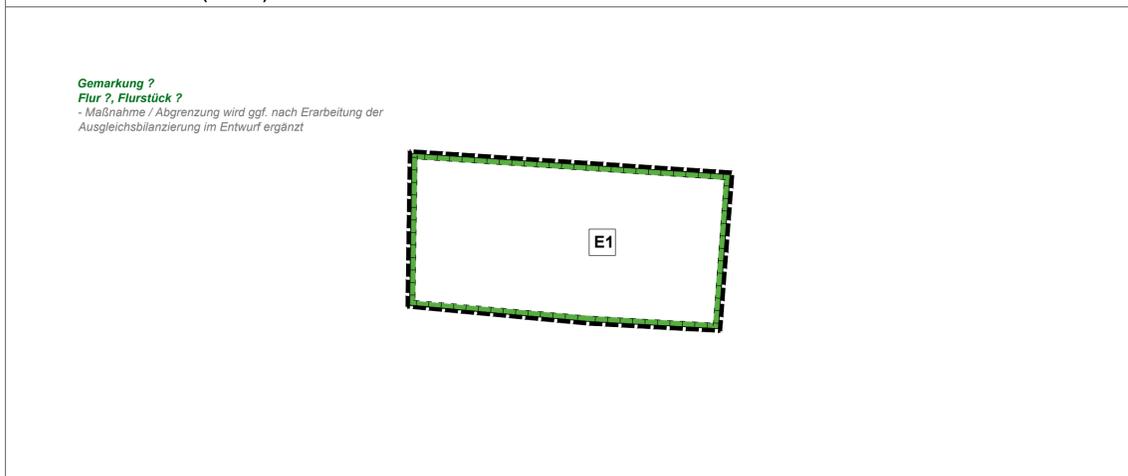


**PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000**



**Platzhalter:  
EXTERNE FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND  
ERSATZMAßNAHMEN (TEIL B) M 1:2.000**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Zeichnerische Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**

**SO** Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie (§ 11 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)**

**GRZ** 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

**OK** 5 m maximale Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

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

**a** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

**—** Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zweckbestimmung:  
**E** private Erschließung

**9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**■** private Grünfläche

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

**M1** Maßnahmenfläche M1

**E1** Externe Ausgleichsmaßnahme E1

**15. Sonstige Planzeichen**

**□** Geltungsbereich

**□** Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten Leitungsträger, Anlagenbetreiber, Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge

**Nachrichtliche Übernahmen**

13.2.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**□** Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet LSG Umluthele-Külzauer Forst

**Angaben Bestand**

**10090** Flurstücke und Flurstücksnummern

**45** Höhe über Normalhöhe Null (NHN)

**—** Bestehende Wegeführungen

**—** Gemarkung Lostau, Flur 4 Grenze Gemarkungen und Fluren mit Bezeichnung

**—** Gemarkung Gerwisch, Flur 1

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)**

**§ 1 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 8 und 11 BauNVO)**

1) Zulässigkeit von Nutzungen im sonstigen Sondergebiet (SO) Sonnenenergie (§ 11 BauNVO)  
Das sonstige Sondergebiet (SO) Sonnenenergie dient der Errichtung und dem Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen und zugehörigen Nebenanlagen.

Zulässig sind insbesondere folgende Gebäude und Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen:

- Modultische mit Solarmodulen,
- die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen,
- Trafostationen,
- Wechselrichterstationen,
- Verkabelungen,
- Wartungsflächen,
- 2 Kamera- und Funkmasten,
- Fahrwege, Aufstellflächen und
- Einfriedungen.

**§ 2 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16-19 BauNVO)**

1) Eine Überschreitung der gem. zeichnerisch festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2) Ermittlung der Grundflächenzahl im sonstigen Sondergebiet (SO) Sonnenenergie (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl der Photovoltaikanlage maßgebliche Grundfläche ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische.

3) Höhe der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet (SO) Sonnenenergie (§§ 16 und 18 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet (SO) Sonnenenergie wird 3,5 m als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Der Mindestabstand der Modultische vom Boden beträgt 0,6 m.

Ausnahmsweise sind zwei Kamera- und Funkmasten mit Funkantennen mit Höhen von maximal 12 m zulässig.

4) Bezugspunkte für festgesetzte Höhen baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet (SO) Sonnenenergie

Unterer Bezugspunkt für festgesetzte Höhen sind die in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkte über Normalhöhe Null (m ü. NHN).

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

**§ 3 - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Für Photovoltaik-Module sind als abweichende Bauweise Längen baulicher Anlagen von mehr als 50 m zulässig.

Photovoltaik-Module dürfen ohne seitliche Abstände errichtet werden.

