

Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Pflanzeichenerklärung

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

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

M1 M3
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

K
nachrichtliche Übernahme der Rekultivierungsplanung
Deponie Restloch Kalksteintagebau / Karsdorf 2007

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Altlastenstandort
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

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) 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 der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen und die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Schaltschränke, Zufahrten, Zäunanlagen 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 Durchführungsvorgang verpflichtet.

§ 1 (3) Die gem. § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen zulässigen baulichen Nutzungen sind auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren, nach dem Tag der Rechtskraft des Bebauungsplanes, befristet. Nach Ablauf dieser Frist oder bereits vorheriger Nutzungsaufgaben der PV-Anlage ist die Fläche so herzustellen, dass die Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann (z.B. Anbau von Energiemaiss). Dabei müssen die Schutzanforderungen nach Anhang 1 Nr. 2.3.1 DepV im Sinne einer Rekultivierung gewahrt bleiben. Dies ist nach dem Rückbau der Anlage gegenüber der zuständigen Behörde nachzuweisen.

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) In den sonstigen Sondergebiet SO_{PV1} und SO_{PV2} dürfen maximal 2% der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO 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 Sondergebieten „Photovoltaikfreiflächenanlage“ SO_{PV1} 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 unveränderten anstehenden, natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

§ 2 (5) Im sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikfreiflächenanlage“ 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 unveränderten anstehenden, natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

§ 3 (1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im SO_{PV1} und SO_{PV2} erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3 (2) Die Errichtung der Zäunanlagen ist in den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikfreiflächenanlage“ SO_{PV1} und SO_{PV2}, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Dabei ist zu grenzenfesten festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mindestens ein Abstand von 1,00m einzuhalten. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 4 (1) Die Flächen unter und zwischen den Modultrassen 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“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das 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_{ceF}“ ist eine plateaubartige 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_{ceF}“ in Verbindung mit der Maßnahme „V2“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M2_{ceF}“ 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 als geschlossene, freiwachsende Laubhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu ergänzen sowie gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erweitern.
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) Für neu anzupflanzende Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept:
Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit drei Pflege- durchgängen im Jahr.
Drei Jahre 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.

