

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solargebiet Photovoltaikanlage Rieder 2“
der Stadt Ballenstedt

Teil I - Planzeichnung



Zeichenerklärung
nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Sondergebiet Photovoltaik, § 11 BauNVO
- 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
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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 BauGB)

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maßzahlen in Meter
- MH Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Rückbau bauliche Anlagen
- Gebäude außerhalb Geltungsbereich
- NHN - Höhe in DHN2016

Teil II - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Planungsrechtliche 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 und 17 BauNVO)
Die GRZ wird mit 0,7 festgesetzt. Bezugsfläche ist der Geltungsbereich.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HBA max.) wird mit 4,0 m festgesetzt.

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: 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.

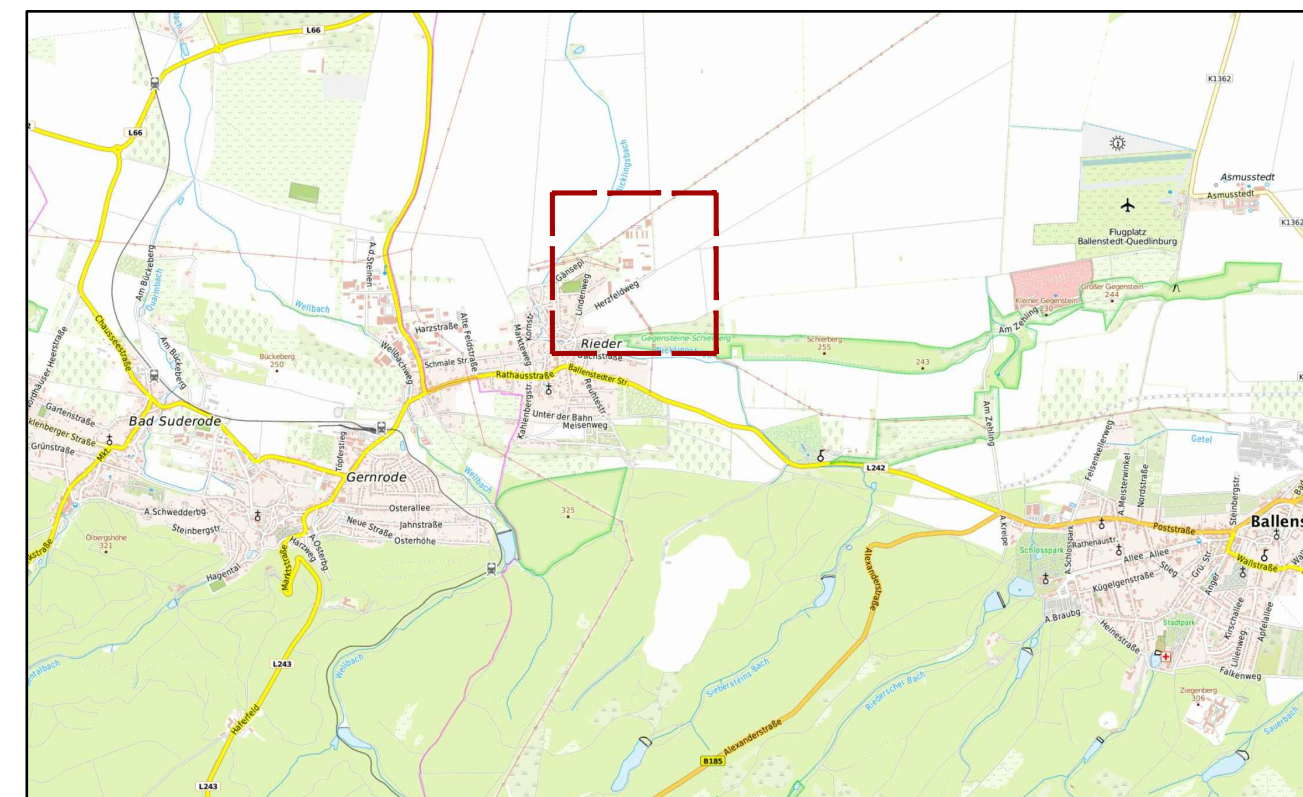
Textliche Festsetzung 5: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen
V1: Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über
belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind nicht
zulässig.

V2: Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinbewesen
Die Einfriedung des Sondergebietes bzw. der Liegenschaft ist so zu gestalten, dass
sie für Kleinbewesen keine Barrierewirkung entfaltet.
Der Einsatz von Stacheldraht bis 0,70 m über Gelände ist nicht zulässig. Die
Einfriedung ist in einer Höhe von mindestens 15 cm von Boden anzuordnen.
Zaunanlagen mit Sockelmauer sind nicht zulässig.

Kompensationsmaßnahmen
Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden für den vorhabenbezogener
Bebauungsplan „Solargebiet Photovoltaikanlage Rieder 2“ nachstehende
Festsetzungen getroffen.

