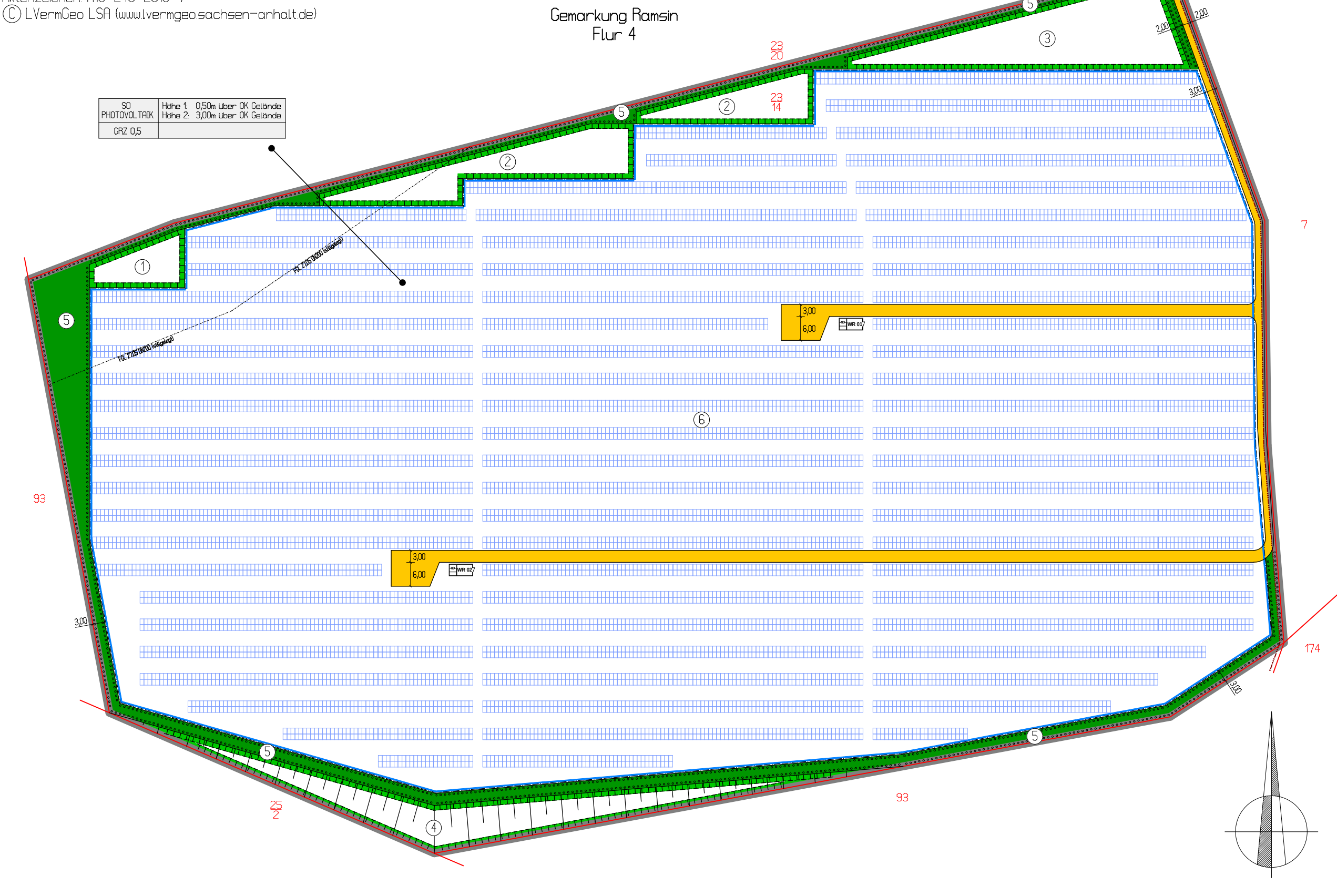


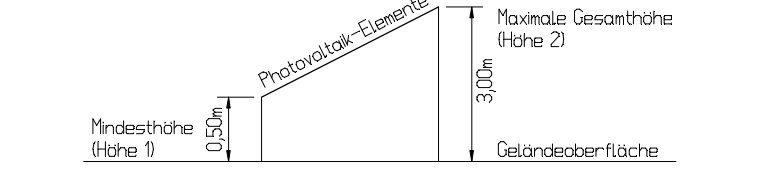
Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Zscherndorfer Weg", OT Ramsin

Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit Stand von: 10/2011
Stadt: Sandersdorf-Brehna
Gemarkung: Ramsin
Flur: 4
Aktenzeichen: A18-248-2010-7
© L VermGeo LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
S0 PHOTOVOLTAIK
Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
Maßgebend ist die Grundstücksfläche, die innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
Höhe 1 Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Mindestmaß
Höhe 2 Gesamthöhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Höchstmaß



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsfläche/ Schotterrasenweg
Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

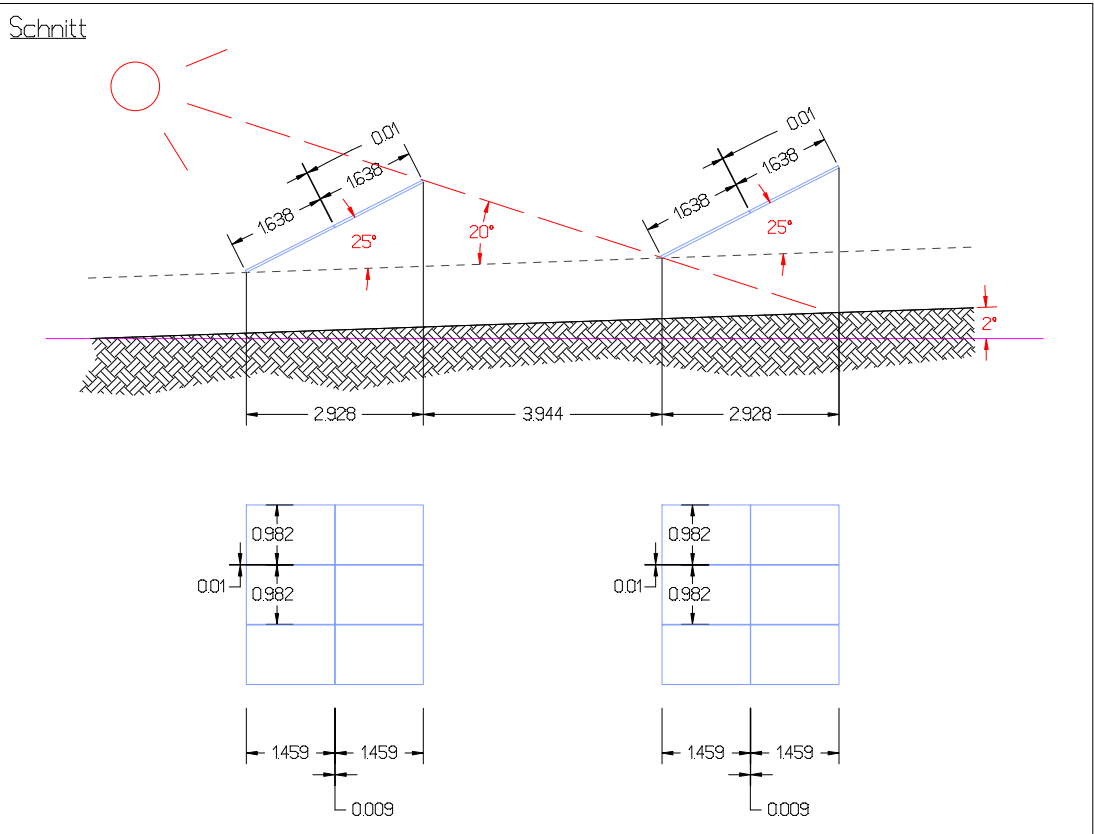
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Böschung

Darstellung der Bebauung
Module
Wechselrichterstation

Daten	
PV-Anlage	CanadianSolar CS6P
PV-Modultyp	240 kp
PV-Modulennleistung	12192 Stück
Anzahl PV-Module	2,926 Mwp
Gesamtleistung	
Wechselrichterhersteller:	Schneider Electric
Wechselrichtertyp:	Solar Park-Station 1250 kVA
Gesamte AC-Nennleistung:	2,5 MVA



Satzung der Stadt Sandersdorf-Brehna über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Zscherndorfer Weg", Ortsteil Ramsin

Präambel:
Aufgrund des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung – GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S.383) und gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509) beschließt der Stadtrat Sandersdorf-Brehna die Aufstellung des Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Zscherndorfer Weg", Ortsteil Ramsin bestehend aus der Planzeichnung mit Verfahrungsvermerken und den textlichen Festsetzungen.