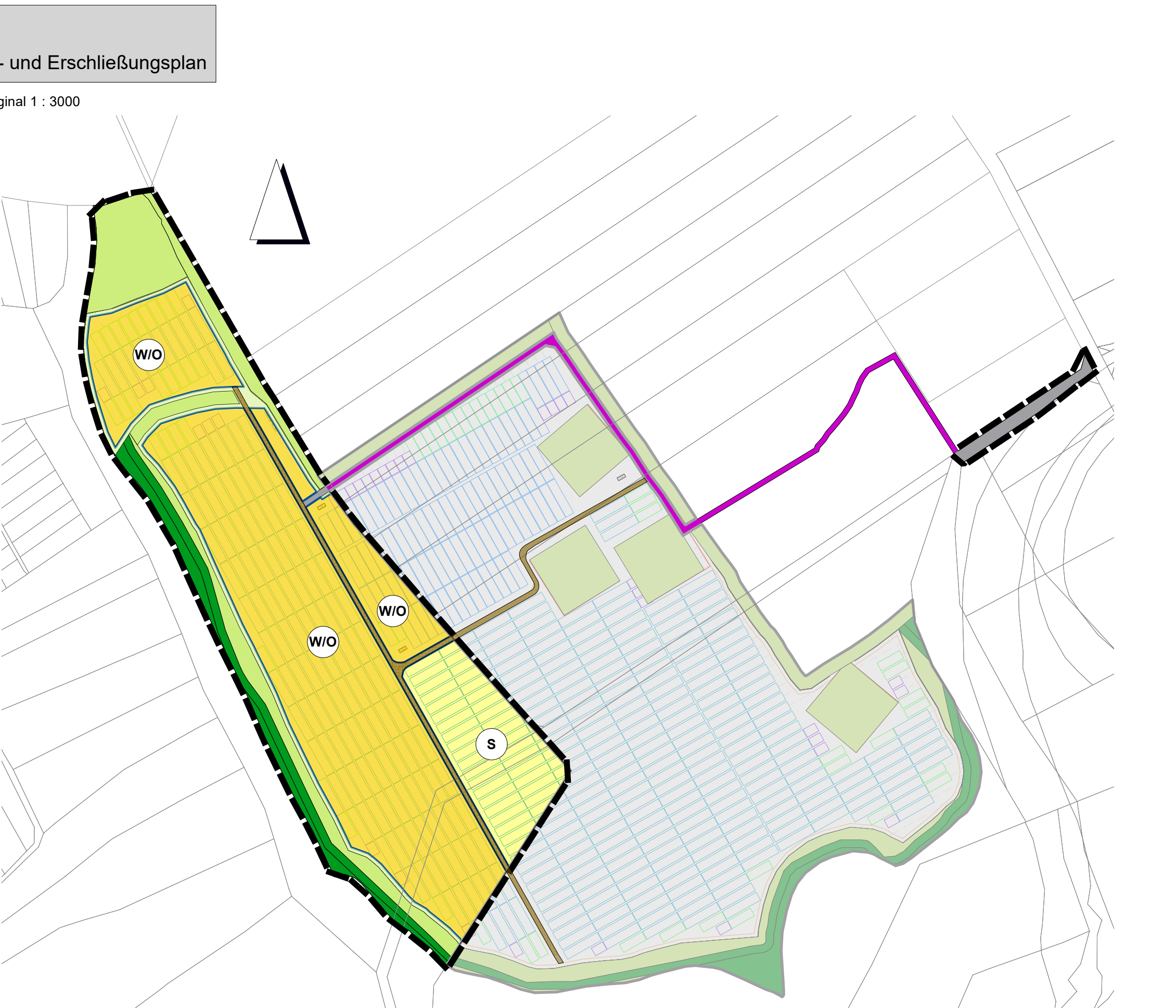
§ 4 (6) **Artenschutzmaßnahmen:**
Die in den Maßnahmenblättern „V2“ und „V3“ des Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen des Artenschutzes sind wie folgt umzusetzen:

V2
Im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai sind Zauneidechsen auf den Flächen, auf welchen die PV-Anlagen errichtet werden sollen und deren Beanspruchung bis zum nächsten März geplant ist, durch fachkundiges Personal nach den aktuellen Methodenstandards abzusammeln. Die abgesammelten Exemplare sind umgehend auf die Fläche M2_{ceF} zu verbringen.
Bauvorbereitete Maßnahmen (Baustelleneinreingung, Erdarbeiten, usw.) sind ab Mitte Mai und nach zuvor erfolgtem Absammeln der Zauneidechsen erlaubt.
Um die abzusammelnde Fläche sind vor Beginn der Ab Sammlung der Zauneidechsen bis Anfang Oktober Reptilienschutzzaune aufzustellen.
Sollten die Fläche zur Errichtung der PV-Anlagen nicht bis zum Februar des Folgejahres in Anspruch genommen worden sein, ist der Reptilienschutzzaun ab Ende Februar bis Oktober wieder aufzustellen. Von der Fläche sind dann erneut Zauneidechsen abzusammeln.

V3
Die Arbeiten zur Errichtung der PV-Anlagen sind in der Zeit von Mitte August bis Mitte März zu realisieren.