**§ 4 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)**

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Zäune, Kameramasten, Wartungsflächen, Wege, Stellplätze), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**§ 5 - Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Wirtschaftswege, Aufstellflächen und sonstige befestigte Flächen innerhalb des Plangebietes dürfen nicht voll versiegelt werden (möglich wären z.B. Befestigungen in geschotterter Bauweise).

**§ 6 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1) Maßnahme M1 - Gehölzpflanzungen  
Zur Einbindung der Anlage in die Landschaft, zur Sichtverschattung und als Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den für die Maßnahme M1 festgesetzten Flächen Gehölzpflanzungen erfolgen.  
Konkrete Festsetzungen werden im Entwurf nach Erarbeitung der Umweltberichte getroffen.

2) Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen E1  
Konkrete Festsetzungen werden, falls notwendig, im Entwurf nach Erarbeitung der Ausgleichsbilanzierung ergänzt.

3) Flächen unter und zwischen den Solarmodulen

Die unversiegelten Flächen unter und zwischen den Solarmodulen müssen in unregelmäßigen Abständen durch manuelle Mahd gepflegt werden.

Die Mahd soll abschnittsweise in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen und nicht flächendeckend. Die Mahd ist mit manuellen oder motormanuellen Mähwerkzeugen (z.B. Freischneider) auszuführen.

Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o.ä.) ist zum Schutz vorkommender Kleintiere unzulässig.

Alternativ zur Mahd ist auch die Beweidung möglich.

**§ 7 - Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG)**

Konkrete Festsetzungen werden falls notwendig im Entwurf nach Erarbeitung des Artenschutzberichts ergänzt.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (TEIL D)**

**1. Solarmodule (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)**

Es sind ausschließlich Solarmodule mit einer Anti-Reflexionsbeschichtung zulässig, die Blendwirkungen weitgehend minimieren.

**2. Einfriedungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)**

2.1 Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig.  
Zulässig sind insbesondere Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune.

2.2 Bauliche Einfriedungen dürfen höchstens eine Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigenschutz erreichen.  
Bauliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm einhalten.  
Die Einfriedung ist mit einem nach unten glatten Zaunabschlusses herzustellen.

2.3 Bei Verwendung von Stacheldraht sind ausschließlich Ausführungen mit kreisrunden Draht-Querschnitten zugelassen.  
Stacheldraht mit flachen Querschnitten (z.B. Nato-Draht) ist nicht zulässig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat in der Sitzung vom 23.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie an der Entlastungsstraße“ OT Gerwisch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie an der Entlastungsstraße“ OT Gerwisch hat in der Zeit vom ..... bis ..... in Form einer öffentlichen Auslage der Unterlagen stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie an der Entlastungsstraße“ OT Gerwisch hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie an der Entlastungsstraße“ OT Gerwisch wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie an der Entlastungsstraße“ OT Gerwisch wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Biederitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan Nr. 19 „Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie an der Entlastungsstraße“ OT Gerwisch gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Begründung und Umweltbericht wurden gebilligt.

Biederitz, den ..... (Siegel)

gez. Gericke, Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie an der Entlastungsstraße“ OT Gerwisch bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Externen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Teil B), den Textlichen Festsetzungen (Teil C) und der örtlichen Bauvorschrift (Teil D) wird hiermit ausgefertigt.

Biederitz, den ..... (Siegel)

gez. Gericke, Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie an der Entlastungsstraße“ OT Gerwisch wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie an der Entlastungsstraße“ OT Gerwisch ist damit in Kraft getreten.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Biederitz, den ..... (Siegel)

gez. Gericke, Bürgermeister

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Selke-Aue vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit örtlicher Bauvorschrift "Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie an der Entlastungsstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Externen B) und den Textlichen Festsetzungen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Teil C) beschlossen.

Biederitz, den ..... (Siegel)

gez. Gericke, Bürgermeister

**Gemeinde Biederitz, OT Gerwisch  
Bebauungsplan Nr. 19 mit örtlicher Bauvorschrift  
"Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergie  
an der Entlastungsstraße"  
Vorentwurf, Stand Januar 2024**



Planverfasser Zi	Gezeichnet: Zi
<b>Dipl. Ing. Frank Ziehe</b>	Datum: Mai 2024
Büro Braunschweig: An der Petrikirche 4 38106 Braunschweig	Büro Hessen: Teichstraße 1 38835 Hessen
Tel.: 0531 480 36 30 Fax: 0531 480 36 32 Mobil: 0163 52 82 52 1 Email: info@ag-ge.de	Geprüft: Wd Rev.-Nr.: 02