

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Mahlpfuhl“ der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

HINWEIS: Die Planurkunde stellt zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

## Planzeichenverordnung 1990

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**SO** Sondergebiet Photovoltaik, § 11 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
4 m Höhe der baulichen Anlagen maximal über Bezugspunkt gem. textlicher Festsetzung 2

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtsbereich  
private Straßenverkehrsflächen

**Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Private Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25

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

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zu beseitigende bauliche Anlagen

**Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**

94 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Bezugspunkt Höhe (39,00 m üNN)

Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage)
- 2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Höhe (max. Höhe baulicher Anlagen)

## Textliche Festsetzungen

**Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)  
Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 (2) BauNVO. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig:  
- Solarmodule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und  
- Wirtschaftswege.

**Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; §§ 16, 17 und 18 BauNVO). Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (H<sub>ba</sub> max.) wird mit 4,0 m festgesetzt. Die Bezugshöhe beträgt 39 m nach NHN. Die Bezugshöhe ist die Höhe der versiegelten Bodenfläche, die sich östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

**Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zur Plangebietsgrenze von mindestens 3 m. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Textliche Festsetzung 4: Einfriedung**  
Das Gelände der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist mit einem Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz einzuzäunen. Die Einfriedung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Als Zaununterkante wird ein Abstand von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm über Oberkante Gelände festgesetzt.

**Textliche Festsetzung 5: Maßnahme zum Bodenschutz**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

**Textliche Festsetzung 6: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### M1 Mindestabstand der Module

Der Mindestabstand der Modulunterkante muss mindestens 0,80 m ab Oberkante Gelände betragen. Als Bezugspunkt für die Geländeoberkante gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tieferliegenden Seite eines Moduls gelegene natürliche Geländeoberfläche.

### M2 2.601 m<sup>2</sup> Gehölze (Sträucher)

Neuanlage der Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 20 m, nördlich der Solarfläche  
Die Strauchhecke entlang der nördlichen Grenze wird als durchgängige geschlossene Hecke entwickelt. Es erfolgt eine Bepflanzung mit autochthonem Pflanzenmaterial.  
Es erfolgt eine Bepflanzung mit vorwiegend dornreichen Straucharten wie

z. B. Crataegus monogyna, Rosa canina, Genista pilosa, Prunus spinosa und Hippophae rhamnoides.  
Die Maßnahme dient der Verbesserung der Biotopstruktur und der Artanreicherung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen. Die Pflanzungen werden im Spätherbst des Jahres nach Fertigstellung der Anlage durchgeführt.

### M3 1.656 m<sup>2</sup> Ruderalfläche außerhalb der Modulfläche

Die Fläche wird in unregelmäßigen Abständen manuell gepflegt. Die Maßnahme dient der Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung einheimischer Arten der trockenen ruderalen Standorte.  
Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen erfolgt abschnittsweise und nicht flächendeckend im Jahr. Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden in den Randbereichen werden Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten geschaffen.  
Zum Schutz der Tierwelt ist die Mahd mit manuellen Mähwerkzeugen vorzusehen. Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o. ä.) ist aufgrund des fast vollständigen Verlustes von Amphibien, Reptilien, Falterarten, Heuschrecken etc. unzulässig.  
Die Mahd der Ruderalfläche unter den Solarmodulen wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März durchgeführt. Die Beräumung des Mähgutes erfolgt in den ersten zwei Jahren nach jeder Mahd, danach in jedem zweiten Jahr.

### M4 16.963 m<sup>2</sup> Ruderalfläche auf der Modulfläche

Die Fläche unter den Solarmodulen wird in unregelmäßigen Abständen manuell gepflegt. Die Maßnahme dient der Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung einheimischer Arten der trockenen ruderalen Standorte.  
Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen unter den Solarmodulen erfolgt abschnittsweise und nicht flächendeckend im Jahr. Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden auf der Solarfläche insbesondere unter den Solarmodulen werden auf der mit Solarmodulen bebauten Fläche Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten geschaffen.  
Zum Schutz der Tierwelt ist die Mahd mit manuellen Mähwerkzeugen vorzusehen. Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o. ä.) ist aufgrund des fast vollständigen Verlustes von Amphibien, Reptilien, Falterarten, Heuschrecken etc. unzulässig.  
Die Mahd der Ruderalfläche unter den Solarmodulen wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März durchgeführt. Die Beräumung des Mähgutes erfolgt in den ersten zwei Jahren nach jeder Mahd, danach in jedem zweiten Jahr.  
Zur Erhaltung der autochthonen Pflanzenbestände im Gebiet soll keine Ansaat durchgeführt werden.

### M5 Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinlebewesen

Die Einfriedung des Sondergebietes bzw. der Liegenschaft ist so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen keine Barrierewirkung entfaltet.  
Der Einsatz von Stacheldraht bis 0,70 m über Gelände ist nicht zulässig. Die Einfriedung ist in einer Höhe von mindestens 10 cm von Boden anzuordnen. Zaunanlagen mit Sockelmauer sind nicht zulässig.

### M6 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern.

Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.

### M7 Baufeldfreimachung/Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode

Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.  
Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

## Planzeichnung



Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte  
Ortsteil Mahlpfuhl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Mahlpfuhl“  
der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

ENTWURF  
Planungsstand § 4 Abs. 1 BauGB  
Dezember 2018



Quelle: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/geoservice/viewer/main2.htm>