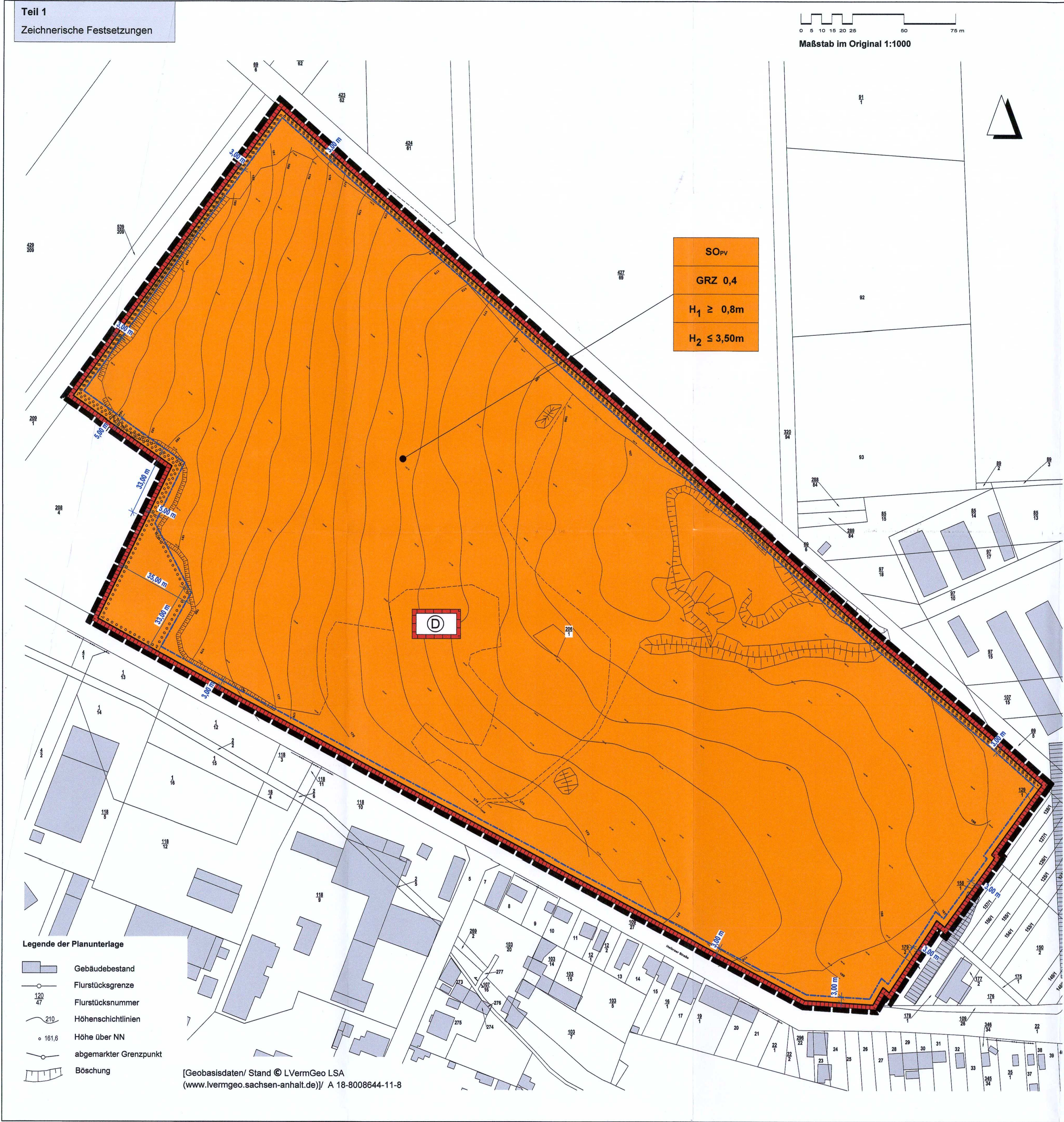




Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO sind die Errichtung von Solarmodulen sowie von Gebäuden und bauliche Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltkästen, Zufahrten etc.).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

§ 2 (1) Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (hier: mit einer GRZ von 0,4) wird die planungsrechtlich zulässige, zu verriegelnde Fläche durch bauliche Anlagen und sonstige befestigte Flächen rechts eindeutig festgesetzt. Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 (2) Die Höhe der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

H₁ – Der Abstand zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes und Unterkante PV-Module beträgt mindestens 0,80 m.

H₂ – Die Gesamthöhe, im Sinne einer Oberkante der baulichen Anlagen über dem anstehenden Gelände, wird als Höchstmaß von 3,50 m festgesetzt.

Als Oberkante baulicher Anlagen gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

3. Grundsätzliche und landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 3 Auf den Flächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB ist eine geschlossene Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen (versetzte Pflanzung, Pflanzabstand 1,00m – 1,50m). Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, in die Pflanzung mit einzubeziehen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Gehölze sind zu pflanzen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Sträucher
v. Str. m. B. 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m

4. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 85 BauO LSA

§ 4 Einfriedung
Das gesamte Plangebiet wird aus Sicherheitsgründen mit einer Zaunanlage, die eine Höhe von 2,0 m zuzüglich Überstegschutz nicht überschreiten darf, 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. Archäologische Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht gem. Denkmalschutzgesetz. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Denkmalschutzbehörde abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

2. Denkmalschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der nachrichtlich übernommenen denkmalgeschützten Haldenlandschaft des Mansfelder Landes welche wie folgt im Denkmalverzeichnis eingetragen ist:

Gemeinde / Ort: Lutherstadt Eisleben
Lage: zwischen Eisleben und Ortsteil Helfta bzw. Wolferode und Unterrösdorf
Sachbegriff: Haldenlandschaft
Ausweisungsart: Denkmalbereich
Ausweisungsmerkmal: geschichtlich, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich

3. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

4. Leitungen

Bei Bauarbeiten im Leitungsbereich der Freileitungen und Kabel sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. VBG A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzpflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen.

