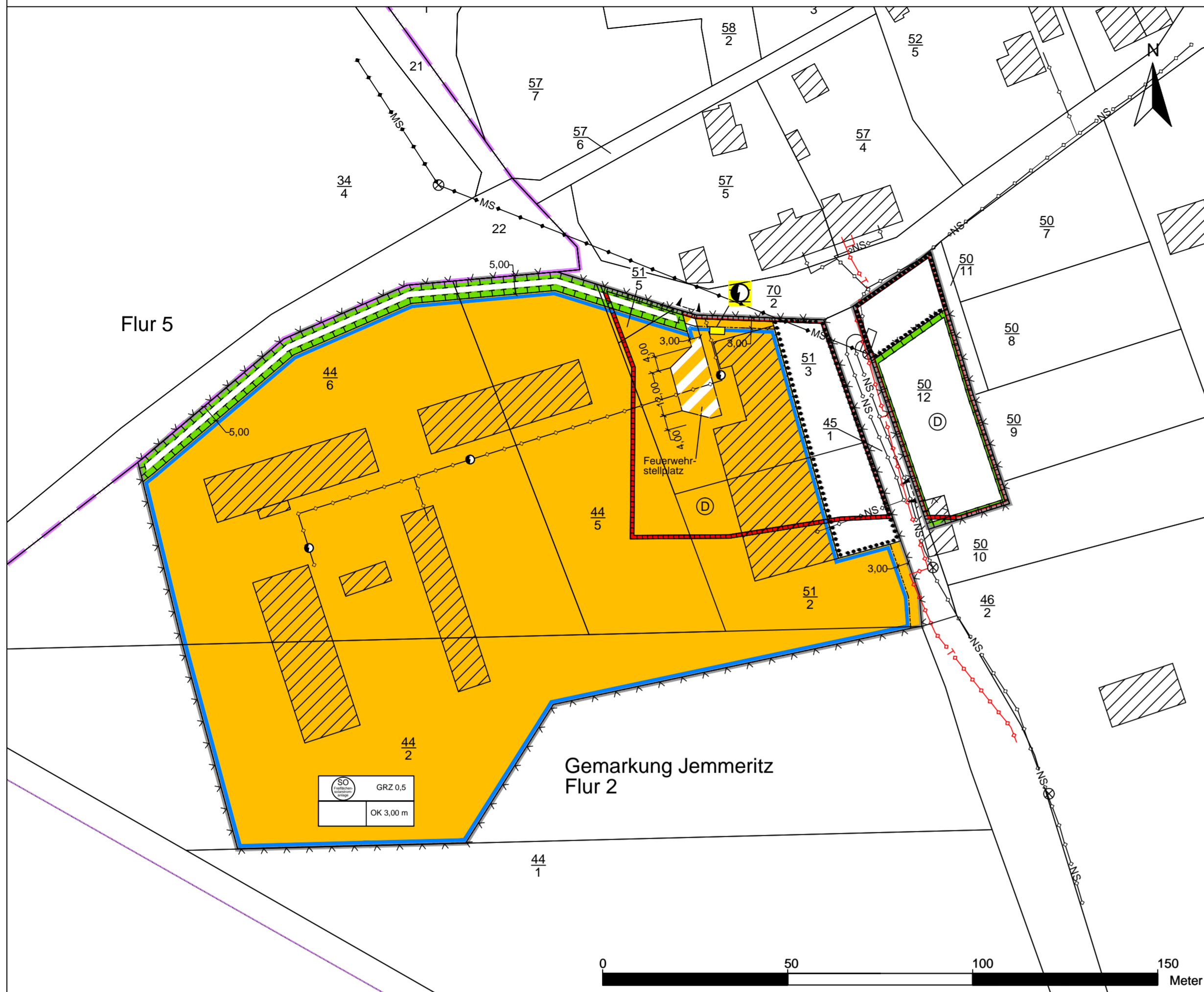


# Planzeichnung Teil A



# Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Freiflächensolarstromanlage (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - GRZ 0,5
  - OK 3,0 m
  - Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Elektrizität / Trafo (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Mittelspannungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Niederspannungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Telekom (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Elektroleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - Zaun
  - Strommast