.....
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Verfahrungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat in seiner Sitzung am xxxx2011 mit dem Beschlussantrag Nr.: xx/xxxx die Aufstellung des Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Zscherndorfer Weg", Ortsteil Ramsin beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna am xxxx2011.

.....
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom xxxx2011 bis xxxx2011 statt. Trägern öffentlicher Belange und von der Planung betroffene Behörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom xxxx2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

.....
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss, öffentliche Auslegung
Der Stadtrat hat am xxxx2011 mit Beschlüssen Nr.: xx-xxxx die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung über den Auslegungsbeschluss erfolgte im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna am xxxx2011.

.....
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom xxxx2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

.....
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Sandersdorf-Brehna hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am xxxx2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Stadtrat Sandersdorf-Brehna hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Zscherndorfer Weg", Ortsteil Ramsin bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am xxxx2011 mit Beschluss Nr.: xx-xxxx als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

.....
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

6. Ausfertigung
Der Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Zscherndorfer Weg", Ortsteil Ramsin wird hiermit ausfertigt.

.....
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

7. Bekanntmachung
Die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna vom xxxx2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

8. In-Kraft-Treten
Der Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Zscherndorfer Weg", Ortsteil Ramsin tritt hiermit in Kraft.

.....
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Im Sinne der Zweckbestimmung sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie zulässig (Photovoltaik). Dabei sind aufgeständerte Anlagen zulässig, deren Kollektorfächen einen Mindestabstand von 0,50m zur Geländeoberfläche einhalten und die maximale Gesamthöhe von 3,00m nicht überschreiten. Außerdem sind die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (z.Bsp. Wechselrichter zur Stromumwandlung) zulässig.
12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)
Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 Abs. 1 BauNVO werden nicht überschritten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundflächenzahl mit anzurechnen.

Grundflächenzahl (GRZ)
Geplant ist die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodulen. Dies führt zu einer minimalen direkten Bodenverriegelung durch die Fundamente der Ständer. Zwischen den einzelnen Elementen verbleiben jedoch spezifische Abstände in Form nutzungsfreier Räume zwischen den Modulen, die unter extensiver Nutzung wiederum als Brache entwickelt werden können. Deswegen wird in Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, die somit die Belegungsichte der Module innerhalb des Plangebietes regelt und gleichzeitig ausreichend Handlungsspielraum hinsichtlich der von der Bodenbeschaffenheit abhängigen Größe der Fundamente lässt.
Höhe baulicher Anlagen:
Außerdem werden in Bebauungsplan Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Unterkante der Modulflächen muss daher mindestens 0,50m über der Geländeoberkante liegen, die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 3,00m über die Geländeoberkante hinausragen. Dabei werden die Höhen von der Geländeoberkante lotrecht zur Modulkante gemessen. Die Festsetzung der Maximalhöhe stellt eine landschaftliche Einbindung sicher, die Minimalhöhe ermöglicht eine Grünlandnutzung der Flächen und sorgt dafür, dass der Abfluss des Regenwassers und die Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben.

13 Verkehr
Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz erfolgt über den Zscherndorfer Weg an die Leipziger Straße/ B 184.
Die beabsichtigte Nutzung wird mit Ausnahme der Bauphase und zu Wartungszwecken notwendiger An- und Abfahrten kaum Verkehr erzeugen. Daher ist die Erschließung über die vorhandenen Straßen in ausreichendem Maße sichergestellt.

14 Verm- und Entsorgung
Zur Erschließung des Plangebietes ist lediglich ein Anschluss zur Einspeisung der vorhandenen Energie in das Stromnetz bzw. zur elektrischen Versorgung der betriebsnotwendigen Anlagen notwendig. Die Stromversorgung wird durch die evtl. vorhandene Netzstruktur sichergestellt. Eine weitere Erschließung z.Bsp. zur Wasservers- und -entsorgung ist nicht erforderlich. Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern.

