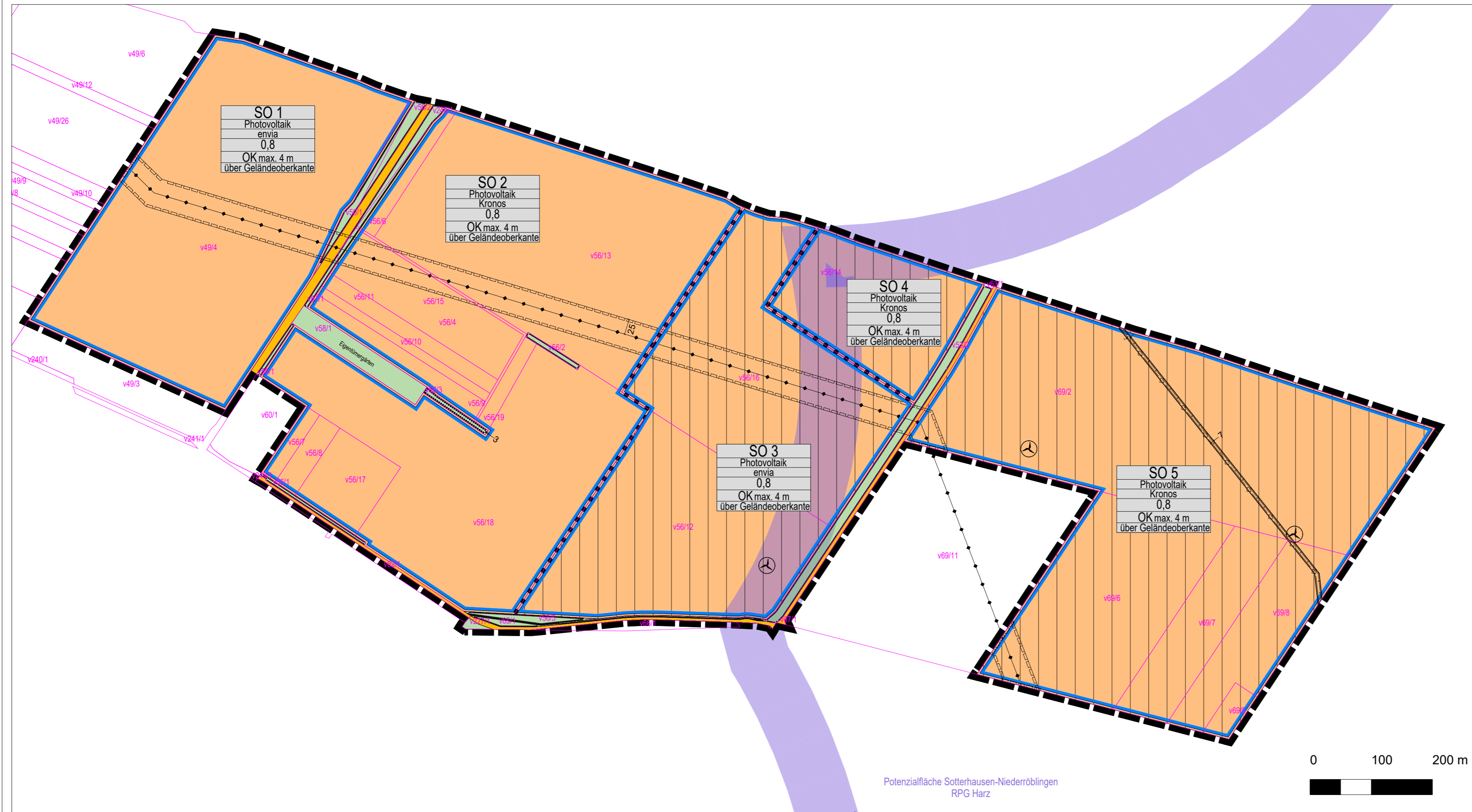


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



# TEIL B: PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Photovoltaik</p> <p>Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Photovoltaik mit festgesetzter Bedingung Vorrang Wind Festsetzungen Nr. 11 u. 12</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern gemäß Flächenbereinigerungsverfahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>SO 1 - 5 Photovoltaik Kronos / envia 0,8 OKmax 4 m über GOK</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p>
<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</p> <p>Potenzialfläche Vorranggebiet Windenergie Sotterhausen-Niederröbblingen - unbestätigte Planung der RPG Harz</p> <p>Potenzielle Windenergieanlagen Standorte gemäß Textliche Festsetzungen 11 und 12</p>
<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p>	<p>Hochspannungsteilungen</p> <p>Gashochdruckleitungen</p>
<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Private Grünflächen</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p>

# VERFAHRENSVERMEKE

Der Stadtrat der Stadt Allstedt hat in seiner Sitzung am 21.02.2022 mit Beschluss-Nr. 169-25/2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröbblingen“ beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Allstedt, den \_\_\_\_\_ -SIEGEL- \_\_\_\_\_  
Unterschrift

Der Stadtrat der Stadt Allstedt hat in seiner Sitzung am ..... mit Beschluss-Nr. .... den Verfahrenswechsel von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem qualifizierten Bebauungsplan beschlossen.