Teil 5
Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab im Original 1 : 3000



Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

- Zufahrtsstraße (private Verkehrsfläche) über das Betriebsgelände der USUM GmbH
- Zufahrtsstraße (private Verkehrsfläche) über das Betriebsgelände der USUM GmbH, hier Flächen der Gemarkung Steigra Erschließung gesichert
1. über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der Flurstücke 4/2, 175 und 42/1 der Flur 7 Gemarkung Karsdorf
2. durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Steigra
- Solarfeld mit Paneelausrichtung:
- W/O - West/Ost - Ausrichtung
- Solarfeld mit Paneelausrichtung:
- Süd - Ausrichtung
- Wegeflächen innerhalb der PV-Anlage (im festgesetzten SO_{PV})
- extensive Grünflächen im Randbereich der PV-Anlage
- Flächen der festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Sollte mit der Umsetzung der Arbeiten außerhalb dieses Zeitraumes begonnen werden müssen, sind die Flächen SO_{PV1} und SO_{PV2} vollständig auf das Vorhandensein von Nestern der Feldlerche durch ein fachkundiges Büro zu untersuchen. Mit den Arbeiten ist erst zu beginnen, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass keine Nester der Feldlerche auf den Flächen vorhanden sind. Sollten Nester vorhanden sein, ist mit Arbeiten erst zu beginnen, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass die besetzten Nester nach dem Flügge werden der Jungtiere von diesen tatsächlich verlassen wurden.

§ 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.

Teil 4
Hinweise

1. Niederschlagswasser

Die bereits bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Versickerung der im Randgrabenstern der Deponie gefassten Oberflächenwässer sind aufrecht zu erhalten.

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 Bauprojektes Verstoßbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

3. LSG „Unstrut-Triasland“

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Unstrut-Triasland“. Ein Antrag auf Erlaubnis nach § 5 der Schutzgebietsverordnung wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises gestellt. Vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss der diesbezügliche rechtskräftige Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises vorliegen.

4. externe Ausgleichsmaßnahmen

Als externe Ausgleichsmaßnahmen sind die im Maßnahmenblatt „ME“ des Umweltberichtes beschriebenen erscheinenden und Pflegemaßnahmen auf Halbtrockenrasenflächen der Flurstücke 206 Flur 7 der Gemarkung Karsdorf und Flurstück 236/1 der Flur 7 Gemarkung Steigra umzusetzen. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt im Durchführungsvorgang gem. § 12 BauGB.

