

TEIL B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Das Plangebiet wird als "Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik)" festgesetzt. (Photovoltaikmodule, Nebengebäude wie Trafostationen, Wechselrichterstationen, Fundamente). Andere Zweckbestimmungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird -bezogen auf das Kerngebiet SO sowie Wegeflächen- mit 0,6 (§16, 17 BauNVO) festgesetzt.

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22-23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen (innere Grenze zwischen SO und den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB))

Grünordnerische textliche Festsetzungen

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Teilfläche 3:

Die Teilfläche 3 dient als 3 m breiter Bepflanzungsstreifen zur ostseitigen Eingrünung der Anlage. Hier erfolgen abschnittsweise auf einer Fläche von rd. 530 m² Neuanpflanzungen standortheimischer Sträucher gemäß Artenliste. Die Pflanzabstände der 3-reihigen Heckenpflanzung betragen 1,00 x 1,00 m. Es sind insgesamt 600 Sträucher gemäß Detail „Pflanzschema TF 3“ zu setzen. Die Pflanzen sind bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Teilfläche 4:

Die Teilfläche 4 dient als 5 m breiter Bepflanzungsstreifen zur nordseitigen Eingrünung der Anlage. Hier erfolgen abschnittsweise auf einer Fläche von rd. 530 m² Neuanpflanzungen standortheimischer Sträucher gemäß Artenliste. Die Pflanzabstände der 4-reihigen Anpflanzung betragen 1,50 x 1,00 m. Es sind insgesamt 50 Stück Bäume und 210 Sträucher gemäß Detail „Pflanzschema TF 4“ zu setzen. Die Pflanzen sind bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Teilfläche 7:

Die Teilfläche 7 dient der Errichtung der Photovoltaikanlage. Begrünbare und nicht von Wartungswegen sowie Altversiegelung betroffene und überregnete Räume zwischen den Solarmodulen sind mit einer krautreichen Rasensaatmischung aus dem Herkunftsgebiet 3 (Mitteldeutsche Trockenregion) zu begrünen.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Teilfläche 1:

Die Teilfläche 1 stellt sich als flächige Altholzstruktur dar und ist als geschütztes Biotop gemäß § 22 NatSchG LSA ausgewiesen. Diese Fläche bleibt vom Ausbaivorhaben unberührt, wird im Bestand gesichert und unterliegt (auch) zukünftig einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung.

Teilfläche 2:

Der bestehende Altholzstreifen in Teilfläche 2 ist ebenfalls im Bestand zu sichern.

Teilfläche 3:

Die Teilfläche 3 dient als 3 m breiter Bepflanzungsstreifen zur ostseitigen Eingrünung der Anlage. Bereits bestehende standortheimische Bepflanzungen sind auf einer Fläche von rd. 420 m² zu erhalten, standortfremde Gehölze sind zur Förderung einheimischer punktuell zu entnehmen.

Teilfläche 4:

Die Teilfläche 4 dient als 5 m breiter Bepflanzungsstreifen zur nordseitigen Eingrünung der Anlage. Bereits bestehende standortheimische Bepflanzungen sind auf einer Fläche von rd. 390 m² zu erhalten, standortfremde Gehölze sind zur Förderung einheimischer sukzessive zu entnehmen (vorrangig Eschenahorn). Neue Leitgehölze sind in Gruppen zu etablieren (Feldahorn, Winterlinde, Traubeneiche).

Teilfläche 5:

Die Teilfläche 5 dient als 5 m breiter Übergangstreifen zur Ausbildung eines Waldmantels zum westseitig gelegenen Park der Schlossvilla. Standortheimische Arten sind bei der zukünftigen Pflege zu fördern. Zur Vermeidung weiterer Beschattungseinflüsse, kann der - in dem 5m-Streifen auflaufende - Bewuchs alle 6 Jahre auf Stock gesetzt werden (Flächengröße: rd. 1.040 m²).

6. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Bepflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Anlagen auszuführen.

7. Artenliste

Die Anpflanzungen sind mit folgenden Arten auszuführen:

Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher:
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa corymbifera - Heckenrose
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Begrünung:
Leguminosen- bzw. krautreiche Ansaatmischung aus dem Herkunftsgebiet 3 (Mitteldeutsche Trockengebietsregion) für basisch betonte Schotterflächen

8. Maßnahmen für den speziellen Artenschutz

Für den Verlust an potenziellen Tages- und Sommerquartieren für Fledermäuse im zukünftigen Kerngebiet (SO Photovoltaik) ist im Süden des Plangebietes ein Fledermausquartier aus dem vorh. Altgebäudebestand bautechnisch herzurichten. Ein dauerhaftes Betretungsrecht für Sachverständige ist bei einer Gesamteinzäunung des Grundstücks zu vereinbaren.

