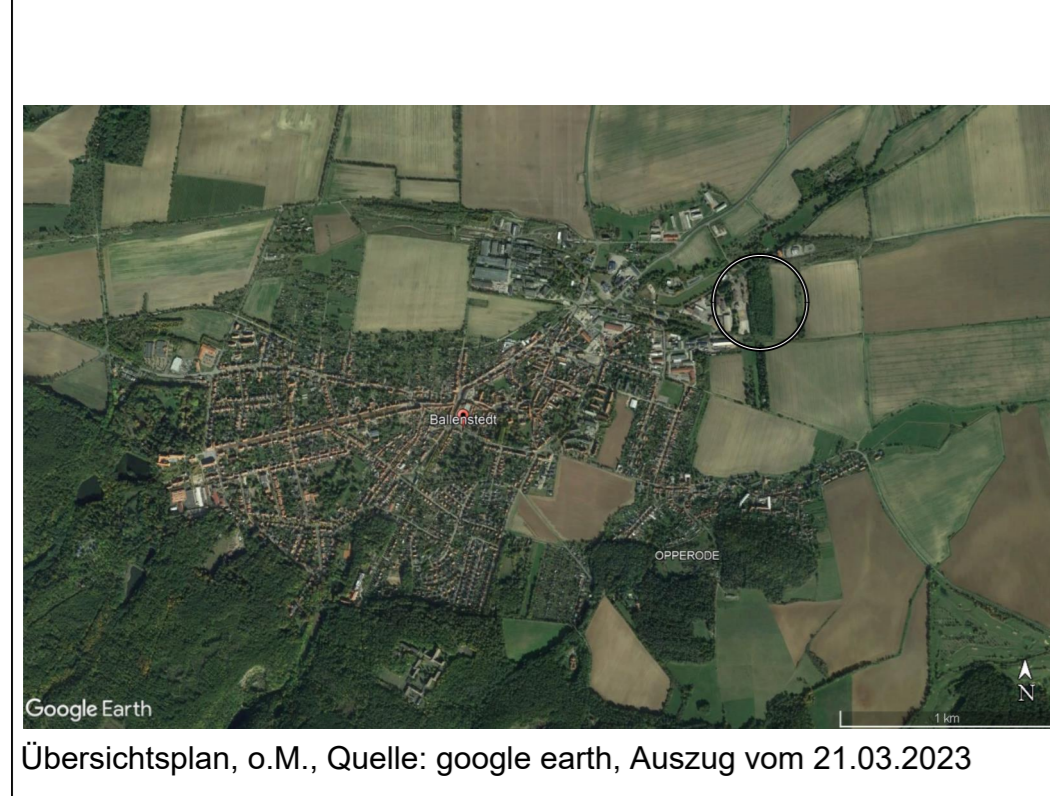
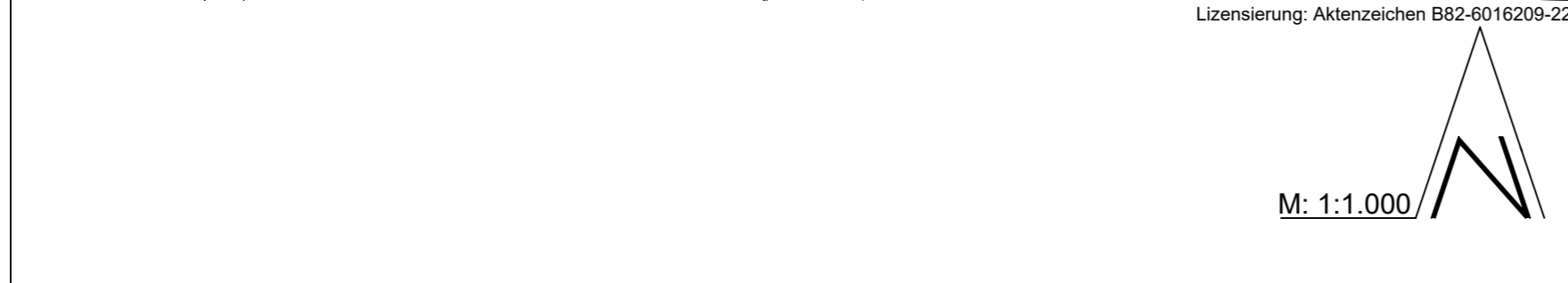
