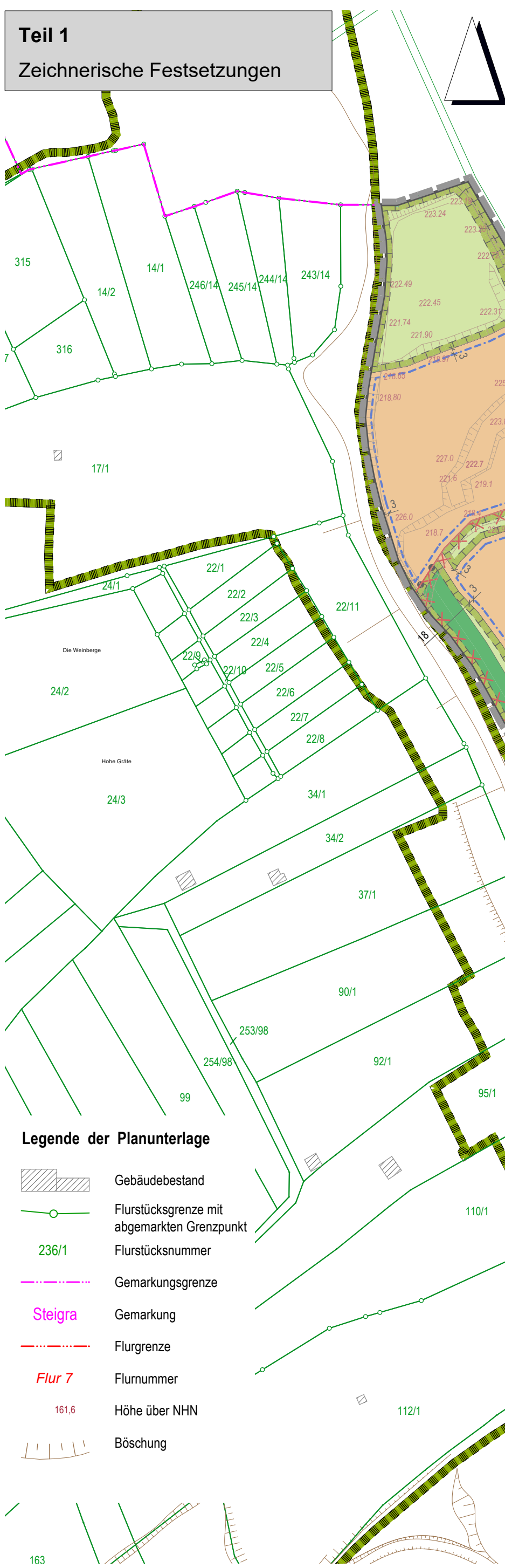


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



VERMERK:
Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan.

SO _{PV}
GRZ 0,8
H _{OK} ≤ 3,50 m
H _{UK} ≥ 1,00 m

Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Steigra Gemarkung
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Höhe über NHN
- Böschung

Teil 2
Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
- Sonstige Sondergebiete „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) (§ 11 (2) BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - H_{OK} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante
 - H_{UK} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Unterkante

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Werkstraße

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (6) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - nachrichtliche Übernahme der Kompensationsmaßnahmen aus der Rekultivierungsplanung Deponie Restloch Kalksteintagebau / Karsdorf 2007

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Altlaststandort Deponie "Kalksteintagebau 1 Karsdorf" Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

- PLANZEICHEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**
- FFH - Gebiet FFH 0273LSA "Trockenhänge bei Steigra" informelle Darstellung
 - Geltungsbereich des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Deponie USUM GmbH" der Gemeinde Karsdorf

Teil 3
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- § 1 Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung von Solaranlagen sowie von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen und die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Speicher, Schaltschränke, Zufahrten, Zaunanlagen etc.).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)**
- § 2 (1) Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) erfolgt als zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,8.
- § 2 (2) Als zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO werden die durch die Photovoltaikmodule überdeckten Bodenflächen in Senkrechtpjektion, die Grundflächen von sonstigen zulässigen baulichen Anlagen und von Nebenanlagen sowie die Grundflächen von befestigten Erschließungsflächen definiert.
- § 2 (3) Maximal 2% der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO dürfen vollständig durch Fundamente, Befestigungen oder Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gem. § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen anzulegen.
- § 2 (4) Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) wird die Höhe der baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen, wie folgt festgesetzt:
H_{UK} - Der Abstand zwischen der Oberkante des unveränderten, anstehenden, natürlichen Geländes und der Unterkante PV-Module beträgt mindestens 1,00 m.
H_{OK} - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, im Sinne einer Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage, beträgt maximal 3,50 m.
Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt das lotrechte Maß von der Oberkante des unverändert anstehenden, natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.
- 3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- § 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, insbesondere der Zaunanlagen, ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- § 4 (1) Die Flächen unter und zwischen den Modulreihen der Photovoltaikanlage, außer der maximal zu versiegelenden Flächen, sind gem. Maßnahmenblatt „V1“ des Umweltberichtes als Grünlandflächen reicher Standorte anzulegen, als extensive Grünflächen zu erhalten und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Für Ansaaten in der freien Landschaft ist Saatgut des UGS Mitteldeutsches Tief- und Hügelland vorzusehen. Das Maßnahmenblatt „V1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

- § 4 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ sind extensive Grünlandflächen mit dem Ziel der Ausbildung von Halbtrockenrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für Ansaaten in der freien Landschaft ist Saatgut des UGS Mitteldeutsches Tief- und Hügelland vorzusehen. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.
Im Bereich mit der Bezeichnung „K“ sind die, in der genehmigten Rekultivierungsplanung der Deponie Restloch Kalksteintagebau Karsdorf (2007) festgelegten Kompensationsmaßnahmen zu pflegen und langfristig zu erhalten (Laubgehölzhecke in einer Breite von 5 m sowie Halbtrockenrasen).
- § 4 (3) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2“ sind Grünlandflächen reicher Standorte (Fettweiss) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für Ansaaten in der freien Landschaft ist Saatgut des UGS Mitteldeutsches Tief- und Hügelland vorzusehen. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M2“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M2“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.
- § 4 (4) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M3“ ist die in der genehmigten Rekultivierungsplanung der Deponie Restloch Kalksteintagebau Karsdorf (2007) als Kompensationsmaßnahme festgelegte Laubhecke (B = ca.3m) bis auf eine Breite von 10m als geschlossene, freiwachsende Laubhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu ergänzen. Es ist Pflanzgut des Vorkommensgebietes 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M3“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M3“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.
- § 4 (5) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M4“ die Aufschüttung eines Erdwalls bis zu einer Höhe von 2,00m über dem anstehenden Gelände zulässig. Der Erdwall ist mit einer geschlossenen, freiwachsenden Laubhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Es ist Pflanzgut des Vorkommensgebietes 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M4“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M4“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.
- § 4 (6) Für neu anzupflanzende Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept:
Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit drei Pflege-durchgängen im Jahr.
Drei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist: Mindestqualität Sträucher: v. Str., H = 0,60 m - 1,00 m.

- § 4 (7) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:
Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.
- 5. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 (3) BauO LSA**
- § 5 Die Flächen des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikfreiflächenanlage“ (SO_{PV}) werden aus Sicherheitsgründen durch Zaunanlagen mit Übersteigschutz, die eine Höhe von insgesamt 2,50 m nicht überschreiten dürfen, eingefriedet. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

Teil 4
Hinweise

- 1. Belange des Natur- und Artenschutzes**
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- V2- Vergrämung von Feldlerchen im Baustellenbereich**
Im Bereich der Baufäche kann die Brut der Feldlerche nicht ausgeschlossen werden. Die die mit den Bauarbeiten verbundenen Eingriffe im Bereich der Deponie sollen sich auf möglichst kurze Zeiträume konzentrieren (1. August bis 31. März).
Werden außerhalb dieser Zeit nach 1. April bis 31. Juli Bauarbeiten erforderlich, sind vorbereitend erforderliche Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Umsetzung der Vergrämung hat gemäß **Maßnahmenblatt V2** des Umweltberichtes zu erfolgen. Die Sicherung der Vermeidungsmaßnahme V2 erfolgt im Durchführungsvertrag.
- 2. Munitionsfunde**
Munitionsfunde sind meldepflichtig. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle Saalekreis (ILS), Tel.-Nr. 03461/ 40 12 55 oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

Gemeinde Steigra

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Photovoltaikanlage auf der Deponie
der USUM GmbH"**

Meldebis: 1 : 2.000 Verfahrensstadium: Entwurf Druckdatum: Februar 2025

**STADTPLANUNGSBÜRO
MEISNER & DUMJAHN**

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.

[Geobasisdaten/2023] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18-38907-09-14