9. Rückbaumaßnahmen (Ausgleichsmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB)

Alle - im Kerngebiet SO - vorhandenen Altgebäude sind zu brechen, zu verkleinern und fachgerecht zu entsorgen bzw. weiter zu verwenden. Voraussetzung ist das Erbringen eines Unbedenklichkeitsnachweises auf Basis einer Deklarationsanalyse entsprechend der LAGA- Mitteilung M 20. Vorhandene Flächenversiegelungen (Hofbefestigungen, Gebäudegründungen) werden punktuell zur Errichtung der Trägergestelle perforiert. Die Weiterverwendung der Recyclingbaustoffe für Auf- und Anschüttungen (Fledermausquartier, Geländeregulierungen) ist nicht statthaft.

10. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig, deren Unterkante mit mind. 10 cm Bodenabstand oder einer Maschenweite von 10 x 15 cm für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig zu gestalten sind. Die Verwendung von Stacheldraht wird aus Artenschutzgründen ausgeschlossen.

11. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist dezentral und breitflächig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Der Nachweis über ein Versickerungsgutachten liegt vor.

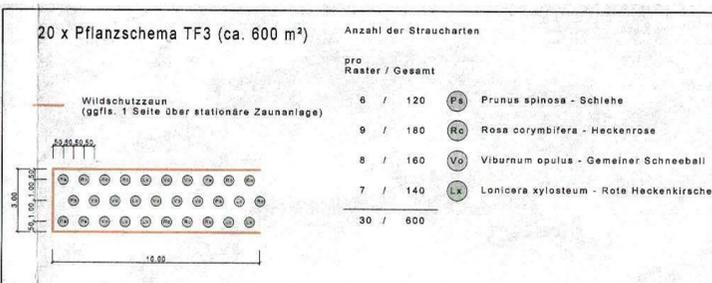
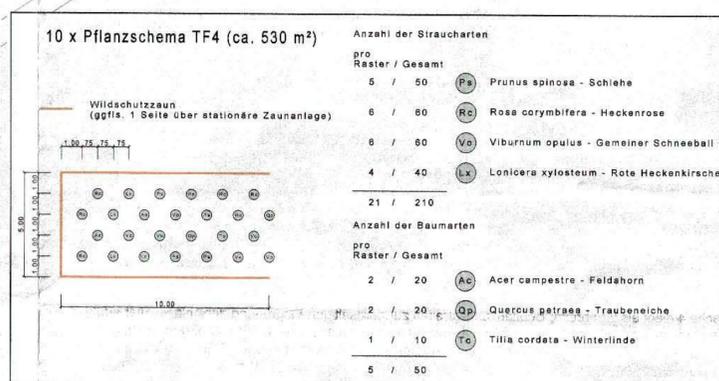
12. Befestigung von Fahr- bzw. Wartungswegen sowie Stellflächen

Die Befestigung der erforderlichen Fahr- und Wartungswege erfolgt bedarfsgerecht mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. bindemittelfreien mineralischen Aufschotterungen. Für den Betrieb der Photovoltaik-Anlage erforderliche Stellplätze sind ebenfalls in wasserdurchlässigem Aufbau (Rasengitter, Pflaster mit 25% Fuganteil, Ökopflaster oder Schotterrasen) gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB herzustellen.

