Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Merzdorf/Nord"

Aufgrund des § 3 der Brandenburgischen Kommunalverfassung vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 10, berichtigt Nr. 38)) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802), der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I/18Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Gemeinde Merzdorf am ..... die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Merzdorf/Nord" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen.
Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.

Verfahrensvermerke

werden hier eingefügt

Zeichnerische Festsetzungen

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

Sondergebiet PV (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
vgl. auch textl. Festsetzungen

Füllschema der Nutzungschablone

Art der baulichen Nutzung - Gebiets-Nr.	Grundflächenzahl
max. Höhe baulicher Anlagen (m ü. NHN)	Bauweise

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SPE-Fläche Entwicklung Feuchtwiese, s.a. textl. FS Nr. 7

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SPE-Fläche Gehölzanpflanzung, s.a. textl. FS Nr. 6

Geltungsbereich der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
FFH-Gebiet und NSG Untere Pulsnitzniederung
LSG Merzdorfer Waldhöhen

Sonstige Darstellungen

öffentlich gewidmete, asphaltierte Gemeindestraße

öffentlich gewidmete, geschotterte Gemeindestraße

Entwässerungsgraben mit Stauhaltung, Bestand

Einfahrt von öffentlich gewidmeter Straße in das Sondergebiet

101 Flurstückgrenze mit Flurstück-Nummer

Bestands-Gebäude

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Festgesetzt werden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage. Zulässig in den SO sind PV-Anlagen, bestehend aus Unterkonstruktion und Solarmodulen sowie dem Nutzungszweck des Gebietes dienende technische Anlagen und Einrichtungen wie Betriebscontainer, Energiespeicher, Zufahrten, Wartungsflächen, Blendschutzeinrichtungen, sonstige erforderliche Nebenanlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die maximal überdeckbare bzw. versiegelbare Grundfläche beträgt in den Sondergebieten (Bezugsfläche) jeweils 75 % (GRZ max. 0,75).
2.2 Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
2.3 Die maximale Höhe der Oberkante aller baulicher Anlagen beträgt 4.0 m, ausgenommen davon sind die Masten für die Befestigung von Überwachungskameras mit maximal 5,0 m Höhe. Die minimale Höhe der Unterkante der Solarmodultische beträgt 0,8 m. Als Höhenbezugspunkt gilt der jeweils nächstgelegene eingemessene Punkt im Höhenbezugssystem DHHN 2016 in Meter über NHN.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen; Einriedungen, Blendschutzeinrichtungen und die innere Erschließung sind jedoch auch im Bereich zwischen Bau- und Sondergebietsgrenze zulässig.

4. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 BbgBauO)
In den Baugebieten sind offene Einfriedungen wie Drahtgeflechte oder Stahlgittermatten zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen inklusive Übersteigschutz beträgt 2,4 m. Die Zaunfelder müssen mindestens 15 cm lichten Abstand zwischen Bodenoberfläche und der Unterkante des Zaunes einhalten.

5. Pflege von Bodenbewuchs der Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Bodenbewuchs in den Sondergebieten ist als extensives Grünland dünger-, herbizid- und pestizidfrei zu bewirtschaften und nicht vor dem 01.07. jedes Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu beräumen. Vgl. auch Maßnahmenblatt Nr. 1.

6. Gehölzanpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)
In den SPE-Flächen zur Gehölzanpflanzung sind mindestens 5 Straucharten aus der Artenliste 3-reihig anzupflanzen. Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 m; Pflanzenqualität: Sträucher 60/100 cm, 3-triebig. Vgl. auch Maßnahmenblatt Nr. 2.

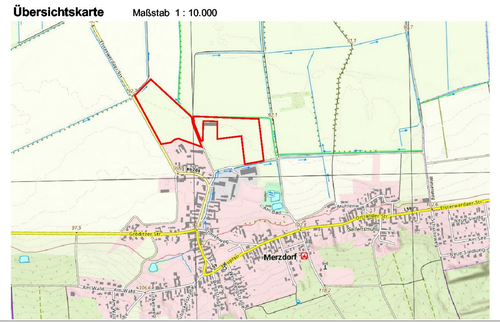
7. Entwicklung von Feuchtwiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die SPE-Flächen zur Entwicklung von Feuchtwiesen sind der Selbstbegrünung zu überlassen und jährlich ab 15.08. zu mähen.

8. Bauzeitenregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Baubeginn ist nur in der Zeit vom 01.09. bis 15.03. vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis erbracht wird, dass im Baustellenbereich keine Vögel brüten; dazu sind die Flächen und ggf. Gehölze durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu kontrollieren.

Katastervermerk

Übersichtskarte

Maßstab 1 : 10.000



Gemeinde Merzdorf

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Solarpark Merzdorf/Nord

Vorentwurf vom 24.01.2025

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Original-Maßstab: 1 : 1.000 (DIN A0 im Original)

Erfassung / Bearbeitung:
Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt
Dipl.-Biol. Dr. Andreas Wolfart
Wegscheiderstraße 16, 06110 Halle (Saale)
eMail: AndreasWolfart@aol.com