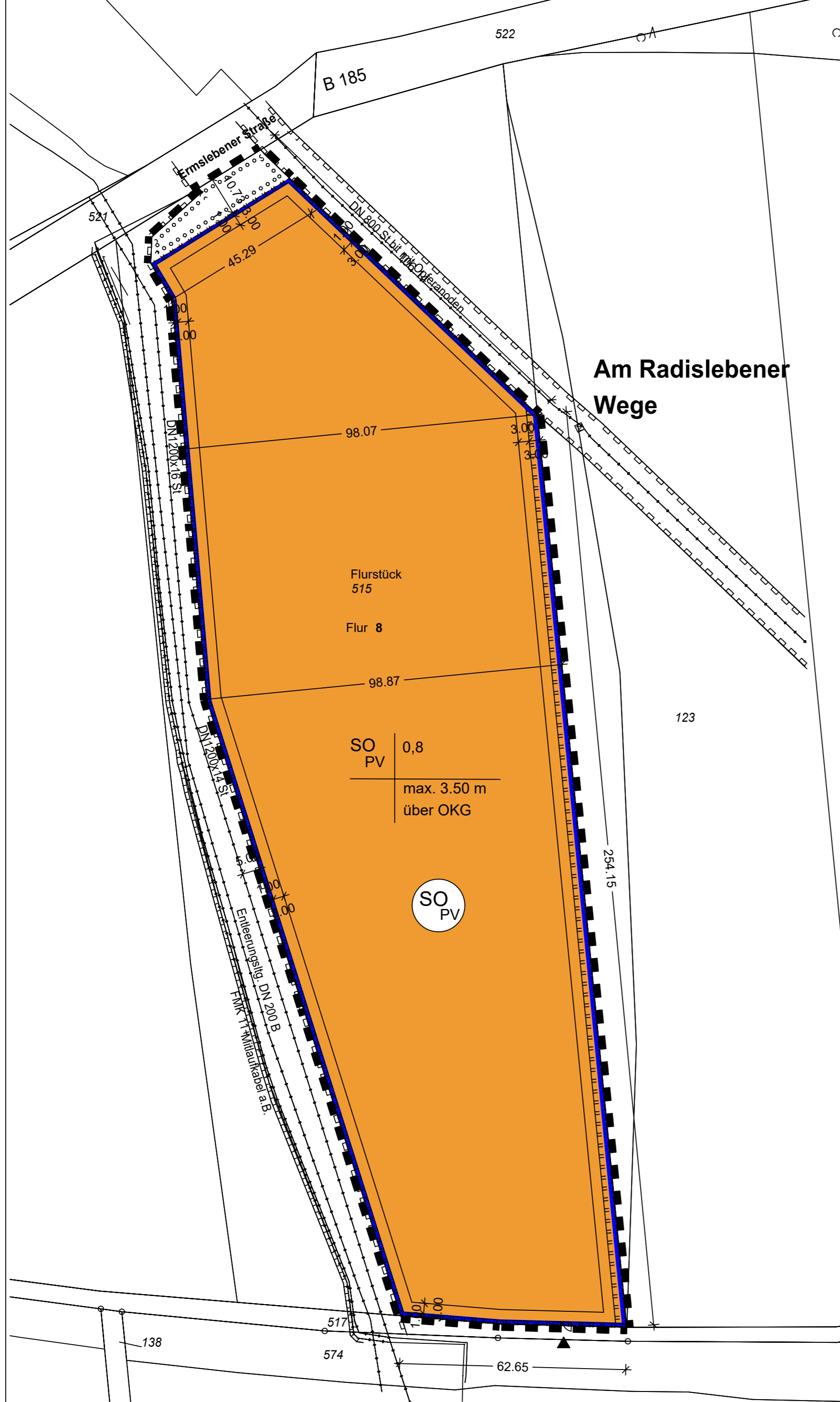


Planteil A - Planzeichnung



Übersichtsplan, o.M., Quelle: google earth, Auszug vom 21.03.2023

Planzeichenerklärung  
gem. Planzeichenerklärung - PlanZV vom 18.12.1990  
(BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes  
vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Solar
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,8 Grundflächenzahl  
max. 3,50 m Höhe der baulichen Anlage  
ü. OKG
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
 unterirdisch
- 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 zum Anpflanzen  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu  
belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Flurstück  
 Flurstücksnummer  
 Bemaßung  
 Zaun  
 Tor  
 Zufahrt  
 Umfahrungsweg  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)  
Art der baulichen Nutzung Grundflächen-  
zahl Nennbaufläche Erläuterung der Nutzungsschablone

6.7 Pflanzliste Strauch-Baumhecke

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne (nicht einheimisch aber Vogelährgehölz)
<i>Cornus mas</i>	Kornelröschen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose (nicht einheimisch aber Vogelährgehölz)
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaumenhütchen
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Äpfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyrastris</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

6.8 Die Gehölze sind gemäß DIN 18 915, der DIN 18 916 sowie der DIN 18 919 (Fertigstellungs- und Entwicklungsstufe) zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im Herbst.  
6.9 Nach der einjährigen Fertigstellungspflege sowie nach der darauffolgenden Anwuchspflege über einen Zeitraum von vier Jahren ist die Ausführung der Pflege jeweils der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Verlustexemplare sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.  
6.10 Die Endabnahme erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung durch die UNB und den Vorhabensträger. Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen.  
6.11 Die Pflanzung ist für die Dauer des Eingriffes (Bestand der PV-Freiflächenanlage) zu erhalten.  
6.12 Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss der Stadt Ballenstedt zu erfolgen und ist innerhalb einer Frist von 2 Wochen gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
  - Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
  - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA, S. 660)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
  - Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)**, vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
  - Hauptsatzung** der Stadt Ballenstedt in der aktuellen Fassung

Teil B - Textteil

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 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 Doppelstahlmatten mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zzgl. aufmontiertem Überstegschutz und notwendigen Toren umzäunt. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von 15-20 cm zwischen der Unterkante Zaun und der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)  
2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 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.  
3.2.5 Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen und der Nebenanlagen wird auf 3,50 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 Betriebsanlagen sowie von Nebenanlagen für die Erschließung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
- 4. Verkehrserschließung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
4.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche „Ermslebener Straße“ (B 185) im Norden.  
4.2 Die innere Erschließung erfolgt über einen Umfahrungsweg entlang der Plangebietsgrenze mit einer Breite von 3 m.
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Im Geltungsbereich auf dem Flurstück 515, verläuft in Nord – Süd – Richtung sowie in Ost-Nord-Richtung jeweils eine Trinkwasserleitung. Hierfür besteht ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz.
- 6. Grünordnerische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)  
6.1 Der Umfahrungsweg ist unversiegelt als Wiesenweg anzulegen.  
6.2 Die unbefestigten Aufstellflächen sind unter und zwischen den PV-Modulen durch Ansaat von Grassamen und Kräutern zu begrünen, um eine Grünlandvegetation mit ausdauernden Arten zu initiieren. Es ist zertifiziertes Saatgut aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.  
6.3 Die Fläche unter den Modulen ist regelmäßig zu mähen und das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.  
6.4 Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur B 185 wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 10 m festgelegt. Auf der Fläche mit einer Größe von 385 m² soll eine 9-reihige Hecke mit heimischen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden.  
6.5 Es werden standorttypische, heimische Bäume und Sträucher (Pflanzliste) gepflanzt. Es ist zertifiziertes autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Die entsprechenden Nachweise sind zu Kontrollzwecken zu dokumentieren.  
6.6 Die Hecke ist versetzt anzulegen, wobei der Reihenabstand 1,0 bis 1,2 m und der Abstand der Gehölze untereinander in einer Reihe ca. 1,0 m beträgt. Daraus ergeben sich 9 Reihen. Große Sträucher sind in den mittleren Reihen, kleinstwüchsige und lichtliebende Sträucher in den äußeren Reihen zu pflanzen. Es sind Strauchgruppen mit 3-5 Sträuchern einer Art anzulegen. In den mittleren 3 Reihen sind mit einem Abstand von 6 m untereinander Bäume/Heister zu pflanzen.  
Anteile der zu pflanzenden Qualitäten:  
30% Heister, 3x v., m.B., B. 200 – 225 cm,  
70% Sträucher 2x v., 60-100 cm, Cont.

- 6.7 Pflanzliste Strauch-Baumhecke
- | Botanischer Name                                | Deutscher Name   |
|---|--|
| <i>Amelanchier lamarckii</i>                    | Kupfer-Felsenbirne (nicht einheimisch aber Vogelährgehölz) |
| <i>Cornus mas</i>                               | Kornelröschen  |
| <i>Cornus sanguinea</i>                         | Roter Hartriegel   |
| <i>Corylus avellana</i>                         | Hasel  |
| <i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i> | Weißdorn   |
| <i>Prunus spinosa</i>                           | Schlehe  |
| <i>Rosa canina</i>                              | Hunds-Rose (nicht einheimisch aber Vogelährgehölz)         |
| <i>Euonymus europaeus</i>                       | Pflaumenhütchen  |
| <i>Sambucus nigra</i>                           | Schwarzer Holunder   |
| <i>Viburnum opulus</i>                          | Gewöhnlicher Schneeball                                    |
| <i>Acer campestre</i>                           | Feldahorn  |
| <i>Carpinus betulus</i>                         | Hainbuche  |
| <i>Malus sylvestris</i>                         | Holz-Äpfel   |
| <i>Prunus avium</i>                             | Vogel-Kirsche  |
| <i>Pyrus pyrastris</i>                          | Holz-Birne   |
| <i>Sorbus aucuparia</i>                         | Eberesche  |
- 6.8 Die Gehölze sind gemäß DIN 18 915, der DIN 18 916 sowie der DIN 18 919 (Fertigstellungs- und Entwicklungsstufe) zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im Herbst.  
6.9 Nach der einjährigen Fertigstellungspflege sowie nach der darauffolgenden Anwuchspflege über einen Zeitraum von vier Jahren ist die Ausführung der Pflege jeweils der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Verlustexemplare sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.  
6.10 Die Endabnahme erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung durch die UNB und den Vorhabensträger. Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen.  
6.11 Die Pflanzung ist für die Dauer des Eingriffes (Bestand der PV-Freiflächenanlage) zu erhalten.  
6.12 Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss der Stadt Ballenstedt zu erfolgen und ist innerhalb einer Frist von 2 Wochen gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“ in der Gemarkung Ballenstedt unter der Beschluss-Nr. VIII/22-066 gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 515 (nr.) der Flur 8 in der Gemarkung Ballenstedt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote“, Nummer 01/2023 vom 28. Januar 2023 bekannt gemacht worden.  
Stadt Ballenstedt, den  
Siegel Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts in der Fassung März 2023 in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Ballenstedt vom 2023 bis 2023 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote“, Nr. /2023, vom 2023 bekannt gemacht.  
Stadt Ballenstedt, den  
Siegel Bürgermeister
- Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts Fassung März 2023 aufgefordert worden.  
Stadt Ballenstedt, den  
Siegel Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“ einschl. des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung 2023 beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 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
- 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 2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung 2023 aufgefordert worden.  
Stadt Ballenstedt, den  
Siegel Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“, Fassung 2023 bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2023 bis einschließlich 2023 während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Ballenstedt öffentlich ausliegen. 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 2023 vom 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Stadt Ballenstedt, den  
Siegel Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 2023 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

- Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“ und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt.  
Stadt Ballenstedt, den  
Siegel Bürgermeister
- Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“ der Stadt Ballenstedt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird hiermit ausgefertigt.  
Stadt Ballenstedt, den  
Siegel
- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“ der Stadt Ballenstedt und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 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. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.  
Stadt Ballenstedt, den  
Siegel Bürgermeister

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ballenstedt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“.  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023, wird durch Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Ballenstedt und nach öffentlicher Bekanntmachung folgende Satzung über das Gebiet „PV-Freiflächenanlage an der B 185“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.  
Teil A Planzeichnung Maßstab 1:1.000  
Planzeichenerklärung  
Teil B Textliche Festsetzungen  
Nachrichtliche Übernahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 "PV-Freiflächenanlage an der B 185"

Stadt Ballenstedt  
Landkreis Harz

Fassung: Vorentwurf  
Stand: März 2023

Maßstab: 1:1.000

Landschaftsarchitektur  
Stadt- und Dorfplanung  
Ascherleben  
Dipl.-Ing. N.Khurana  
Landschaftsarchitektin

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