beseitigung nicht heimischer Arten:
 Die vorhandenen nicht standortheimischen Gehölze (v. a. Eschenahorn - Acer negundo) und Stauden (v. a. Goldrute - Solidago canadensis) sind bis zum Erlöschen des Bestandes regelmäßig, d. h. mindestens einmal jährlich zu entfernen. Dabei sind falls erforderlich auch unterirdische Pflanzenteile zu beseitigen. Das Entfernen ist jeweils vor der Blüte, spätestens vor dem Fruchtansatz durchzuführen, um erneutes Aussamen zu verhindern.
4. Zeitliche Umsetzung:
 Die grünordnerischen Maßnahmen sind bis spätestens 12 Monate nach Baubeginn der Photovoltaikanlagen abzuschließen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung i. V. m. § 44 der Gemeindeordnung Sachsen-Anhalt (GO-LSA) hat der Stadtrat der Stadt Alsleben diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Alsleben, den 02.10.2013

(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Alsleben hat in seiner Sitzung am 26.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2012 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 2/2012 der Verbandsgemeinde Saale-Wipper bekannt gemacht.

Alsleben, den 02.10.2013

(Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 01.10.2013

(Planverfasser)

Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 24.04.2012, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erörtert wurden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde am 05.04.2012 erfolgt.

Mit Schreiben vom 15.03.2012 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Alsleben, den 02.10.2013

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung / Trägerbeteiligung

Der Stadtrat der Stadt Alsleben hat in seiner Sitzung am 30.05.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde am 08.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 25.06.2012 bis 25.07.2012 während der Dienstzeiten gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.06.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Alsleben, den 02.10.2013

(Bürgermeister)

Erneute (eingeschränkte) Beteiligung

Der Stadtrat der Stadt Alsleben hat in seiner Sitzung am 25.09.2013 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nachträglich zugestimmt. Die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 13.06.2013 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Alsleben, den 02.10.2013

(Bürgermeister)

Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Alsleben hat die im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen am 25.09.2013 geprüft und gem. § 1 Abs. 7 BauGB im Einzelnen dazu Beschuss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Alsleben, den 02.10.2013

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Alsleben hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 25.09.2013 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung gebilligt.

Alsleben, den 02.10.2013

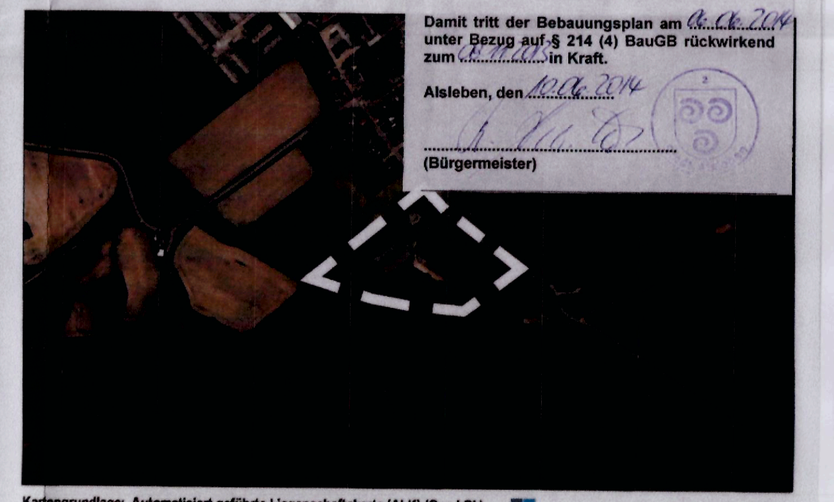
(Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Alsleben, den 02.10.2013

(Bürgermeister)



Kartengrundlage: Automatisiert geführte Liegenschaftskarte (ALK) (Geo-kGk)
Quelle: Orthophotos © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2011
A18-7001698-2011 zu A18-119-2010-7
Nutzungsgenehmigung erteilt für Verbandsgemeinde Saale-Wipper

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 08.10.2013 im Amtsblatt Nr. 21 der Verbandsgemeinde Saale-Wipper bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 08.10.2013 in Kraft getreten.

Alsleben, den 08.10.2013

(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Alsleben, den 20.06.2014

(Bürgermeister)

Erneute Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. der Verbandsgemeinde Saale-Wipper erneut bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 (2) BauGB erfolgt.

Damit tritt der Bebauungsplan am 08.10.2014 unter Bezug auf § 214 (4) BauGB rückwirkend zum in Kraft.

Alsleben, den 10.06.2014

(Bürgermeister)

Stadt Alsleben
Ortsteil Gnölbzig

Photovoltaik
ehemalige Sauenanlage

Bebauungsplan

Stand: § 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig