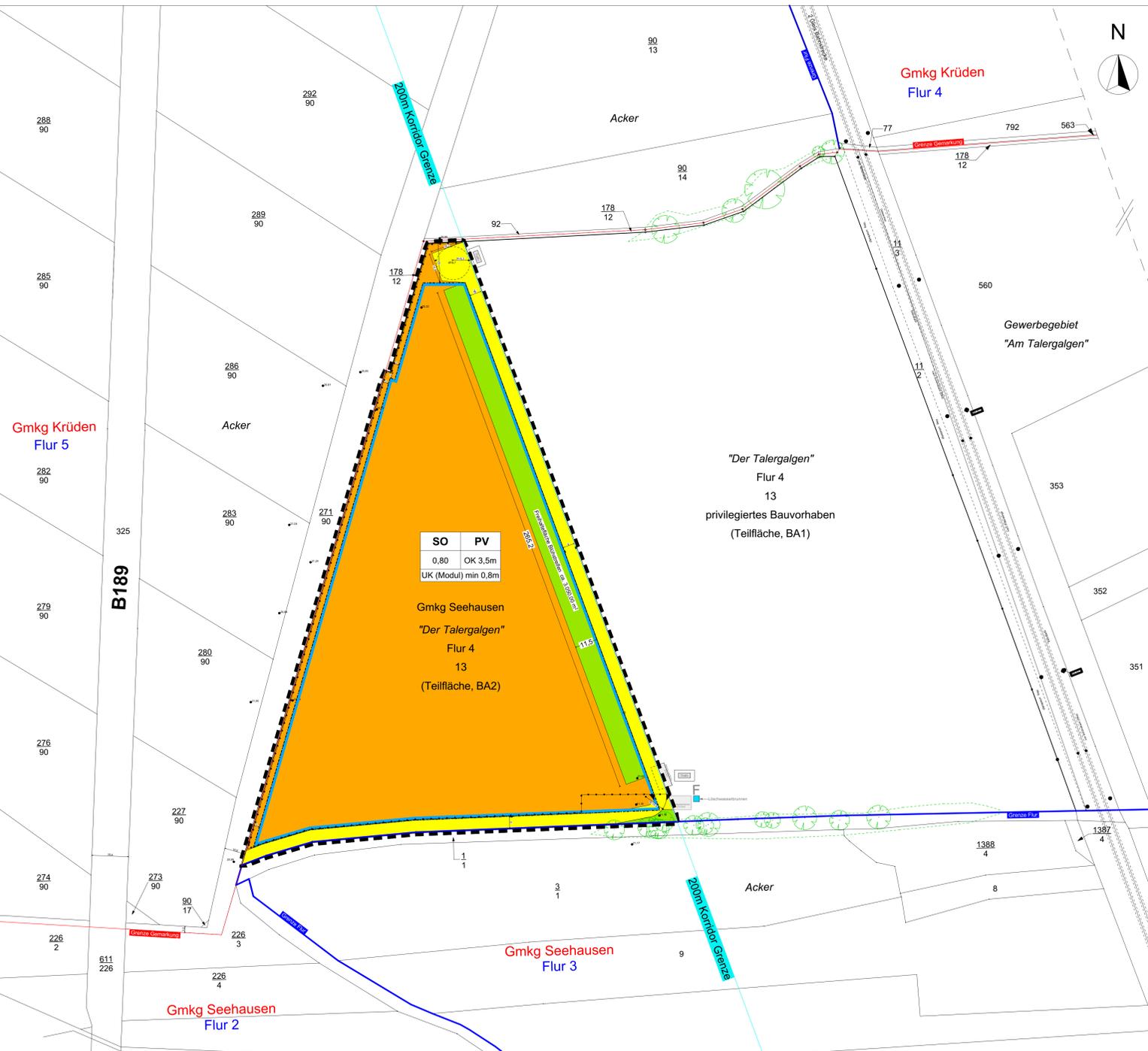


## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB, TF = Textliche Festsetzung**

**U7** (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)  
 Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzt: Sonstige Sondergebiete (SO, PV-Anlage)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.  
 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig:

- freistehende Solarmodule ohne Fundament, Wechselrichterstationen, Transformatoren und sonstige dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen (inkl. Speicher), Einfriedungen der Anlage und
- sonstige befestigte Flächen (z. B. Wirtschaftswege, Wege, Zufahrten etc.)

**U7 U** (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO).  
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) richtet sich nach dem Eintrag im Bebauungsplan. Dabei ist die Fläche der Modulfläche in ihrer senkrechten Projektion auf den Boden zu berücksichtigen.

Die GRZ wird mit festgesetzt. Bezugsfläche ist der Geltungsbereich.  
 Die maximale Höhe der Module baulicher Anlagen (H<sub>BA max</sub>) wird mit 3,5 m festgesetzt.  
 Ausnahmen: Videoüberwachungsanlagen/ Kamerasysteme/ Blitzschutzanlagen  
 Die zulässige Mindesthöhe der Modulfläche über der vorhandenen Geländehöhe ist auf 0,80 m festgesetzt.

**TF 3: Überbaubare Grundstücksfläche**  
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zur Plangebietsgrenze von mindestens 3 m. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**TF 4: Maßnahme zum Bodenschutz**  
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

**TF 5: Einfriedung**  
 Die Einfriedung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.  
 Als Zaununterkante wird ein Abstand von mindestens 15 cm über Oberkante Gelände festgesetzt.

