

Anlage 2 Nr. 099-2012

Bebauungsplan Nr. 07/2010 ho  
„Photovoltaikanlage Brifa“  
im OT Holzweißig

**Teil B- Textliche Festsetzungen**

1. Entwurf

Stadt Bitterfeld- Wolfen

Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld- Wolfen

Stand: 2012-05-02

---

## Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1190 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.10.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

## B textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (§11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie

Zulässig sind:

1. Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form
2. Betriebsgebäude für die erforderlichen Wechselrichter und die Trafostation
3. Ergänzende bauliche Anlagen zum Unterstellen der Wechselrichter innerhalb des Photovoltaikfeldes
4. max. 5 ebenerdige Stellplätze im Bereich der Zufahrt

Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen nach § 8 Abs. 1 und 2, außer § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB mit § 16 BauNVO)

Sondergebiet (Photovoltaik)

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist in § 17 Abs.1 BauNVO auf 0,5 festgesetzt. Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in die Grundflächenzahl mit einzurechnen.

## 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 19 BauNVO)

- Für das Betriebsgebäude ist eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Für ergänzende bauliche Anlagen (Wechselrichter) ist je eine Grundfläche von max.12 m<sup>2</sup> zulässig.
- Für Stellplätze und Zuwegungen innerhalb SO (Photo) sind 200 m<sup>2</sup> zulässig.

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

- Die Wandhöhe des Betriebsgebäudes darf max. 3,50 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche; gemessen am Schnittpunkt zwischen Außenhaut der Wand und des Daches.
- Die Bauhöhe der ergänzenden baulichen Anlagen darf max. 2,50 m betragen.
- Die Bauhöhe der feststehenden Solarmodule darf max. 4,50 m betragen. Als Höhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der einzelnen Module.  
Die Unterkante der Module muss mindestens 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

## Gewerbegebiet

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist in § 17 Abs.1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in die Grundflächenzahl mit einzurechnen. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 6,0 m begrenzt.

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

## 4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen auf den als Sondergebiet Photovoltaik (SO Photo) ausgewiesenen Flächen zulässig.

## 5. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB mit § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie werden auf eine Anzahl von 5 Stellplätzen beschränkt.

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

- Die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Teile entsprechen der vorhandenen Glück- Auf- Straße.
- Die als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausgewiesenen Flächen sind im Straßenraum der Glück- Auf- Straße vorhanden.
- Die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg ausgewiesenen Flächen sind in einer Mindestbreite von 5,50 m anzulegen und dienen nur der Unterhaltung des Photovoltaikfeldes. Bis zur Beendigung der Bergaufsicht besteht ein Fahrrecht für die LMBV.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 a+b BauGB)

### 7.1 Flächen innerhalb Sondergebiet Photovoltaik

Die innerhalb der als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesenen nicht überbauten Flächen sind als extensiv genutztes krautreiches Grünland anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Sie sind dauerhaft von Gehölzwuchs freizuhalten. Die Mahd erfolgt einmal jährlich in 2 Abschnitten. Dies gilt für jede Sondergebietsfläche separat.

### 7.2 Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

#### Erhaltungsgebot 1

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen ist die Bindung mit Schutz- und Pflegeauflagen wie folgt durchzuführen:

Auf den als Wald ausgewiesenen Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Pflegeeingriffe zur Beseitigung von Bäumen, die gegenüber den benachbarten Flächennutzungen ein begründetes Sicherheitsrisiko darstellen sind im Einzelfall zulässig. Eingriffe in den Bestand dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde des Landkreises erfolgen.

#### Erhaltungsgebot 2

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen ist die Bindung mit Schutz- und Pflegeauflagen wie folgt durchzuführen:

Auf der als EHG 2 gekennzeichneten Fläche ist die bereits erfolgte Aufforstung zu erhalten und zu pflegen. Pflanzeingriffe sind qualifiziert durchzuführen und mit der zuständigen Behörde des Landkreises abzustimmen.