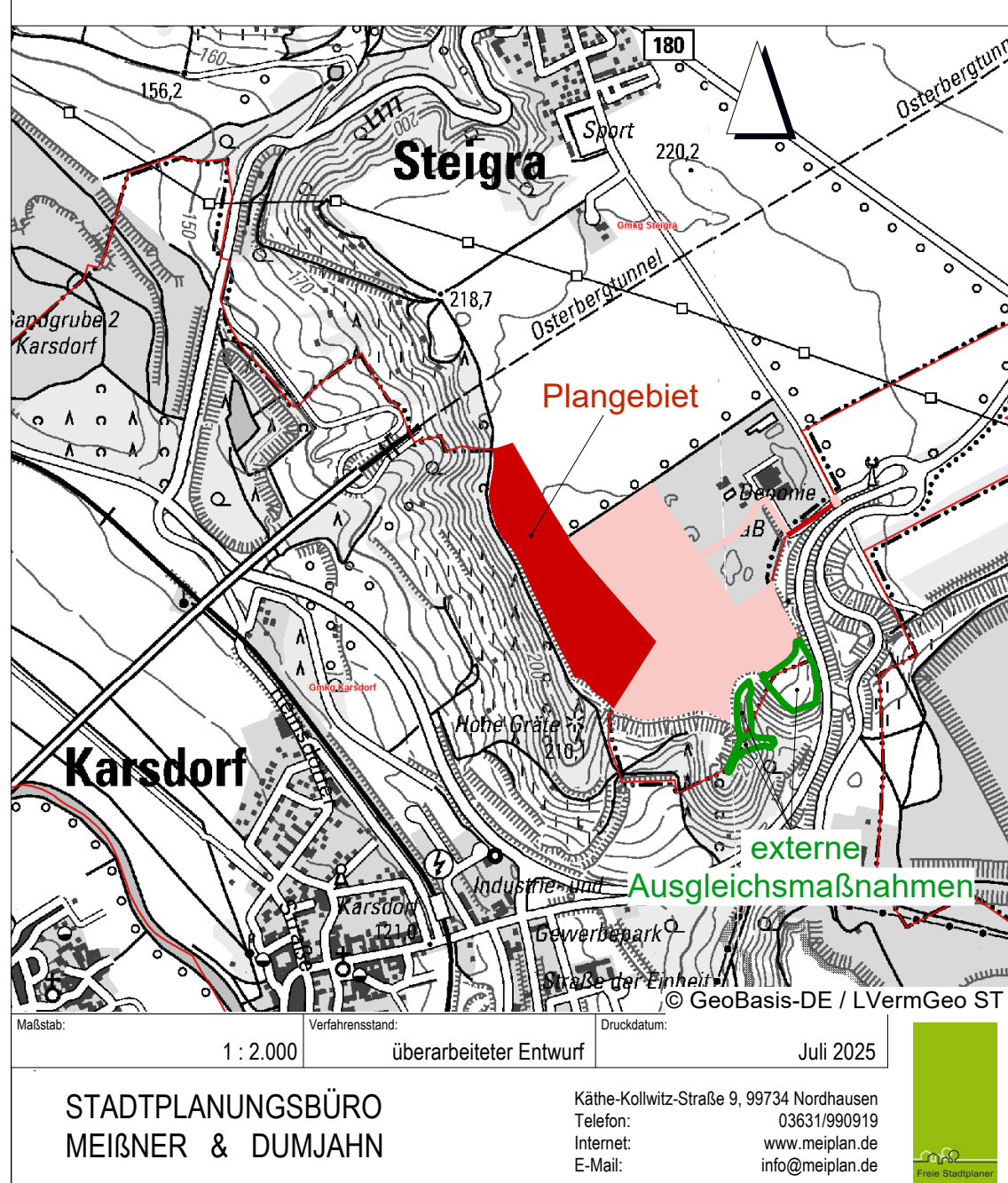
5. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Vor Errichtung der baulichen Anlagen gem. § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen auf Deponieflächen ist eine Baugenehmigung erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Die Zugänglichkeit zu den Deponie-Überwachungsanlagen muss grundsätzlich, auch während der Baumaßnahme, gewährleistet sein. Im Plangebiet befinden sich drei Setzungspegel (SP/6, SP/7 und SP/10). Vorhandene Setzungsmesssicherungen sind zu erhalten bzw. durch adäquate Messsicherungen zu ersetzen. Im Randbereich bestehen zwei Grundwassermessstellen (Pegel 3 und 2). Der Zugang muss unter Berücksichtigung der vorgesehenen zusätzlichen Pflanzungen und mit dem Bau der Zäunanlage uneingeschränkt möglich sein.
- Bei vorgesehener Verankerung der Modultrasse über Schraubfundamente und Einbauten in die Wasserhaushaltsschicht der Deponie (z.B. erdverlegte Kabel, Schächte, Fundamente, Anlegen von Fahrstraßen) darf deren Wirksamkeit, insbesondere deren Rückhalt- und Speicherfunktion zur Minderung der Restdrucksicherungsrate nicht eingeschränkt werden. Dies ist nachzuweisen.
- Es ist nachzuweisen, dass das Oberflächenabductionssystem durch die PV-Anlage nicht durch statische und dynamische Belastungen in der Bau-, Betriebs- und Rückbauphase beeinträchtigt wird.
- Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser darf nicht zu Erosionen führen (z.B. Erosionsrinnen). Unterhalb der Tropfkanten der PV-Module sind geeignete Maßnahmen zum Erosionsschutz vorzusehen und nachzuweisen.
Die ausreichende Dimensionierung von Einrichtungen zur Fassung und Ableitung anfallenden Niederschlagswassers ist hydraulisch nachzuweisen.

Gemeinde Karsdorf

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



STADTPLANUNGSBÜRO
MEISNER & DUMJAHN

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