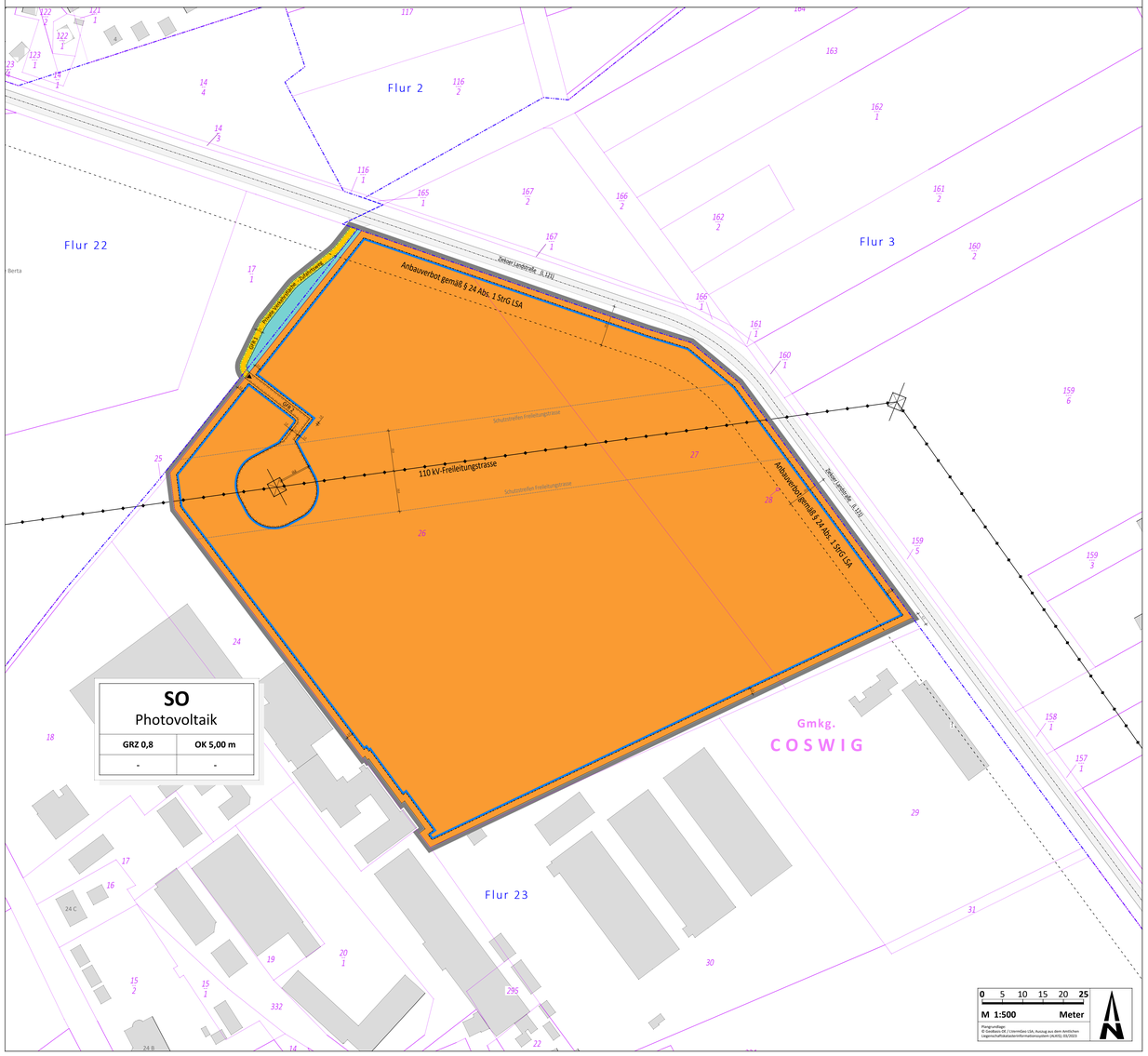
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO — Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- OK 5,00 m — Oberkante baulicher Anlagen über Bezugshöhe

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche (privat)
- Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten

- Einfahrt

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Versorgungsleitung oberirdisch (Hochspannungsfreileitung)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gmkg. COSWIG — Gemarkungsbezeichnung
- Flur 3 — Flurbegrenzung mit Flurnamen
- 80/3 — Flurstücksbegrenzung mit Flurstücksnummer
- Bestandsbebauung mit Hausnummer
- Trasse Landesstraße L 121 (mit Mittelachse der befestigten Fläche)
- Freileitungsmaststandort (schematisch)
- 30 — Bemaßung (in m)

Nutzungsschablone

SO Photovoltaik	
Grundflächenzahl	**Oberkante**
-	-

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (beispielhaft)

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

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Sonstiges Sondergebiet für die Nutzung von Photovoltaik (SO Photovoltaik) festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind die Errichtung von Modultischen (aufgeständert/freistehend) zur Energieerzeugung mittels solarer Strahlungsenergie.

1.1.3 Ergänzend dazu sind zusätzlich technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Trafostation und Wechselrichter); für den Betrieb der Anlagen notwendige Versorgungsleitungen; für die Erschließung erforderliche Wege; Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Pflege, Service und zur technischen Überwachung sowie Einfriedungen zulässig.

1.1.4 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zu der im Durchführungsvertrag festgesetzten Frist fertigzustellen.

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

1.2.1 **Überbaubare Fläche:** Für das SO Photovoltaik ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt.

1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen:** Die Oberkante baulicher Anlagen ist auf 5,00 m über der durchschnittliche vorhandene Geländehöhe beschränkt. Die durchschnittliche vorhandene Geländehöhe beträgt 88,0 m NHN.

