

BEBAUUNGSPLAN V36 "Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 - Der Morl" DER STADT JESSEN (ELSTER) IM ORTSTEIL MARK ZWUSCHEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)	SO _{pV} Solarmodule OK 4m GRZ 0,6	Höhe
---	---	------

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet "Photovoltaikanlage" gemäß § 11 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 1

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1
OK 4m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

▼ Einfahrt

Grünflächen / Naturschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25b BauGB)

Dauergrünland

Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan

Plangrundlage

Text Beschriftung

Text Flurstücke

Nachbarbebauung



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) vom 04.03.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan V36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen“ für das Gebiet Gemarkung Morxdorf, Flur 3 Flurstück 240 und 213, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Als zulässig festgesetzt werden all jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.

Im SO „PV-Freiflächenanlage“ sind zulässig:

- Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
- Betriebs-, Transformatorengebäude und Wechselrichter, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Zufahrten und Wartungsflächen
- Nebenanlagen, die dem Brandschutz dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl wird im SO mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

Hinweis: Die natürliche Geländeoberfläche liegt bei 94 m über NHN im DHHN 2016.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO darf die Versiegelung durch PV-Freiflächenanlage einschließlich ihrer im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie der erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen.

3.2 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen in den Sonstigen Sondergebieten ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Jessen (Elster) zur Aufstellung des Bebauungsplanes V36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 – Der Morl“ im OT Mark Zwuschen der Stadt Jessen (Elster) vom 28.02.2023. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes V36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 – Der Morl“ im OT Mark Zwuschen der Stadt Jessen (Elster) und die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2023 bis 06.11.2023 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 27.09.2023. Mit Schreiben vom 28.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

3. Der Entwurf der des Bebauungsplans V 36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 – Der Morl“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 03.06.2024 bis zum 05.07.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.jessen.de/bauen-wohnen/bauen-in-jessen-elster/oeffentlichkeitsbeteiligung.html veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o.g. Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31.05.2024 durch die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Jessen Nr. 718 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.jessen.de/bauen-wohnen/bauen-in-jessen-elster/oeffentlichkeitsbeteiligung.html ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 03.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

4. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 04.03.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes V36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 – Der Morl“ im OT Mark Zwuschen der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 04.03.2025 vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan begilligt.

Jessen (Elster), den 06.03.2025
 Siegel
 Michael Jahn
 Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

6. Die Satzung des Bebauungsplanes V36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 – Der Morl“ im OT Mark Zwuschen der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates Jessen (Elster) vom 04.03.2025 übereinstimmt.

Jessen (Elster), den 06.03.2025
 Siegel
 Michael Jahn
 Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

7. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 18.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.04.25 in Kraft getreten.

Jessen (Elster), den 22.04.2025
 Siegel
 Michael Jahn
 Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

PLANGRUNDLAGE

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA/www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
 Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGK)
 Aktenzeichen: A18-266-2009-7

STADT JESSEN (ELSTER) Ortsteil Mark Zwuschen

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN
"Photovoltaikanlage
Mark Zwuschen1 - Der Morl"

Maßstab: M 1:1000
Originalblattgröße: A3
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA/www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGK)
Aktenzeichen: A18-266-2009-7



Verfahrensstatus: **Satzung**

Bearbeitungsstand: **16.01.2025**

Planverfasser: **Bruckbauer & Hennen GmbH**
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45