TEIL C

Vorhaben

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. Eine archäologische Baubegleitung ist durchzuführen. Die Durchführung der archäologischen Baubegleitung ist mindestens drei Wochen vor der Aufnahme der Tiefbauarbeiten mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen.
3. Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet (TWSG).
4. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA vom 28. März 2006, GVBl. LSA S. 183) sind bei entsprechender Verwendung (z.B. Errichtung und Betrieb einer Trafostation) oder Lagerung, z.B. von Trafoölen, zu beachten.
5. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand (Oktober 2011) keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.
6. Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz (Adresse: Friedrich-Ebert-Str. 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 0 39 41/59 70- 77 65 bzw. -7760) unverzüglich zu informieren.
7. Bei entscheidungsrelevanten Belastungen im Plangebiet sind weitergehende Maßnahmen in abfalltechnischen Untersuchungen zu bewerten und mit der zuständigen Abfallbehörde zu klären.
8. Die bei den Rückbauarbeiten anfallenden Abbruchmaterialien sind unter Bezug auf die AVV einer jeweiligen Abfallschlüsselnummer zuzuordnen. Die Entsorgungswege jeder einzelnen Abfallart sind vor Rückbaubeginn der unteren Abfallbehörde unter Angabe der jeweiligen Abfallschlüsselnummer (ASN) und der hierfür vorgesehenen Entsorgungsanlage (unter Angabe der Entsorgungsnummer) anzuzeigen.
9. Eine Verwertung anfallender Bauschuttabfälle im Zuge des ländlichen Wegebaus hat nach den Bestimmungen der LAGA-Mitteilung M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln" i.d.F. vom 6. November 2003 i.V.m. der LAGA-Mitteilung M 20 i.d.F. vom 6. November 1997 zu erfolgen. Vor dem Einsatz der Bauschuttabfälle im Rahmen des Wegebaus sind diese entsprechend der Tabelle II 1.4-1 der o.g. LAGA-Mitteilung M 20 im Mindestuntersuchungsumfang (Feststoff und Eluat) durch ein hierfür zugelassenes Ingenieurbüro zu untersuchen. Die Analytik ist der unteren Abfallbehörde 14 Tage vor den geplanten Einbaumaßnahmen zur Prüfung vorzulegen.
10. Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z.B. Straßenaufbruch oder Betonbruch mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese Abfälle vorerst getrennt von den anderen mineralischen Abfällen zu erfassen und einer getrennten, ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Der Entsorgungsweg ist der unteren Abfallbehörde ebenfalls vor der ersten Entsorgung unter Benennung der Entsorgungsanlage und Entsorgungsnummer sowie der Entsorgungsnachweisnummer anzuzeigen.
11. Eine Zwischenlagerung von Abfällen auf dem Grundstück ist nur bis zum Vorhandensein einer für den Transport logistisch notwendigen Menge zulässig.
12. Die Nachweise über die ordnungsgemäße Entsorgung aller angefallenen Abfälle, hier Übernahme- oder Begleitscheine, Liefer- oder Wiegescheine, Rechnungen, sind der unteren Abfallbehörde mit Beendigung der Rückbaumaßnahmen in Kopie vorzulegen.
13. Der Beginn und die Beendigung der Rückbauarbeiten ist der unteren Abfallbehörde anzuzeigen.
14. Gemäß § 3 Abs. 6 KrW-/AbfG ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung und Nachweisführung über die Entsorgung der Abfälle obliegt daher bis zur endgültigen Entsorgung dem Bauherrn.
15. Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfallarten (z.B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.
16. Ein anfallendes Abfallgemisch ist einer zugelassenen Bauabfallsortieranlage zuzuführen.
17. Bei der Entsorgung aller anfallenden gefährlichen Abfälle (z.B. Boden und Steine mit schädlichen Verunreinigungen) und nichtgefährlichen Abfällen (Betonbruch, Erde und Steine) sind die Bestimmungen der NachwV einzuhalten. Hiernach ist die ordnungsgemäße Entsorgung aller anfallenden Abfälle mittels Belegen zu dokumentieren. Die Entsorgung der gefährlichen Abfälle erfolgt anhand von Übernahme- und Begleitscheinen. Der Nachweis der nichtgefährlichen Abfälle erfolgt anhand von Wiege-, Lieferscheinen oder Rechnungen. V.g. abfallrechtliche Entsorgungsnachweise sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre im Abfallregister aufzubewahren.
18. Der Fund von Kampfmitteln oder der hinreichende Verdacht ist umgehend dem Landkreis Harz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, bzw. der Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.
19. Die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Str. 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn der Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 24) zu informieren, damit die Einsatzleitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umlenkungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.
20. Die anfallenden Oberflächenwässer werden über die Fläche direkt vor Ort versickert. Der Nachweis wurde im Rahmen eines Versickerungsgutachtens erbracht.
21. Anschlussmöglichkeit aufgrund der Netzverträglichkeitsstudie in der Hospitalstraße.
22. Das Einvernehmen des zuständigen Straßenbausträgers für zeitnahe Kabelverlegungen im öffentlichen Verkehrsflächenbereich wird direkt auf Antrag des stromversorgungspflichtigen Unternehmens (E.ON-Avacon AG) mit dem Landesbetrieb Bau hergestellt.



Flächen	Bezeichnung	m ²	ha
TF 1	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.688	0,3688
TF 2	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.539	0,1539
TF 3	Teilflächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	417	0,0417
	Teilflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	603	0,0603
TF 4	Teilfläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	390	0,0390
	Teilfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	527	0,0527
	Teilfläche für nördliche Zufahrt mit wassergebundener Decke	25	0,0025
TF 5	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.036	0,1036
TF 6	Wegefläche	438	0,0438
TF 7	Sonderbaufläche "Photovoltaik"	40.097	4,0097
Gesamt	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	48.759	4,8759