1.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.3.1 **Geh- und Fahrrecht 1 (GFR 1):** Das Geh- und Fahrrecht 1 ist zugunsten der Eigentümer und Anlieger des Flurstücks 26, 27 und 28 der Flur 23 der Gemarkung Coswig sowie zugunsten des Netzbetreibers der Hochspannungsfreileitung mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu sichern.

1.3.2 **Geh und Fahrrecht 2 (GFR 2):** Das Geh- und Fahrrecht 2 ist zugunsten des Netzbetreibers der Hochspannungsfreileitung mit einer Mindestbreite von 3,50 m und einem Mindestradius von 15,00 m um die Mastfußfundamente zu sichern.

1.4 Nutzungsdauer (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.4.1 Die Zulässigkeit gemäß Punkt 1.1.1, 1.1.2 und 1.1.3 im SO Photovoltaik ist auf die tatsächliche Nutzungsdauer, maximal jedoch 30 Jahre, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes befristet.

1.4.2 Der Anlagenbetreiber ist verpflichtet, die Anlage nach Ablauf der Nutzungsdauer auf eigene Kosten zurückzubauen.

TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Landesstraße L 121

Allgemeine Regelungen zum Anbau an übergeordnete Straßenklassen durch § 24 StrGLSA:
(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
[...]
(9) Die Straßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 5 und 7 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbart ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

4 Hinweise

4.1 Hochspannungsfreileitung (110kV) und zugehörige Maststandorte

Die Schutzstreifenbreite des Freileitungsabschnittes beträgt bis zu 20 m beidseitig der Trassenachse. Bei Arbeiten im Schutzstreifenbereich darf eine max. Arbeitshöhe von 5 m nicht überschritten werden. Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten an der Freileitung (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten.

Die Mastfundamente sind in einem Umkreis von 15 m von jeder Bebauung frei zu halten. Im Umkreis der Masten von bis zu 30 m können sich Masterdungsanlagen befinden. Beim Auffinden bzw. bei Beschädigungen von Masterdern ist der Netzbetreiber zu informieren.

4.2 Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

VERFAHRENSABLAUF

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ___.___.2023 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Stadtrat hat am ___.___.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom ___.___.2023 inkl. Begründung gebilligt und seine frühzeitige öffentliche Auslegung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslage wurde am ___.___.2023 amtlich bekanntgemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom ___.___.2023 hat in der Zeit vom ___.___.2023 bis einschließlich ___.___.2023 bei der Stadtverwaltung ausgelegen und wurde im gleichen Zeitraum im Landesportal Bauleitplanung online zugängig gemacht.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ___.___.2023 gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

4. Der Stadtrat hat am ___.___.202__ den erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom ___.___.202__ inkl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslage wurde am ___.___.202__ amtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom ___.___.202__ hat in der Zeit vom ___.___.202__ bis einschließlich ___.___.202__ bei der Stadtverwaltung ausgelegen und wurde im gleichen Zeitraum im Landesportal Bauleitplanung online zugängig gemacht.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom ___.___.202__ gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

6. Die vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Stadtrat in öffentlicher Sitzung am ___.___.202__ abgewogen.

7. Das Ergebnis der Behandlung der vorgetragenen Anregungen und abgegebenen Stellungnahmen wurde den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom ___.___.2022 mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan i.d.F. vom ___.___.202__, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teile B), wurde am ___.___.202__ durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Coswig, den ___.___.202__ Axel Clauß (Bürgermeister)

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde vorgelegt.
Die Genehmigung wurde unter der Registriernummer _____ erteilt.

Coswig, den ___.___.202__ Axel Clauß (Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan i.d.F. vom ___.___.202__, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Coswig, den ___.___.202__ Axel Clauß (Bürgermeister)

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes i.d.F. vom ___.___.202__ sowie die Stelle, bei der die Satzung während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am ___.___.202__ im Amtsblatt der Gemeinde amtlich bekanntgemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan ist ebenfalls in das Zentrale Landesportal Bauleitplanung eingestellt worden und dort für jedermann einsehbar.
In der Bekanntmachung ist auf die Vorraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen für Vermögensnachteile durch diesen Bebauungsplan (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ___.___.202__ in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

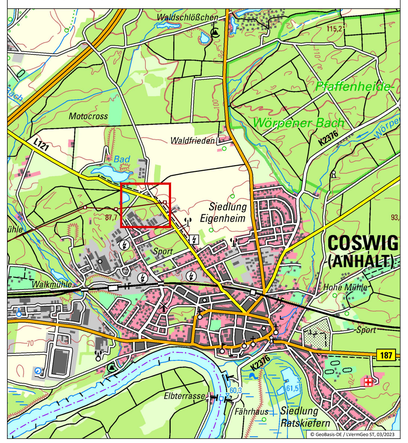
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

AUSZUG TOPOGRAPHISCHE KARTE M 1:25.000



STADT COSWIG (ANHALT)

Frühzeitiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42
Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße"

Planstand:	31.07.2023	Vorentwurf (Fassung zur frühzeitigen Beteiligung)

Plangeber:	**Planverfasser:**	**Bearbeitung:**
Stadt Coswig Am Markt 1 06869 Coswig (Anhalt) Tel.: 034 903 / 610-0	PLA.NET Sachsen GmbH Straße der Freiheit 3 04769 Mügeln OT Kemmlitz Tel.: 034 362 / 31 650	G. Harvß, Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen F. Speer, M. Sc. Geographie

Planungsbüro PLA.NET
Stadtplanung Regionalentwicklung Landschaftsökologie

Format: 1160 mm x 841 mm