# Textliche Festsetzungen

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB, § 11 Absatz 2 BauNVO)**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächensolarstromanlage festgesetzt.  
Zulässig sind ausschließlich Solarmodule (Freiflächensolarstromanlagen) in aufgeständerter, statischer Ausführung sowie sonstige Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
- 1.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB, § 16 Absatz 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 18 BauNVO)**  
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für Modultische inklusive Module sowie der Nebenanlagen darf maximal 3,0 m über Geländeoberkante betragen. Die Unterkante der Modultische muss mindestens 0,80 m Abstand zur Geländeoberkante einhalten. Für die Einfriedungen mit Übersteigschutz, wird eine maximale Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante festgesetzt. Die Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf die in der Planzeichnung angezeigten Höhenbezugspunkte.
- 1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB, § 16 Absatz 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 19 Absatz 3 BauNVO)**  
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.  
Die GRZ gibt die senkrecht auf die Bodenfläche projizierte Fläche der Solarmodule, die Grundfläche der Nebenanlagen und der befestigten Flächen wieder. Für die Berechnung der Grundfläche ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches maßgebend. Gemäß § 17 BauNVO beträgt in sonstigen Sondergebieten die maximal zulässige GRZ 0,8. Aufgrund der örtlichen Situation wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Grundfläche bzw. eine überbaubare Grundstücksfläche von 2,039 ha.
- 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.  
1.4.2 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind zusätzlich folgende bauliche Anlagen zulässig:  
• die für den Anlagenbetrieb erforderlichen Wege  
• Einfriedungen
- 1.5. Erschließung (§ 9 Absatz Nr. 13 und Absatz 6 BauGB)**  
Oberflächenwasser  
Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die natürliche Versickerung in den anstehenden Untergrund. Besondere Versickerungsanlagen sind nicht erforderlich.  
Schmutzwasser  
Durch den Betrieb der Photovoltaikanlagen fällt kein Schmutzwasser an, so dass keine Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung erforderlich sind.  
Trinkwasser  
Eine Trinkwasserversorgung für die Photovoltaikanlage ist nicht erforderlich.  
Elektrizität  
Die Solarmodule der Sondergebietsflächen werden mittels Erdkabel an die vorhandenen Versorgungskabel des örtlichen Energieversorgungsnetzes angeschlossen. Der Anschluss- bzw. der Übergabepunkt befindet sich auf dem Flurstück 50/12. Nach jetzigem Stand der Planung soll das auf diesem Grundstück vorhandene Gebäude für den Anschluss genutzt werden. Die Hauptversorgungsleitungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der zum Betrieb des Solarparks erforderliche Strom wird über ein Mittelspannungskabel bezogen, das sich im öffentlichen Straßenraum westlich des Grundstückes 50/12 befindet. Darüber hinaus wird über dieses Erdkabel der aus der Freiflächensolarstromanlage erzeugte Strom in das Verteilnetz der Avacon Netz GmbH als zuständiger Netzbetreiber eingespeist. Innerhalb des Flurstückes 45/1 (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) befindet sich ein Niederspannungskabel der Avacon Netz GmbH.  
**1.5.2. Verkehrstechnische Erschließung (§ 9 Absatz 1 Nr.11 und Absatz 6 BauGB)**  
Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die an den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes „Freiflächensolarstromanlage Jemmeritz“ angrenzenden öffentlichen Wege.  
Die neu anzulegende Zufahrt für die Feuerweh (200 m²) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist mit einem wassergebundenen Aufbau herzustellen. Diese dient gleichzeitig der Erschließung des Plangebietes im räumlichen Geltungsbereich vorhandene befestigte Flächen und Wege bleiben bestehen.
- 2.2. Einfriedung**  
Einfriedungen dürfen bis maximal 3,0 m außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zulässig sind Maschendraht-, Stabgittermatten- oder Wildrotenszaun mit Holz- oder Stahlposten ohne Sockel mit 10 cm Bodenfreiheit. Die Höhe des Zaunes beträgt 2,50 m inklusive Übersteigschutz.  
Die Durchlässigkeit der Umzäunung für Klein- und Mittelsäuger muss sichergestellt sein.