#### Erhaltungsgebot 3

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen ist die Bindung mit Schutz- und Pflegeauflagen wie folgt durchzuführen:

Auf der als EHG 3 gekennzeichneten Fläche ist der Flussverlauf und der dazugehörige Böschungsbereich dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Er ist entsprechend WHG von Baumaufwuchs freizuhalten. Die Flächen müssen für entsprechende Arbeiten jederzeit zugänglich sein. Anpflanzungen außerhalb des Böschungsbereiches sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### Erhaltungsgebot 4

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen ist die Bindung mit Schutz- und Pflegeauflagen wie folgt durchzuführen:

Auf der als EHG 4 gekennzeichneten Fläche ist das alte Gleisbett als Geröllhalde zu erhalten und von Baumbewuchs freizuhalten.

#### 7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

##### Pflanzgebot 1 (Feldgehölz)

Die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 flächendeckend zu bepflanzen. Gegenüber den benachbarten Verkehrs- und Sondergebietsflächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m. Die verbleibende Randfläche ist als krautreicher Landschaftsrasen und als krautreiche Saumgesellschaft zu entwickeln.

Festlegungen zur Anzahl und zur Pflanzliste werden mit dem Umweltbericht erarbeitet.

##### Pflanzgebot 2 (Waldrandsaum)

Die Fläche ist mit Sträuchern der Artenliste 2 flächendeckend zu bepflanzen. Zum Schutz vor Verschattung der Sondergebietsfläche ist zur angrenzenden Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Die verbleibende Randfläche ist als krautreicher Landschaftsrasen und als krautreiche Saumgesellschaft zu entwickeln.

##### Sonstige Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Pflanzflächen als krautreiche Wiese anzusäen und extensiv zu erhalten.

## 8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

### 8.1 Ausgleichsmaßnahmen Oberflächenwasser (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Baugrundstück anfallendes Regenwasser von Dachflächen und Modulflächen oberflächlich und breitflächig über die Bodenschicht zu versickern. Neu angelegte Wege und befestigte Flächen innerhalb der Sondergebietsflächen dürfen nur aus wasserdurchlässigen Belägen mit wasserdurchlässigem Unterbau hergestellt werden. Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg ist in die angrenzenden Freiflächen zu versickern.

#### Ausgleichsfläche 1

##### Rückbau und Beräumung des Geländes

Zur Nutzung als Baufläche für ein Solarfeld ist die Fläche des Sondergebietes von gelagertem Bauschutt (mineralischer Art) zu beräumen. Die befestigten Flächen sind abzurechen und mit einer Schicht aus nährstoffhaltigem Boden aufzufüllen. Weiter ist nach Punkt 8.1 zu verfahren.

#### Hinweise

##### Altlasten

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich aufgefüllter Böschungssysteme der ehemaligen Grube Leopold (Braunkohleabbau 1908 – 1934) und auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Brikettfabrik Holzweißig.

Hieraus ergeben sich folgende Altlastenverdachtsflächen: BI200X (Brifa/ KW Holzweißig und Deponie) und BI200X (Deponie südlich Brifa).

Daraus ergeben sich folgende Auflagen:

1. Sollten sich bei Erdarbeiten organologische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.
2. Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5. November 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6. November 2003 (1), zu erfolgen haben.
3. Der unteren Bodenschutzbehörde ist die Verträglichkeit der Gründungssysteme der Module mit den möglicherweise vorhandenen Schadstoffen auf der Altlastenverdachtsfläche nachzuweisen.

##### Bergrecht

Auf den unter Bergaufsicht stehenden Flächen sind die notwendigen Arbeiten durch die LMBV bis zu Entlastung zu dulden.

### Einfriedungen

Einfriedungen in Form von großmaschigen Zäunen sind innerhalb der als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesenen Flächen zulässig. Die max. Höhe beträgt 2,00 m. Der Bodenabstand des Zaunes muss mindestens 0,15 m betragen. Die Maschengröße in Bodennähe muss 0,15 m auf 0,20 m betragen.

### Versickerung

Für die Versickerung des von den befestigten Flächen ablaufenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) erforderlich.