Allstedt, den \_\_\_\_\_ -SIEGEL- \_\_\_\_\_  
Unterschrift

# TEIL C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (PVA).
  - Innerhalb der Sonderbauflächen SO 1 und SO 2 ist die Errichtung aller freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikanlagen zulässig, welche gemäß den Anforderungen der bestehenden elektrotechnischen Normen geplant und errichtet werden können.
  - Innerhalb der Sonderbauflächen SO 3, SO 4 und SO 5 ist die Errichtung aller freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikanlagen unter Berücksichtigung des Textlichen Festsetzung Nr. 11 und 12 zulässig, welche gemäß den Anforderungen der bestehenden elektrotechnischen Normen geplant und errichtet werden können.
  - Allgemein zulässig sind alle für die Errichtung und den Betrieb der PVA nachweislich erforderlichen baulichen sowie technischen Haupt- und Nebenanlagen, einschließlich:
    - Kompakt- und Trafostationen,
    - Energiespeicher,
    - Umspannwerk,
    - Wechselrichter und Verkabelungen,
    - für die Brandsicherung notwendige Anlagen und Löschwasservorrichtungen,
    - Wartungsflächen,
    - Zaunanlagen und Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,5 m,
    - der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienende Nebenanlagen,
    - die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im gesamten Plangebiet.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**
- Grundflächenzahl**
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- Zulässige Höhe der baulichen Anlagen**
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 4 m Höhe (OKmax) über der vorhandenen Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.
- Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Das gesamte anfallende Oberflächenwasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern.
- Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
- Flächenbefestigungen und Flächenversiegelungen sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Auf den Sondergebietsflächen SO 1-5 ist unterhalb und zwischen den Modulreihen Extensiv-Grünland zu entwickeln und dauerhaft (für den gesamten Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) freizuhalten und zu pflegen.
  - Zur Gewährleistung einer Passage für Kleintiere, wird eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m zwischen der Zaununterkante und der Geländeoberkante festgesetzt.
- Bedingte und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- Innerhalb der Sonderbauflächen SO 3, SO 4 und SO 5 ist der Errichtung, Nutzung und Wartung von Windenergieanlagen (WEA) im Sinne der Ausweisungen von Vorranggebieten zur Nutzung von Windenergie des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Harz uneingeschränkt Vorrang gegenüber der zulässigen Nutzung Photovoltaik einzuräumen.
  - Bei der Nutzung durch Freiflächenphotovoltaik im Sinne der Textlichen Festsetzung Nr. 11 sind alle erforderlichen betriebs- und anlagebedingten Flächeninanspruchnahmen und Korridore, einschließlich Baustelleneinrichtungen der WEA, durch eine dauerhafte oder temporäre Freihaltung zu berücksichtigen.

(13) Die Festsetzung Nr. 1 Art der baulichen Nutzung SO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (PVA) ist auf einen Zeitraum von 20 Jahren mit Option auf Verlängerung um 2 mal 5 Jahre ab Inbetriebnahme der PVA befristet. Nach Ablauf der Befristung sind alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen. Als Folgenutzung nach dem Rückbau der PVA werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

- RECHTLICHE GRUNDLAGE**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist,
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
  - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist,
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist,
  - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
  - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
  - Landesplanungsgesetz (LPlG) des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96),
  - Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466),
  - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarZ) in der Fassung vom 03.09.2009,
  - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

# Vorentwurf

## Bebauungsplan Nr. 37

### „Solarpark über der Schachtanlage Niederröbblingen“

#### Stadt Allstedt OT Niederröbblingen

<p>Bearbeitungsstand: 24.02.2023</p> <p>KARTENGRUNDLAGEN: Flurstücke: © GeoBasis-DE / DTK100: LVermGeo LSA, 2023</p> <p>LAGEBEZUG: ETRS89 UTM Zone 32N (EPSG-Code 25832)</p>	<p>Planzeichnung</p> <p>1/1</p>	<p>BLATT: 1/1</p>
<p>ÜBERSICHTSKARTE:</p>	<p>MAßSTAB: Planzeichnung: 1:5.000   Übersichtskarte: ohne   BLATTGRÖßE: 720,00 mm x 420</p> <p>PLANUNGSHOHEIT: Stadt Allstedt Forststraße 9 06542</p> <p>PROJEKTENTWICKLUNG: Kronos Solar Kronos Solar Projects GmbH Großbrockhaus 1 04103 Leipzig envia THERM GmbH Forststraße 9 06749 Bitterfeld-Wolfen</p>	<p>PLANUNG: BPM Ingenieurgesellschaft mbH Ammonstraße 70 01067 Dresden www.bpm-ingenieure.de</p> <p>PROJEKTNUMMER: 10-22-109</p>
	<p>bearbeitet: 02/2023</p> <p>gezeichnet: 02/2023</p> <p>geprüft: 02/2023</p>	