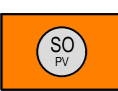


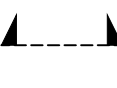
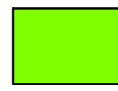

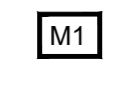


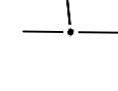
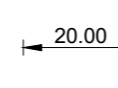

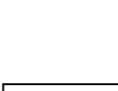
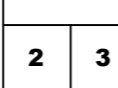




Vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“ der Gemeinde Zehrental

Planzeichnung - Teil A *Hinweis: Die Planurkunde stellt zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.*



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)</p> <p> Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Photovoltaik</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>GRZ 0,7 Grundflächenzahl GH=3,50m max. Gesamthöhe</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p> Baugrenze</p> <p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> private Straßenverkehrsfläche  Einfahrtsbereich</p>	<p>5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Private Grünflächen</p> <p>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p> MaÑnahmenflächen (M1, M2 und M3)</p> <p>7. Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>	<p>8. Darstellung ohne Normcharakter</p> <p> von der Planung betroffenes Flurstück</p> <p> Flurstücksgrenze</p> <p> Gemarkungsgrenze</p> <p> BemaÑung</p> <p> Mischwald</p> <p> Heckenstruktur (gesetzlich geschützt nach § 22 NatSchG LSA)</p> <p> Nutzungsschablone 1 Art der baulichen Nutzung 2 Grundflächenzahl 3 Höhe</p> <p> 23 m 0. NHN NHN - Höhe im Höhen Bezugssystem DHHN 2016</p>
--	--	---

Textliche Festsetzungen - Teil B

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik - SO_v. Das sonstige Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie.
1.1 Im Sondergebiet sind zulässig:
- freistehende Solarmodule, Wechselrichterstationen, Anlagen zur Speicherung und Abgabe elektrischer Energie, Transformatorstationen einschließlich Zufahrten und Nebenanlagen für die vorstehenden Nutzungen, - Wirtschaftswege
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Es wird eine maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen (GH) festgesetzt.
- Die maximale Gesamthöhe beträgt 3,50 m. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Beleuchtung, dem Objektschutz und der Überwachung des Standortortes dienen.
- Als Höhenbezugspunkt wird eine Höhe von 23 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 im Bereich der Zufahrt festgesetzt (siehe Planschrieb).
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Als Ausnahme gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der Freiflächenphotovoltaikanlage funktionell dienlich sind, zulässig.
- Die Zaunanlagen sind außerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet zulässig.
- Bedingte Festsetzung**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die nach der Festsetzung, Punkt 1.2 zulässigen Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Mindestabstände der Module**
Der Mindestabstand der Modulunterkante muss mindestens 0,80 m ab Oberkante Gelände betragen. Als Bezugspunkt für die Geländeoberkante gilt die unmittelbare, senkrecht unterhalb der jeweils hierförliegenden Seite eines Moduls gelegene, natürliche Geländeoberfläche.
 - Durchlässigkeit der Zaunanlage für Kleinlebewesen**
Die Zaunanlage zur Entfremdung des Sondergebiets bzw. des Baugrundstücks ist so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen keine Barrierewirkung entfaltet. Hierzu ist ein Mindestabstand der waagerechten Zaunelemente von 15 cm zur Bodenoberfläche einzuhalten.
 - Versiegelung der Verkehrsflächen**
Als Maßnahme des Bodenschutzes wird festgesetzt, dass die Wirtschaftswege, privaten Zuwegungen innerhalb des Sondergebiets in geschotterter Bauweise auszuführen sind.
 - Umgang mit Niederschlagswasser**
Das auf den Flächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.
 - Pflanzung einer Gehölzhecke**
Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche (M1) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens 3 m hohe, 3-reihige Sichtschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen des Herkunftsgebiets 1 „Norddeutsches Tiefland“ anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 1,5 m² Fläche ist eine Anpflanzung vorzunehmen.
 - Anlage von Flächen für Etablierung von Ruderalfluren mit ausdauernden Arten**
Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen (M2) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Flächen zur Aufzucht von Ruderalfluren mit ausdauernden Arten angelegt bzw. bereitgestellt. Die Anzahl erfolgt mit Regonatsaatgut des Ursprungsgebiets 4 „Ostdeutsches Tiefland“.
 - Aufforstung einer bestehenden Baumreihe**
Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche (M3) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Flächen zur Aufforstung anzulegen. Diese sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen des Herkunftsgebiets 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Ausgleichsmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die o.g. Maßnahmen werden in der Planfassung zum Verfahrensteil Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss festgesetzt.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)

Gemarkung	: Groß Garz
Flur	: 12
Flurstück	: 47/3, 69/6, 49/3, teilweise 4, 70/6, 46/6, 52/6 u. 68/6
Gesamfläche	: ca. 15 ha

Stand der Planunterlagen: 10/2023

Lizenz zur Darstellung, Verbreitung, Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA
Az: 2024-11499-B92-SDI
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA.