# Textliche Festsetzungen

- 3. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**  
Bei der Errichtung und dem Betrieb von Erdkabeln mit einer Frequenz von 50 Hertz und einer Spannung von 1.000 Volt oder mehr sowie von Elektrospannungsanlagen einschließlich Schaltfelder mit einer Frequenz von 50 Hertz und einer Überspannung von 1.000 Volt oder mehr sind die Bestimmungen der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung zu beachten.  
Elektrospannungsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 4. Naturschutzfachliche Festsetzungen**  
Vermeidungsmaßnahmen  
Zur Vermeidung der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:  
V1 Eine Flächeninanspruchnahme über das Maß der baulichen Nutzung hinaus, ist zu vermeiden.  
V2 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind auftriebssicher auszuführen.  
V3 Verwendung von Solarmodulen mit geringer Antireflexbeschichtung.  
V4 Die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Bereits durch Verdichtung und Versiegelung vorbelastete Flächen sind für die Einrichtung von Erschließungswegen bzw. von Lager- und Stellplätzen zu bevorzugen.  
V5 Zusätzliche Erschließungswege sind in ungebundener Bauweise herzustellen.  
V6 Verwendung von Pfahlgründungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung sowie des Verlustes von Vegetationsstandorten.  
V7 Nach Abschluss der Baumaßnahmen Beseitigung neu entstandener Bodenverdichtungen in unbefestigten Bereichen.  
V8 Beim Aushub von Kabelgräben anfallender Oberboden ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen.  
V9 Alle Arbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und DIN durchzuführen.  
V10 Während der Bauphase ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 einzuhalten.  
V11 Baustellenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.  
V12 Zur Vermeidung von Bodenerosion ist unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten im Bereich der unbefestigten Flächen die Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke zu gewährleisten.  
V13 Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.  
V14 Durchführung von Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 30. Juli.  
V15 Belegung der Dachflächen vorhandener Gebäude einschließlich Durchführung erforderlicher Sanierungsarbeiten im Winterhalbjahr ab 1. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres.  
V16 Ökologische Baubegleitung bezogen auf die Artengruppe der Fledermause bei Abriss von Gebäuden und der Belegung von Dachflächen mit Solarstromanlagen.

# Textliche Festsetzungen

- Ausgleichsmaßnahmen  
**A 1 Anlagen einer Sichtschutzpflanzung**  
An der Nordseite der Flurstücke 44/6, 44/5, 51/3 und 51/5 wird auf einer Fläche von 734 m² eine Strauchhecke als Sichtschutzpflanzung angelegt. Die Höhe der Pflanzung beträgt maximal 3 m, je nach Wuchsstärke ist ggf. ein Rückschnitt der Gehölze erforderlich. Für die Pflanzung sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden.  
Folgende Straucharten sind für die Anpflanzung vorgesehen:  
• *Colutea arborescens* (Gewöhnlicher Blasenstrauch)  
• *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
• *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)  
• *Corylus avellana* (Hasel)  
• *Prunus spinosa* (Schlehe)  
• *Rosa canina* (Hunds-Rose)  
Die Mindestbreite der Pflanzung beträgt 5 m. Gepflanzt wird in drei Reihen mit einem Abstand von 1,50 m. In der Reihe beträgt der Abstand zwischen den Gehölzen ebenfalls 1,50 m. Die Pflanzung erfolgt versetzt zu einander.  
Im Anschluss an die Abnahme der Pflanzung ist diese über einen Zeitraum von drei Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen). Darüber hinaus ist die Pflanzung über die gesamte Standzeit des Solarparks zu pflegen und zu erhalten. Da die Flächen sich innerhalb der Einzäunung des räumlichen Geltungsbereiches befinden, ist kein zusätzlicher Verbleibsschutz erforderlich.  
Die geplante Maßnahme dient dem Ausgleich des Landschaftsbildes sowie dem Verlust vorhandener Biotope für im Vorhabengebiet vorhandene Arten und Lebensgemeinschaften.
- A 2 Naturschutzgerechte Umgestaltung einer vorhandenen Freifläche**  
Die Maßnahmenfläche liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes auf dem Flurstück 50/12. Die Maßnahmenfläche hat eine Größe von 1.283 m². Auf der Fläche befinden sich zurzeit Betonflächen und Dominanzbestände bestehend aus Brennessel und Goldrute sowie einzelne Sträucher bestehend aus einheimischen und nicht einheimischen Arten.  
Ziel der Maßnahme ist die naturschutzfachliche Aufwertung der benannten Flächen durch die Pflanzung einheimischer Gehölze und der Zurückdrängung der vorhandenen Dominanzbestände, so dass sich hier mit der Zeit eine Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten entwickeln kann. Um das Entwicklungsziel zu erreichen sind vorhandene Befestigungen (38 m²) aufzubrechen und das anfallende Material zu entfernen. Anschließend sind die entsiegelten Flächen mit Oberboden aufzufüllen. Auf dem Flurstück 50/12 wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine dreireihige Hecke bestehend aus einheimischen Arten angelegt. Auf der Fläche selbst sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen die vorhandenen Dominanzbestände zurückzudrängen. Demnach sind die Flächen mindestens zweimal jährlich nach dem 15. Juli eines Jahres zu mähen. Das Mahdgut ist zur Vermeidung der weiteren Verbreitung der vorkommenden Dominanzbestände von der Fläche zu entfernen und umweltgerecht zu entsorgen. Gleiches gilt auch für das Entsiegelungsmaterial.  
Auf den Freiflächen werden darüber hinaus mehrere Baumgruppen bestehend aus einheimischen Arten gepflanzt. Für die Pflanzung sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzung vorgesehen:  
• *Acer campestre* (Feldahorn)  
• *Ailun glutinosa* (Schwarz-Erle)  
• *Tilia cordata* (Winterlinde)  
• *Colutea arborescens* (Gewöhnlicher Blasenstrauch)  
• *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
• *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)  
• *Corylus avellana* (Hasel)  
• *Prunus spinosa* (Schlehe)  
• *Rosa canina* (Hunds-Rose)  
Die Mindestbreite der Hecke beträgt 5 m. Gepflanzt wird in drei Reihen mit einem Abstand von 1,50 m. In der Reihe beträgt der Abstand zwischen den Gehölzen ebenfalls 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt versetzt zu einander. Die Pflanzungen sind durch einen Verbleibsschutz gegen Wildverbiss zu schützen.  
Im Anschluss an die Abnahme der Pflanzung ist diese über einen Zeitraum von drei Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen). Die Erhaltungspflege ist über die gesamte Standzeit des Solarparks durchzuführen. Die geplante Maßnahme dient dem Ausgleich des Landschaftsbildes sowie dem Verlust vorhandener Biotope für im Vorhabengebiet vorhandene Arten und Lebensgemeinschaften.

# Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz  
Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes „Freiflächensolarstromanlage Jemmeritz“ befindet sich ein archäologisches Bodendenkmal. Dabei handelt es sich um eine mittelalterliche Wüstung N. Diese erstreckt sich über die Grundstücke 44/5, 44/6, 50/12, 51/2, 51/3 und 51/5. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen erforderlicher Erdarbeiten in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.  
Gemäß § 14 DenkmSchG LSA ist das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt zu erhalten (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Umfang der archäologischen Dokumentation ist abhängig vom Eingriff durch notwendige Erdarbeiten in ungestörte Bereiche (offene oder geschlossene Bauweise, Breite der Kabelgräben etc.). Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Halle und der unteren Denkmalschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel abzusimmen (§ 14 Absatz 2 DenkmSchG LSA). Die baubegleitende archäologische Dokumentation muss nur in Bereichen mit offener Bauweise (Kabelverlegung, neu anzulegende Wege etc.) durchgeführt werden. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.  
Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Absatz 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.
- Kampfmittel  
Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen. Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragsunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen. Dazu erfolgt eine gesonderte Anforderung.

# Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde)

Projekt Nr.: SL 2018-10	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächensolarstromanlage Jemmeritz“</b> <b>-Vorhaben- und Erschließungsplan-</b> <b>- Entwurf -</b> <b>- Teil A Kartenteil -</b>		
Gezeichnet: Meinecke-Braune			
Bearbeitet: Rösicke			
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2018, B22-2583-18-5 Flurstücke: 44/2, 44/5, 44/6, 50/12, 51/2, 51/3, 51/5 Flur: 2 Gemarkung: Jemmeritz Gemeinde: Kalbe (Milde), Stadt	Maßstab: 1:1.000	Blattgröße: 72 cm x 54 cm	Karten-Nr.: 3
Aufgestellt: Hohenberg-Krusemark, Juli 2018		Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:	
<b>Stadt und Land</b> Planungsgesellschaft mbH Ingenieure und Biologen <small>Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung</small>			
<small>Hauptstraße 58 35566 Hohenberg - Krusemark Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 0 E-Mail: stadt_land@t-online.de 35566 Hohenberg - Krusemark Telefax: 03 93 94 / 91 20 - 1 Internet: www.stadt-und-land.com</small>			