**TF 6: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 -Siehe Umweltbericht-

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. Nr. 2 BauNVO**  

SO	PV
0,80	OK 3,5m
UK (Modul) min 0,8m	

  - Nutzungsschablone, sonstiges Sondergebiet PV
  - (SO) Sonderbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO**  
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - OK 3,5m Max. Höhe Oberkante Module 3,50m über der Geländeoberkante (GOK)
  - UK 0,8m Min. Höhe Unterkante Module 0,80m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22, §23 BauNVO**  
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
  - private Straßenverkehrsfläche
  - Ein- bzw. Ausfahrt
- Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**  
  - Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 und 25b BauGB)**  
  - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**  
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Geländehöhen über DHHN 2016
  - Einfriedungsgrenze (Mind. 20cm Abstand von Flurstücksgrenze), Hmax= 2,50m
  - Flurstücksnummer

## VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Der Stadtrat der Hansestadt Seehausen hat mit dem Beschluss 34/24/919 vom **16.05.2024** den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitverfahrens gefasst. Diese Entscheidung erfolgte auf Antrag des Vorhabenträgers und unter Berücksichtigung der bauplanerischen Vorgaben zum Entwicklungsgebot des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am ..... im Mitteilungsblatt für die Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark bekanntgemacht gemacht.

Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark, den ..... Bürgermeister

**2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom ..... und Fristsetzung bis zum ..... beteiligt worden. Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am ..... im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark.

Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark, den ..... Bürgermeister

**3. Planverfasser**  
 Der Entwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Der Talergalgen" wurde ausgearbeitet von:  
 Haues Wagner Architektur, Shara Wagner  
 Am See 2, 06792 Sandersdorf-Brehna

Sandersdorf-Brehna, den ..... Planverfasser

**4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
 Der Verbandsgemeinderat Seehausen (Altmark) hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Der Talergalgen" gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark, den ..... Bürgermeister

**5. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**  
 Der Entwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Der Talergalgen" wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Der Talergalgen" unberücksichtigt bleiben können, erfolgte im Mitteilungsblatt des Landkreises Stendal am .....

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich über das Internetportal der Stadt Seehausen sowie über das Beteiligungsportal des Landes Sachsen-Anhalt eingestellt wurden.

Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark, den ..... Bürgermeister

**6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum ..... aufgefordert.

Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark, den ..... Bürgermeister

**7. Abwägung**  
 Der Verbandsgemeinderat Seehausen (Altmark) hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark, den ..... Bürgermeister

**8. Feststellungsbeschluss**  
 Der Verbandsgemeinderat Seehausen (Altmark) hat am ..... mit Beschluss Nr. .... nach erfolgter Abwägung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Der Talergalgen" einschließlich der Begründung, beschlossen.

Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark, den ..... Bürgermeister

**9. Genehmigung**  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Der Talergalgen" in der Fassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und dem Umweltbericht wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Genehmigung vorgelegt.  
 Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....  
 AZ: ..... wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Der Talergalgen" genehmigt.

Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark, den ..... Bürgermeister

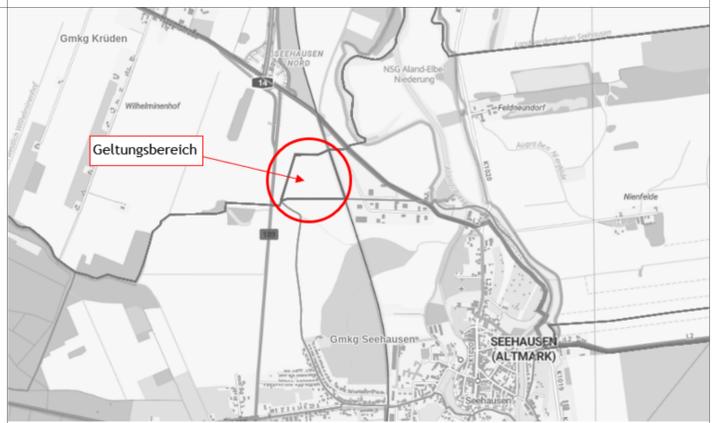
**10. Ausfertigung**  
 Der genehmigte vorhabenbezogene Bebauungsplan "Der Talergalgen" wird hiemit ausfertigt. Es wurde bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark, den ..... Bürgermeister

**11. Bekanntmachung der Genehmigung**  
 Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Der Talergalgen" sowie 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 ..... gem. § 6 Abs. 5 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die fristgerechte Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Der Talergalgen" wirksam.

Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark, den ..... Bürgermeister

## ÜBERSICHTSKARTE



- Gesetzliche Grundlagen**
- Bundesrecht:**
- das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
  - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025
  - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
  - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. I S. 58) m.W.v. 28.02.2025
  - Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG) 31.12.2008 bzw. 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 28.09.2023
- Landesrecht:**
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)
  - Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23)
  - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 348)
  - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmschG LSA) vom 21.10.1991, letzte berücksichtigte Änderung: § 10 Abs. 7 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
  - Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015, geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 18.12.2018 (GVBl. LSA S. 443, 444)
  - das Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

## VERBANDSGEMEINDE SEEHAUSEN (ALTMARK) VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "DER TALER GALGEN" - VORENTWURF -



STAND: 04.03.2025 M 1:5000

Plangrundlage: Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Jörg-Peter Kairies & Dipl.-Ing. Christian Görge; Stand: 25.04.2025

ENTWURFSVERFASSER DES V. B-PLANES  
 HAUES WAGNER ARCHITEKTUR  
 Shara Wagner  
 Am See 2,  
 06792 Sandersdorf-Brehna

(E) info@hw-a.de  
 (T) +49 175 450 450 4