Verfahrensvermerke

- Beschlüsse**
- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Zehrental hat gemäß § 8 Abs. 4 i.V.m. §12 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“ gefasst.
Der Beschluss wurde ortsüblich am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) bekannt gemacht.
 - Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**
Der Entwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“ einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht) wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Zehrental in seiner öffentlichen Sitzung am _____ gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 - Abwägungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Zehrental hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ die durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“ ermittelten Bedenken und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“ mit Begründung geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.
 - Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Zehrental hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
- Zehrental, den _____
Bürgermeister _____
Siegel _____
- Verfahren**
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom _____ bis zum _____ durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, durchgeführt.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark).
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auslegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit dem Schreiben vom _____ frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.
 - Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Entwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht), wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Veröffentlichungsfrist vom _____ bis einschließlich _____ im gemeindlichen Internet-Portal zur Verfügung gestellt und zeitgleich in der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) öffentlich ausgestellt.
Die Veröffentlichung im Internet-Portal ist mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen elektronisch und bei Bedarf auch auf anderem Wege abgegeben werden können, am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) bekannt gemacht worden.
 - Behördenbeteiligung**
Die Veröffentlichung im Internet-Portal ist mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen elektronisch und bei Bedarf auch auf anderem Wege abgegeben werden können, am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) bekannt gemacht worden.
- Zehrental, den _____
Bürgermeister _____
Siegel _____
- Genehmigung gemäß § 10 BauGB**
Die Genehmigung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“ der Gemeinde Zehrental wurde am _____ durch den Landkreis Stendal als höhere Verwaltungsbehörde erteilt.
- Stendal, den _____
Landkreis Stendal
Amtleiter _____
Siegel _____
- Ausfertigung**
Die Satzung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“ der Gemeinde Zehrental, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom _____ wird hiermit ausgefertigt.
 - Bekanntmachung der Satzung**
Der Satzungsbeschluss des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“ der Gemeinde Zehrental sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn/ihren Auskunfft zu erhalten ist, sind im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene vorzeitige, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“ ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.
 - Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB**
Eine nach § 21c BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.
- Zehrental, den _____
Bürgermeister _____
Siegel _____

Satzung

Satzung

der Gemeinde Zehrental
über den vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“

Präambel
Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat von _____ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß §10 Abs.2 BauGB folgende Satzung über den vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A - Planzeichnung (bestehend aus vB-Plan mit V/E-Plan)
Maßstab 1: 2000
Zeichenfestsetzung nach PlanZV

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Zehrental, den _____
Bürgermeister _____
Siegel _____

Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung.
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der aktuellen Fassung.
- der Planzeichenverordnung PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung.

PLANUNGSTRÄGER

Gemeinde Zehrental
über VG Seehausen (Altmark)
Große Brüderstraße 1
39615 Hansestadt Seehausen (Altmark)

PROJEKT

Vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage Jeggel“ der Gemeinde Zehrental

PLANINHALT

Planzeichnung
B- Plan nach § 12 BauGB

Stand

Vorentwurf

IIP - INGENIEURBÜRO INVEST-PROJEKT GmbH Westeregeln

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Havel

Tele: +49 (0) 39268-98 33
Fax: +49 (0) 39268-98 355
E-Mail: info@ipgrbh.de

Geschäftsführer
Frank Jeeuwe

PLANSTAND
August 2024

MASSTAB
Planzeichnung: 1:2000

IP
Erneuerbare Energien - Bauleitplanung - Hoch- und Industriebau - Tiefbau
w/for/mehr/gruppen/120-nr/for/jahrs-2024/120-24-022_ip-westeregeln-3-plan-nr-6-gemeinde-zehrental_jeggel_mitplanung_bauleitplanung/1_vorentwurf/baunutzungsverordnung/202402/jeggel_vorentwurf.dwg