

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO
Photovoltaik

Sondergebiet, Photovoltaik, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 2 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,5

Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1

OK 2,5 m

Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Leitungen unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, die Lage der Leitungen ist örtlich zu prüfen
⚡ = Elektrizität

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, FS Sw72

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SO PV) dient dem Bau und Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

1.2 Im Sondergebiet "Photovoltaik" sind nur Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie die diesem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- 2. Maße der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Die erforderliche Kompensationsrate im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 16 BauNVO aufgrund der Art der baulichen Nutzung nach Ziffer 1 mit 10 % der zulässigen Grundfläche, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, festgesetzt.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt bestimmt:

a) Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird als Höchstmaß mit 2,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

b) Ausgenommen von der Festsetzung nach Ziff. 2.2 a) sind Masten für Scheinwerfer und Anlagen zur Überwachung und Sicherung des Baugebiets sowie Gebäude für technisch erforderliche Anlagen. Die Oberkante der Gebäude (OK = Firstoberkante bei geneigten bzw. Attikaoberkante bei flachen Dächern) darf eine Höhe von 3,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

c) Die Höhe der Modulunterkante der Photovoltaikanlagen hat einen Mindestabstand von 0,80 m über Bezugspunkt zu halten. Die Stützen der Modultische werden von dieser Bestimmung nicht erfasst.

d) Bezugspunkt dieser Bestimmungen ist der von der jeweiligen Anlage, dem jeweiligen Modultisch bzw. dem Gebäude an der höchsten Stelle der gewachsenen Geländeoberfläche angeschnittene Punkt.
- 3. Überbaubare Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist nur nach Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Die Fläche des Sondergebiets "Photovoltaik" ist außerhalb der für die bauliche Nutzung erforderlichen Flächen sowie außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als extensive, naturnahe Grünlandfläche zu entwickeln.

4.2 Der Einsatz von Dünger, Herbiziden und Pestiziden ist im Geltungsbereich unzulässig. Die horstweise chemische Bekämpfung von sog. "Problemkräutern" ist ausnahmsweise zulässig, soweit andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben.

4.3 Die Gesamteinfriedung des Solarparks ist so herzustellen, dass sie für Kleintiere wenigstens alle 10 m einen Durchlass von 15 cm Höhe über anstehendem Gelände und von mindestens 40 cm Breite aufweist. Die Durchlässe sind dauerhaft funktionstüchtig zu halten.
- 5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

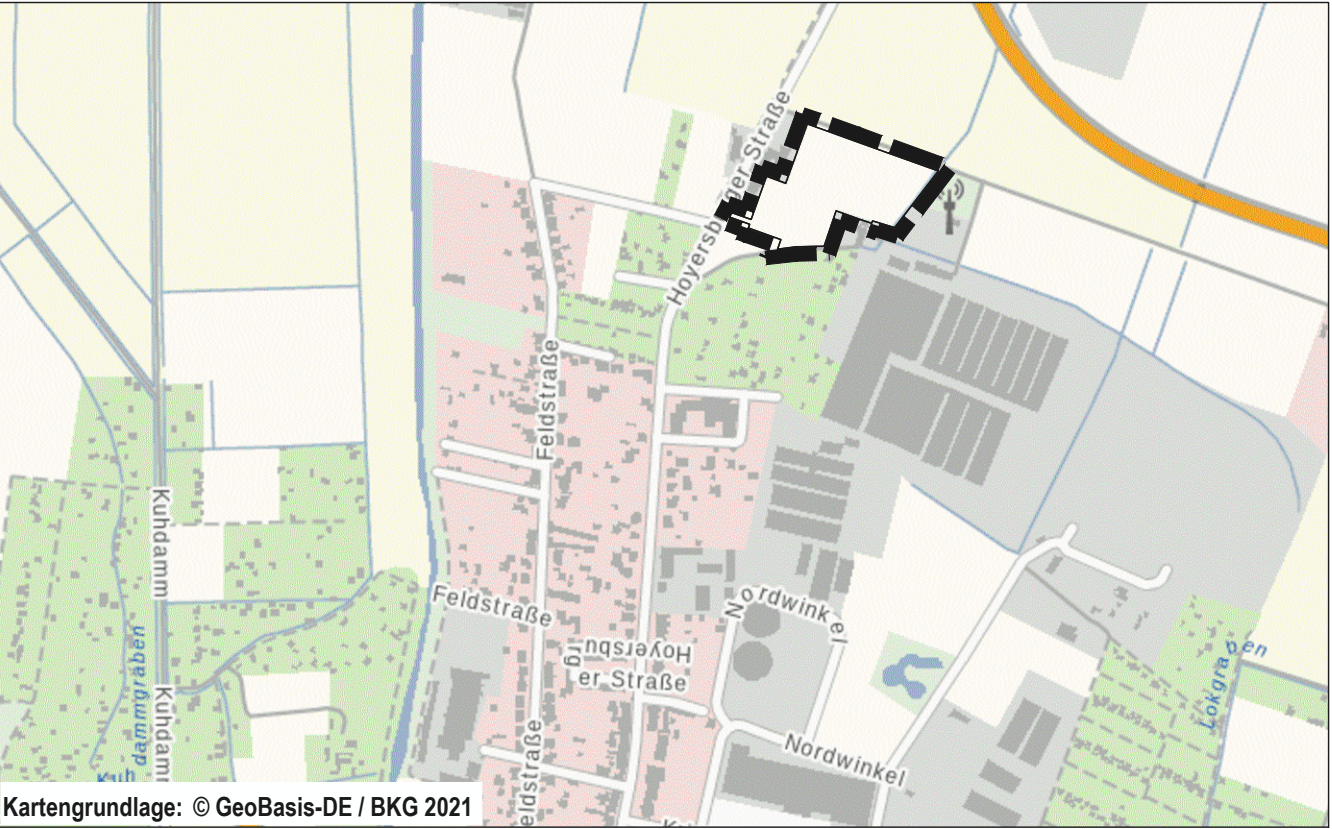
5.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist eine Strauchhecke standortgerechter Laubgehölze mit gebietseigenen Gehölzarten des Vorkommensgebiets mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland (VKG 2) zu pflanzen.

5.2 Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Photovoltaik-Module herzustellen. Der Bewuchs ist bis zum vollständigen Rückbau der Photovoltaiknutzung zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Nach Aufgabe der PV-Nutzung darf der Bewuchs ersatzlos entfernt werden.

5.3 Die Errichtung von Einfriedungen als Teil der Gesamteinfriedung des Solarparks ist am Rand der festgesetzten Fläche zulässig.

Hinweis

Unter dem Geltungsbereich liegt, wie im übrigen gesamten Stadtgebiet, das Bergwerkseigentumsfeld "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Berechtsamnr. III-A-a/h-49/90/847; Bodenschatz feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung)



Hansestadt Salzwedel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18
Photovoltaik Hayersburger Straße

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

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

