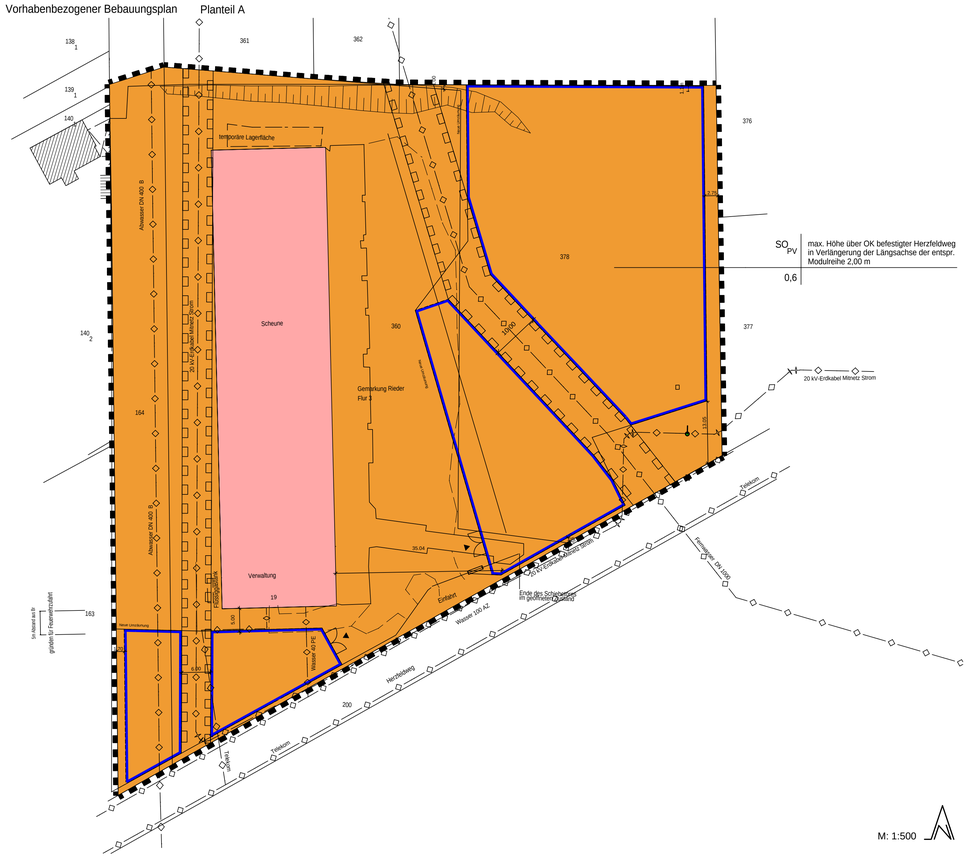
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Planteil A



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Photovoltaikanlage

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

Baugrenze

3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Gebäudebestand

Flurstück

164 — Flurstücksnummer

5,00 — Bemaßung

Zufahrt

Zaun

Tor

Art der baulichen Nutzung | Höhe der baulichen Anlage
Grundflächenzahl — Erläuterung der Nutzungsschablone

Textteil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §11 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage" festgesetzt.
1.2 Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sowie der dafür notwendigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Verkabelungen, Schalt- und Sicherheitseinrichtungen.
1.3 Die Aufstellbereiche der Solarmodule werden aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes mit einer Zaunanlage aus Stabgittermatten mit Maßnahmen zur Sichtunterbrechung in Teilbereichen und mit einer maximalen Höhe von 2,00 m inklusive aufmontiertem Übersteigschutz und notwendigen Toren umzäunt. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihaltеabstand von 20 cm zwischen der Unterkante Zaun und der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.
1.4 Entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze, entlang des Herzfeldweges, ist ein Blendschutzzaun von 3,00 m Höhe mit vollflächigem Sichtschutz zu erstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgelegt.
2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.
2.3 Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten, dass der Mindestabstand zwischen der natürlichen Bodenoberkante und der unteren Unterkante der Module von 0,80 m nicht unterschritten wird.
2.4 Die PV-Module sind auf eine Tischkonstruktion in einem Winkel von 10° bis 35° zu errichten.
2.5 Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen und der Nebenanlagen wird auf 2,00 m festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)
3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.
3.2 Solarmodule und Modultische sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
3.3 Das Errichten von Zaun und Toranlagen, Zuwegungen und von Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen sowie von Nebenanlagen für die Erschließung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
4.1 Im Osten des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 378, verläuft in Nord – Süd – Richtung einer Trinkwasserleitung. Hierfür besteht ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz.
4.2 Im Westen, auf dem Flurstück 360, verläuft in Nord – Süd – Richtung in einem Abstand von 2 m parallel zur Lagerhalle eine Mittelspannungsleitung. Hierfür besteht ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers MITNETZ Strom.

5. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.1 Die unbefestigten Aufstellflächen sind unter und zwischen den PV-Modulen durch Ansaat von Gräsern und Kräutern zu begrünen, um eine Grünlandvegetation mit ausdauernden Arten zu initiieren. Es ist zertifiziertes Saatgut aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.
5.2 Die Fläche unter den Modulen ist regelmäßig zu mähen und das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Übersichtsplan o.M. Quelle: google earth, Auszug vom 31.03.2021

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Solarpark Herzfeldweg" in der Gemarkung Rieder unter der Beschluss – Nr. VI/231-26/18 gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke (tw.) 360 und 378 der Flur 3 in der Gemarkung Rieder.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote", Nummer 05/2018 vom 12. Mai 2018 bekannt gemacht worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 den Geltungsbereich um ein Teilstück des Flurstückes 164, Flur 3 Gemarkung Rieder unter der Beschluss – Nr. VII/20-4/42 erweitert.
Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote", Nummer 03/2020 vom 14. März 2020 bekannt gemacht worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2021 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Solarpark Herzfeldweg" angenommen und die Begründung gebilligt und den Entwurf Fassung April 2021 einschließlich der Begründung und des Umweltberichts für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

4. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts in der Fassung April 2021 in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Ballenstedt vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote", Nr. 07/2021, vom 17.07.2021 bekannt gemacht.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.07.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts Fassung April 2021 aufgefordert worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.04.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Solarpark Herzfeldweg" Fassung Januar 2022 beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie des Fachgutachtens zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) des Solarparks Rieder - Ballenstedt geöffnet und den Entwurf Fassung Januar 2022 einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie des Fachgutachtens zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) des Solarparks Rieder - Ballenstedt für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

7. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 23.06.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie des Fachgutachtens zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) des Solarparks Rieder - Ballenstedt Fassung Januar 2022 aufgefordert worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Solarpark Herzfeldweg", Fassung Januar 2022 bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie des Fachgutachtens zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) des Solarparks Rieder - Ballenstedt haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Ballenstedt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote", Nummer 06/2022 vom 18.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

9. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am . .2022 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

10. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am . .2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Solarpark Herzfeldweg" beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie des Fachgutachtens zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) des Solarparks Rieder - Ballenstedt gebilligt.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

11. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Solarpark Herzfeldweg" der Stadt Ballenstedt OT Rieder und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie des Fachgutachtens zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) des Solarparks Rieder - Ballenstedt wurde mit Verfügung des Landkreises Harz vom . .2023, AZ: erteilt.

Halberstadt, den

Siegel Landrat

12. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Solarpark Herzfeldweg" der Stadt Ballenstedt OT Rieder bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie des Fachgutachtens zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) des Solarparks Rieder - Ballenstedt wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ballenstedt, den

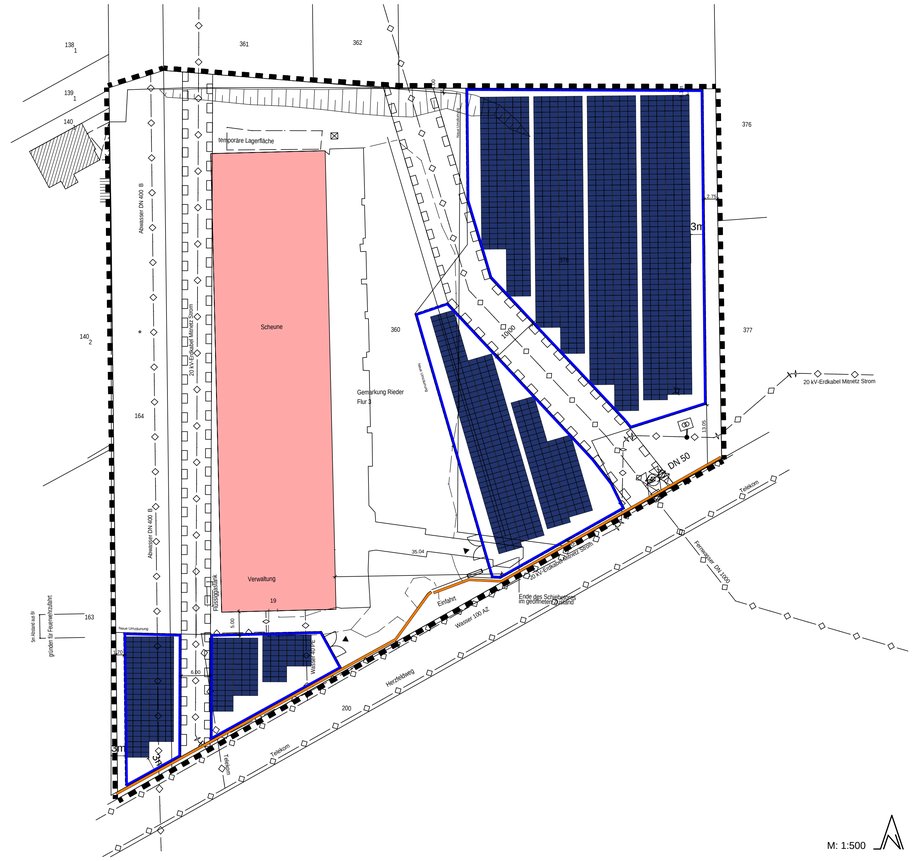
Siegel Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Solarpark Herzfeldweg" der Stadt Ballenstedt OT Rieder und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie des Fachgutachtens zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) des Solarparks Rieder - Ballenstedt, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote", Nummer .../2023 vom .2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Solarpark Herzfeldweg" der Stadt Ballenstedt OT Rieder bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie des Fachgutachtens zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) des Solarparks Rieder - Ballenstedt ist am . .2023 wirksam geworden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan



Planzeichenerklärung

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Gebäudebestand

Flurstück

164 — Flurstücksnummer

5,00 — Bemaßung

Zufahrt

Zaun

Tor

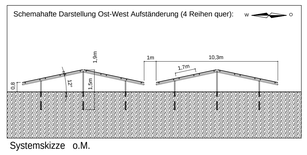
Modulsegment

geplanter Standort Transformator

geplanter Standort Wechselrichter

Blendschutzmaßnahmen gem. Fachgutachten zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) des Solarparks Rieder - Ballenstedt
Blickdichte Sichtunterbrechung, Höhe 3,0 m über OK Gelände
Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze

Schemahafte Darstellung Ost-West Aufständerung (4 Reihen quer):



Systemskizze o.M.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VORHABEN- UND ERSCHIESSUNGSPLAN

1. Das Vorhaben
1.1 Das Vorhaben ist im Plan zeichnerisch dargestellt.
1.2 Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen und der Nebenanlagen wird auf 2,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist in Verlängerung der Längsachse der entsprechenden Modulreihe befindliche mittlere Geländehöhe am befestigten Herzfeldweg.
1.3 Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten, dass der Mindestabstand zwischen der natürlichen Bodenoberkante und der unteren Unterkante der Module 0,80 m nicht unterschritten wird.
1.4 Die PV-Module sind auf eine Tischkonstruktion in einem Winkel von 10° bis 35° zu errichten.
1.5 Die Aufstellbereiche der Solarmodule werden aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes mit einer Zaunanlage aus Stabgittermatten mit Maßnahmen zur Sichtunterbrechung in Teilbereichen und mit einer maximalen Höhe von 2,00 m inklusive aufmontiertem Übersteigschutz und notwendigen Toren umzäunt. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihaltеabstand von 20 cm zwischen der Unterkante Zaun und der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.
1.6 Entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze, entlang des Herzfeldweges, ist ein Blendschutzzaun von 3,00 m Höhe mit vollflächigem Sichtschutz zu erstellen.
1.7 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Erschließung
2.1 Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt anbindend an den öffentlichen Herzfeldweg entlang der südlichen Grenze des Plangebietes.
2.2 Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Einfahrtstor im Süden an der vorhandenen Einfahrt zum Gelände.