5. Schutzmaßnahmen

Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

6. Mutterboden

Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.

7. Niederschlagswasser

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Erst wenn das in vollem Umfang nachweislich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf dem kürzesten Weg der nächsten Vorflut zuzuleiten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

8. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

Die Pflege und der Erhalt der Kompensationspflanzungen sind entsprechend abzusichern. Der erforderliche Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an den zu pflanzenden Gehölzen, ist nach den ZTV Baumpflegerichtlinien durch entsprechend geschultes Personal bzw. durch eine Fachfirma durchzuführen.

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB der Lutherstadt Eisleben mit dem Vorhabenträger gesichert. Inhalt dieses Vertrages sind gleichzeitig die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan genannten CEF Maßnahmen.

9. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Photovoltaikanlagen Lademannschacht/ Nordhalde“ ist mit Verfügung vom 14.09.2012 AZ.: 6126-2012-7130-005/BPL genehmigt.

Sangerhausen, den 14.09.2012

Landkreis Mansfeld-Südharz

In Vertretung

Siegfried Schröder
Fachbereichsleiter 3
Bau/Umwelt

Teil 2
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO_{PV} Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ gem. § 11 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
GR Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
H₁ hier: Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante PV-Module
H₂ hier: Gesamthöhe der baulichen Anlagen über Oberkante Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Teil 5
Verfahrensvermerke

SATZUNG
Bebauungsplan Nr. 15 „Photovoltaikanlagen Lademannschacht/ Nordhalde“ der Lutherstadt Eisleben

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Lutherstadt Eisleben vom 14.09.2012 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Photovoltaikanlagen Lademannschacht/ Nordhalde“ der Lutherstadt Eisleben bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den textlichen Festsetzungen (Teil 3) erlassen.

Rechtsgrundlagen und Verfahrensübersicht zur Aufstellung der Planung

Folgende Rechtsgrundlagen wurden in der jeweils zum Zeitpunkt des Verfahrens aktuellen Fassung angewandt:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2898), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2865).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 135), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 446).
- Pflanzengesetz (PflanzG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255) zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 495).

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat gem. § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 13.09.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Photovoltaikanlagen Lademannschacht/ Nordhalde“ der Lutherstadt Eisleben gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 11.01.2012 im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben ortsüblich bekannt gemacht.

Eisleben, den 14.09.2012

Planverfasser

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Photovoltaikanlagen Lademannschacht/ Nordhalde“ der Lutherstadt Eisleben wurden vom Stadtplanungsamt, Meißner & Dumjahn, 99734 Nordhausen, Kätke-Kolwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

Nordhausen, den 14.09.2012

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 05.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.01.2012 aufgefordert worden.

Eisleben, den 14.09.2012

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 19.01.2011 – 01.02.2012 durchgeführt worden.

Zusätzlich dazu wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Photovoltaikanlagen Lademannschacht/ Nordhalde“ der Lutherstadt Eisleben am 24.01.2012 um 17:00 Uhr im Ratsaal Markt 1, Lutherstadt Eisleben im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB allen interessierten Bürgern vorgestellt, es wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert sowie die Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben vom 11.01.2012.

Eisleben, den 14.09.2012

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat in seiner Sitzung am 06.03.2012 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) sowie der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 12.04.2012 bis 14.05.2012 beteiligt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2012 im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.04.2012 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Mit Schreiben vom 05.04.2012 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.05.2012 aufgefordert worden.

Eisleben, den 14.09.2012

Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotografie ist einwandfrei möglich.

Eisleben, den 14.09.2012

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat am 22.06.2012 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 „Photovoltaikanlagen Lademannschacht/ Nordhalde“ der Lutherstadt Eisleben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB gefasst. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.09.2012.

Eisleben, den 14.09.2012

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Teil der denkmalgeschützten Haldenlandschaft Mansfelder Land (nachrichtliche Übernahme)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Genehmigung

Die Verfahrensunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Photovoltaikanlagen Lademannschacht/ Nordhalde“ der Lutherstadt Eisleben wurden gemäß § 10 BauGB am 14.09.2012 bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht, geprüft und durch Beschluss vom 14.09.2012, Az.: 6A26-2012-3430-005/BPL (unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile) gemäß § 10 (2) LVm § 244 BauGB genehmigt.

Eisleben, den 14.09.2012

Beitrittsbeschluss

Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben ist in seiner Sitzung am 14.09.2012 den im Bescheid vom 14.09.2012, Az.: 6A26-2012-3430-005/BPL aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom 14.09.2012 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Eisleben, den 14.09.2012

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bauleitplanes mit dem Willen des Stadtrates der Lutherstadt Eisleben sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens werden bekundet.

Eisleben, den 14.09.2012

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am 23.09.2012 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde beigefügt. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB

Eisleben, den 24.09.2012

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Gemäß § 215 (1) BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Planes gemäß § 214 (2) BauGB und beschäde die Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Aufstellung dieses Bauleitplans innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Photovoltaikanlagen Lademannschacht/ Nordhalde“ der Lutherstadt Eisleben nicht geltend / geltend gemacht worden.

Eisleben, den 24.09.2012

