Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

VERMERK:

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

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Saale-Unstrut-Triasland" und im Landschaftsschutzgebiet "Unstrut-Triasland" - nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Teil 2
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Sonstige Sondergebiete „Photovoltaikanlage" (SO_{PV1} und SO_{PV2}) (§ 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

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHFT
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

M1 M2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

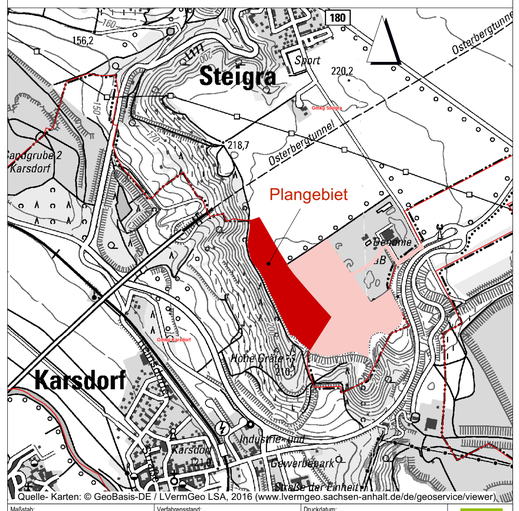
PLANZEICHEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

FFH - Gebiet FFH 0273LSA "Trockenhänge bei Steigra" informelle Darstellung

Geltungsbereich des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Deponie USUM GmbH" der Gemeinde Steigra

Gemeinde Karsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH"



Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 2.000	Vorentwurf	Dezember 2023

STADTPLANUNGSBÜRO MEißNER & 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.

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 1 (1) In den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikfreiflächenanlage" (SO_{PV1} und SO_{PV2}) gemäß § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung von Solarmodulen sowie von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Transformatorenstationen, Übergabestationen, Schaltschränke, Zufahrten, Zaunanlagen etc.).

§ 1 (2) Auf Grundlage von § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung von § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen konkret nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche in den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikfreiflächenanlage" (SO_{PV1} und SO_{PV2}) erfolgt als zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

§ 2 (2) Als zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO werden die durch die Photovoltaikmodule überdeckten Bodenflächen in Senkrechtprojektion, die Grundflächen von sonstigen zulässigen baulichen Anlagen und von Nebenanlagen sowie die Grundflächen von befestigten Erschließungsflächen definiert.

§ 2 (3) Im sonstigen Sondergebiet **SO_{PV1}** dürfen maximal 15% der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO vollständig durch Fundamente, Rammpfähle oder Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt werden.
Die übrigen Flächen sind gem. § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen anzulegen.

§ 2 (4) Im sonstigen Sondergebiet **SO_{PV2}** dürfen maximal 2% der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO vollständig durch Fundamente, Rammpfähle oder Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt werden.
Die übrigen Flächen sind gem. § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen anzulegen.

§ 2 (5) In den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikfreiflächenanlage" (SO_{PV1} und SO_{PV2}) 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 0,80 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 Modultischen der Photovoltaikanlage, außer der maximal zu versiegelnden 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 UG5 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" ist der vorhandene Laubstrauchbestand zu pflegen und als Heckenstreifen zu erhalten und zu entwickeln. Für notwendige Ersatzpflanzungen ist Pflanzgut der Region UG5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland vorzusehen.
Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M1" des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M1" ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 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" ist eine plateauartige Aufschüttung vorhanden, die von Gehölzen und einer Grasflur bestanden ist. Die Gehölze sind zu erhalten. Die sich anschließende Grasfläche soll unter artenschutzfachlichen Aspekten gepflegt und durch zusätzliche Strukturen aufgewertet werden. Leitarten sind Feldlerche und Zauneidechse.
Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M2" des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M2" ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 4 (4) Für neu anzupflanzende Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept:
Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit drei Pflegedurchgängen 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 (5) 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 Ausgleichspflanzungen 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. Niederschlagswasser
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

2. 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- Vermeidungsmaßnahme pot. Vorkommen von Zauneidechsen
Im Bereich der Baufläche sind Habitatstrukturen vorhanden, die ein Vorkommen der Zauneidechse (Anhang IV FFH-Richtlinie) möglich machen.
Um ein potenzielles Störungs- oder Tötungsrisiko zu vermeiden, wird im *Maßnahmenblatt V2 des Umweltberichtes* ein Vorgehen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens festgelegt, welches umzusetzen ist. Die Sicherung der Vermeidungsmaßnahme V2 erfolgt im Durchführungsvertrag.