3. Versorgungsanlagen und Leitungen
3.1 Trinkwasserversorgung
Eine Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
3.2 Schmutzwasserentsorgung
Eine Schmutzwasserentsorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
3.3 Niederschlagswasserentsorgung
Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereiches durch Versickerung entsorgt.
3.4 Löschwasserversorgung
Die Stadt Ballenstedt ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen – Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet, so auch im Ortsteil Rieder der StadtBallenstedt, zu sorgen. Der Brandschutz, Brandlast und Brandschutzmaßnahmen werden in einem eigenständigen Dokument „Brandschutzkonzept" für die Photovoltaikanlage Rieder behandelt. Das Brandschutzkonzept wird dem Bauantrag beigefügt.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich alle nachstehenden Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen:
a) Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen/ Einzäunungen) in Feuerwehrzufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.
b) Für das Wartungspersonal ist eine Betriebsanweisung / Brandschutzordnung zu erstellen.
c) Für das Vorhaben ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 (Teiltteil u. a. mit Ansprechpartner im Gefahrenfall, Übersichtsplan mit Kennzeichnung der FW- Zufahrt, der Wechselrichter, Schaltstellen (Freischaltelemente, Feuerwehrschalter und Trafostationen usw.) zu erstellen.
d) Die örtliche Feuerwehr wird nach Inbetriebnahme der PV-Anlage in die Örtlichkeiten und die Anlagentechnik eingewiesen.
e) Zum Schutz der Anlage vor äußerlichen Brandeinwirkungen sowie von der Anlage selbst ausgehende Brandgefahren ist ein brandlastfreier Streifen von 5,0 m zur Anlage sicher zu stellen.
f) Brand- und Störfallrisiken werden durch fachgerechte Die Brandlasten innerhalb der Anlage sind zu minimieren, z.B. durch regelmäßige Mahd, Beräumen des Grasschnittes usw., Leitungsführungen sind durch entsprechende Maßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
g) Das Objekt ist mit entsprechenden Hinweisschildern auszurüsten, insbesondere Hinweise auf die elektrische Anlage sowie die Kennzeichnung der Schaltstellen.
h) Das Objekt ist gegen unbefugtes Betreten zu sichern und als Gefahrenanlage zu kennzeichnen
i) Des Weiteren sind die technischen Normen sowie die Schriften „Brandschutzgerechte Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen" und „Photovoltaikanlagen, technischer Leitfaden" zu beachten.

3.5 Elektroenergieversorgung
Eine Elektroenergieversorgung von außen ist nicht notwendig, da das Vorhaben selber Strom produziert.
3.6 Straßenbeleuchtung
Eine Straßenbeleuchtung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
3.7 Gasversorgung
Eine Gasversorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
3.8 Fernmeldeversorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Telekom gesichert. Die Ortslage Roda ist bedarfsgerecht mit telekommunikationstechnischen Anlagen versorgt.
3.9 Wärmeversorgung
Eine Wärmeversorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
3.10 Abfallentsorgung
Eine Abfallentsorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.

4. Belange des Natur – und Umweltschutzes
4.1 Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Solarpark Herzfeldweg" in der Planzeichnung, in der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentiert, bilanziert und festgesetzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41
"Solarpark Herzfeldweg" OT Rieder

Stadt Ballenstedt
Landkreis Harz

Genehmigung

Maßstab: 1:500
Stand: Dezember 2022

0 5 10 50 100 m

Landschaftsarchitektur
Stadt *und Dorfplanung
Aschersleben
Dipl.-Ing. N.Khurana
Landschaftsarchitektin

Lindenstrasse 22
Aschersleben
06449
Telefon: (0 34 73) 91 21 17
Telefax: (0 34 73) 91 21 18