M1 Grünlandflächen
Die Grünlandfläche im Bereich des Baufensters und in der privaten Grünfläche ist als
extensive Grünlandfläche zu erhalten/entwickeln. Der Bestand ist gegenwärtig
überwiegend ruderales mesophiles Grünland.
Die Fläche wird in unregelmäßigen Abständen gepflegt. Die Maßnahme dient der
Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung
einheimischer Arten der trockenen ruderalen Standorte.
Zum Schutz der Tierwelt ist eine Mahdhöhe von mindestens 10 cm einzuhalten.
Die Mahd der Ruderalfläche wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März
durchgeführt.
Eine extensive naturnahe Beweidung mit einer Besatzstärke von unter 0,5 GVE/ha
ist zulässig.



Einschnahmefähigkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften können eingesehen
werden bei der Stadt Ballenstedt, Rathausplatz 12, 06493 Ballenstedt sowie im
Internet unter
<https://www.ballenstedt.de/rathaus-und-buergerservice/bebauungsplaene-ballenstedt>

Rechtsgrundlagen

- Grundlagen der Planaufstellung in der jeweils gültigen Fassung sind:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
 2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhaltes (PlanZV)

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)

Gemarkung : Rieder

Flur : 3

Flurstück : 376 (teilweise)

Gesamtfläche : ca. 1,23 ha

Stand der Planunterlagen: 09/2022

Lizenz zur Darstellung, Verbreitung, Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe auf der Grundlage
von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA
Abgabe: 2022 / Az.: B22-6018258-22 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA.

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in einer öffentlichen Sitzung am
03.03.2022 gemäß § 2 BauGB von Stadtrat Ballenstedt beschlossen.
Es wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 12 BauGB angewandt wird.
Der Beschluss Nr.: VII/22-003 wurde ortsüblich am 16.04.2022 im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt
bekannt gemacht.
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat Ballenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Entwurf des
Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen
Fachbetrag, gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat Ballenstedt hat am die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit
sowie die Stellungnahmen der berührenden Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des
Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen
Fachbetrag, geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.
4. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Ballenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Vorhaben-
bezogenen Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Kiessandtagbau Zerbst" gemäß § 10
Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Verfahren

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde
vom bis zum durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus
der Planzeichnung und Begründung durchgeführt.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben von und Fristsetzung bis zum beteiligt
worden.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am im
Amtsblatt der Stadt Ballenstedt. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und
die ausliegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Ballenstedt und des
Planungsbüros IP GmbH Westeregeln eingestellt werden.
Stadt Ballenstedt den Bürgermeister
Siegel
2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom bis zum
..... durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung und
Begründung durchgeführt.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß
§ 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben von und Fristsetzung bis zum beteiligt
worden.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am im
Amtsblatt der Stadt Ballenstedt. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und
die ausliegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Ballenstedt und des
Planungsbüros IP GmbH Westeregeln eingestellt werden.
Stadt Ballenstedt den Bürgermeister
Siegel
3. Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), in
der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ballenstedt den Bürgermeister
Siegel
4. Bekanntmachung der Satzung
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaikanlage
Rieder 2", Stadt Ballenstedt ist im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt am ortsüblich
bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen
zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Ballenstedt und des Planungsbüros IP GmbH Westeregeln
eingestellt werden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und
Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und
weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44. Abs. 3 S. 1 BauGB)
hingewiesen worden.
Stadt Ballenstedt den Bürgermeister
Siegel
5. Inkrafttreten
Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß
Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Stadt Ballenstedt den Bürgermeister
Siegel
6. Planerhaltung § 215 BauGB
Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie
beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht
worden.
Stadt Ballenstedt den Bürgermeister
Siegel

Übersichtskarte © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020; Datenquellen:
https://svg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf/ ©
GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022

HINWEISE

Archäologie / Denkmalpflege
Gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA muss gewährleistet sein, dass ein Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten
Dokumentation der Zukunft erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).
Eine archaische Dokumentation kann Bau begleitend erfolgen. Der Umfang der archaischen
Dokumentation ist abhängig vom Umfang der notwendigen Erdarbeiten in ungestörte Bereiche. Der Beginn von
Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde
abzustimmen § 14 (2) DenkmSchG LSA). Die Bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der
gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
Nach § 9 (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.

Satzung

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Sondergebiet Photovoltaikanlage Rieder 2"

Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Be-
schluffassung durch den Stadtrat vom gemäß § 10 Abs.3 BauGB folgende Satzung
über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaikanlage Rieder 2",
bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), erlassen.

Teil I - Planzeichnung
Maßstab 1: 2000
Zeichenfestsetzung nach PlanZV
Teil II - Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Ballenstedt den Bürgermeister

Siegel

ANTRAGSTELLER

Stadt Ballenstedt
Rathausplatz 12
06493 Ballenstedt

PROJEKT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet Photovoltaikanlage Rieder 2“

PLANNHALT

Planzeichnung
nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB

Stand

Entwurf
Oktober 2024

PLOTTIDATUM

21.10.2024

MAßSTAB

Planzeichnung: 1:2000

Plan

Desktop-ambd\kdaten\3022022_25cadbebauungsplan Entwurf 03072023.dwg

IIP - INGENIEURBÜRO
INVEST-PROJEKT GmbH
Westeregeln

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel

Tel.: +49 (0) 39268-98 33
Fax: +49 (0) 39268-98 355
E-Mail: info@ipgmbh.de

Geschäftsführer
Frank Jeeve

Erneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau

