

Stadt Zerbst/Anhalt - vorhabenbezogener Bbauungsplan Nr. 06/2024
"Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße" OT Leps

Planzeichnung (Teil A)



Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes** wird wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Leps
Flur: 2
Flurstücke: tlw. 1, tlw. 3/3, 4 und tlw. 55

Der Geltungsbereich der **externen Stilllegungsfläche** (Grünordnerische Maßnahme M 5) wird wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Leps
Flur: 2
Flurstücke: tlw. 3/3

Erläuterung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

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

	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaik
--	---

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

GRZ 0,6	Grundflächenzahl
HbA max. 4m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	überbaubare Fläche Baugrenze
--	---------------------------------

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	unterirdisch (nachrichtliche Übernahme) - Trinkwasserleitung - Telekomleitung
--	---

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	private Grünflächen
--	---------------------

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	grünordnerische Maßnahmen gemäß den Textlichen Festsetzungen Nr. 4

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

	Löschwasser (Lage der Bedarfsbevorratung unverbindlich)
--	---

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der externen grünordnerischen Maßnahme M 5/CEF1

Bestandsangaben, Planzeichen der Kartengrundlage

	Flurstückengrenze
	Flurstücknummer
	Überhaken Flurstück

Hinweise zur Beachtung

- Kampfmittelverdacht**
Die Flächen des Plangebietes wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand von Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Die Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Dies stellt gemäß § 3 Nr. 3 f des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) eine abstrakte Gefahr dar.
Der Nachweis der Kampfmittelfreiheit ist vor Beginn erdengreifender Maßnahmen bei der Sicherheitsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vorzulegen.
- Gewässerschutz**
Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein Gewässer II. Ordnung. Die PV-Anlagen und sonstige Anlagen müssen zum Gewässer in einem Abstand von mindestens 5 m (Gewässerrandstreifen, gemessen ab oberer Böschungskante des Gewässers) hergestellt werden.

Denkmalschutz / Archäologie

Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archaische Kulturdenkmale.
Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmal-schutzbehörde Anhalt-Bitterfeld einzureichen.
Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung (Art und Weise der Errichtung) zu schaffen muss aus facharchaischer Sicht den Bau-maßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archaischen Evidenz vorgeschaltet werden.
Die Dokumentation wird durch das Landesamt für Denkmalschutz und Archaische LSA durchgeführt.
Im Anschluss ist zu prüfen, in welcher Art und Weise der Errichtung aus fach-archaischer Sicht zugestimmt werden kann – möglicherweise unter der Bedingung, dass eine fachgerechte archaische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).
Bei Bodeneingriffen für interne Verkabelungen, Zuleitungen, Zaunsetzungen etc. wird gem. § 14 (9) DenkmSchG LSA eine baubegleitende archaische Dokumentation erforderlich.

Leitungsbestand

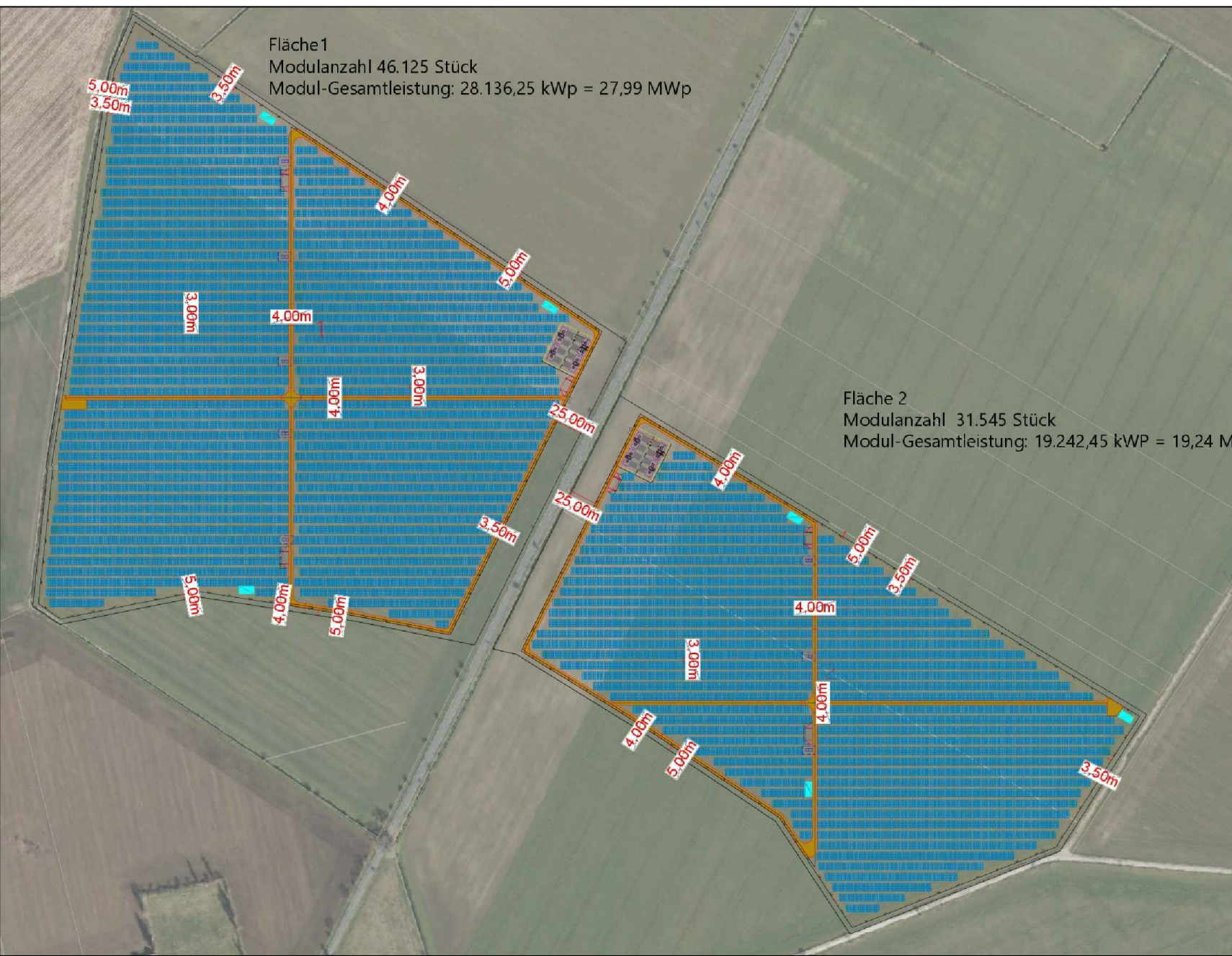
Der in der Planzeichnung dargestellte Anlagenbestand ist nachrichtlich übernommen. Der Leitungsverlauf ist unverbindlich und gilt als Prinzip-darstellung.
Auf die Stellungnahmen und die zugehörigen Bestandspläne der Versor-gungsträger
- Heidewasser GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
wird zur Beachtung hingewiesen.

Vor erdengreifenden und sonstigen Baumaßnahmen ist der genaue Verlauf des Leitungsbestandes bei dem jeweiligen Versorgungsträger direkt abzufragen. Schachtscheine sind entsprechend zu beantragen. Die Schutzstreifenbreiten sind zu beachten und freizuhalten.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Archaische Fundstellen und Begründete Anhaltspunkte
--	--

Vorhaben- und Erschließungsplan



Gesetzliche Grundlage

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Zugehörige Verordnungen sind:
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).

Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen werden auf der abschließenden Planausfertigung der Planzeichnung (Satzungsexemplar) aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass die Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.
Auf die Darstellung wird zunächst aus Gründen der Handhabbarkeit und Bearbeitungs-fähigkeit des Plans verzichtet.

Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke werden auf der abschließenden Planausfertigung der Planzeichnung (Satzungsexemplar) aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass die einzelnen Verfahrensschritte auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.
Auf die Darstellung wird zunächst aus Gründen der Handhabbarkeit und Bear-beitungs-fähigkeit des Plans verzichtet.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt vom der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 06/2024 "Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße" OT Leps nach § 10 Abs. 1 BauGB, bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB	
	Stadt Zerbst/Anhalt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/2024 "Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße" OT Leps	
Entwurf	Planungshoheit: Stadt Zerbst/Anhalt Scheidtstr. 12 39261 Zerbst/Anhalt
September 2025	Entwurfs- und Ver-fahrensbetreuung: Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 4.000	Bearbeiter : Kathrin Rieger / Gloria Sparfeld