15 Einfriedungen
Um die Photovoltaikanlage gegen Vandalismus und Diebstahl zu sichern, ist eine Einfriedung des gesamten Plangebietes erforderlich.
Die Realisierung erfolgt durch einen 2,00m hohen Maschendrahtzaun. Der Bodenabstand des Zaunes soll mindestens 15cm oder die Maschengröße im bodennahen Bereich muss mind. 15 x 20cm betragen als Durchlass für Kleinsäuger und Amphibien.

2. Grünordnerische Festsetzungen
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Festgesetzt werden private Grünflächen, die als extensiv genutztes artenreiches Grünland anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln sind. Sie sind dauerhaft vor Gehölzaufwuchs frei zu halten. Zulässig sind Heckenrosen (Rosa canina), 1 Stck/ 100m² sowie Wildobstbäume. Die Mahd erfolgt einmal jährlich zwischen 15. und 31. Juli, zeitversetzt zur Mahd der Flächen innerhalb der PV-Anlage.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Die Zaunanlage ist so zu gestalten, dass für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entsteht. Der Bodenabstand des Zaunes soll mindestens 15cm oder die Maschengröße im bodennahen Bereich muss mind. 15 x 20cm betragen.

In den Maßnahmenflächen 1, 2, 3 ist Ersatz für verloren gegangene Lebensräume zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.
M1 Anlage und dauerhafter Erhalt von ost-west gerichteten Geröllhalden aus Natursteinen/ Natursteinbruch verschiedener Fraktionen als Lebensraum für Zaunleichen, Flächengröße jeweils ca. 3m x 6m, Höhe im Mittel 10-15m, südliche Randbereiche Sand- und Kiestfläche.
M2 Anlage und dauerhafter Erhalt von ost-west gerichteten Natursteinhalden aus Natursteinen/ Natursteinbruch verschiedener Fraktionen ab 15-20cm als Lebensraum für Zaunleichen bzw. Brutstätte für Höhlenbrüter, Flächengröße jeweils ca. 5m x 10m, Höhe im Mittel 1,5-2m, südliche Randbereiche Sand- und Kiestfläche.
M3 Anlage und dauerhafter Erhalt von ost-west gerichteten Natursteinhalden aus Natursteinen/ Natursteinbruch verschiedener Fraktionen ab 15-20cm mit Integration von großen Findlingen bzw. Wasserbausteinen der Größenklassen III-IV als Brutstätte für Höhlenbrüter und Unterschlupf für Kleinsäuger, Grundfläche ca. 6m x 20m, Höhe im östlichen Bereich ca. 2,5m, nach Westen flach auslaufend, umgebende Flächen Schotter.

Auf den Nordseiten der Maßnahmenflächen ist natürliche Sukzession in der Krautschicht zuzulassen, Gehölzaufwuchs nicht heimischer Arten ist zu beseitigen, Heckenrosen und Wildobst auf 5% der Fläche sind zuzulassen. Die Mahd erfolgt einmal jährlich zwischen 15. und 31. Juli, in zwei Teilflächen zeitversetzt.

M4 Die südliche Böschung ist unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen als Steilhang aus Klosserbausteinen, Natursteinen verschiedener Fraktionen, Kies und Sand als Lebensraum und Brutstätte ausgewählter Tier- und Pflanzenarten nach Vorgabe durch die UNB zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
M5 Auf dem Baugrundstück sind die nicht mit PV-Anlagen überdeckten Flächen mit einer Saatgutmischung für artenreichen Magergras regionaler Arten, niedrig wachsend, trockenresistent, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd erfolgt einmal jährlich zwischen 15. und 31. Juli, in zwei Teilflächen zeitversetzt.

STADT SANDERSDORF-BREHNA
BEBAUUNGSPLAN
"Photovoltaikanlage Zscherndorfer Weg",
Ortsteil Ramsin

Ausfertigung
Maßstab 1: 1.000
Aufgestellt: Oktober 2011
Gemarkung Ramsin
Flur 4

1. ENTWURF ZUR AUFSTELLUNG

Satzungsexemplar

Ingenieurbüro Ladde Dipl.-Ing. Claudia Ladde Infrastruktur - Straßenbau - Objektplanung		OT Bitterfeld Binnengärtenstraße 10 06749 Bitterfeld-Wolfen			
		Tel. 03493 / 338090 Fax 03493 / 3380929			
		E-mail: info@iso-ladde.de www.iso-ladde.de			
			Datum	Name	
bearbeitet		02/12	He		
gezeichnet		02/12	He		
geprüft :					