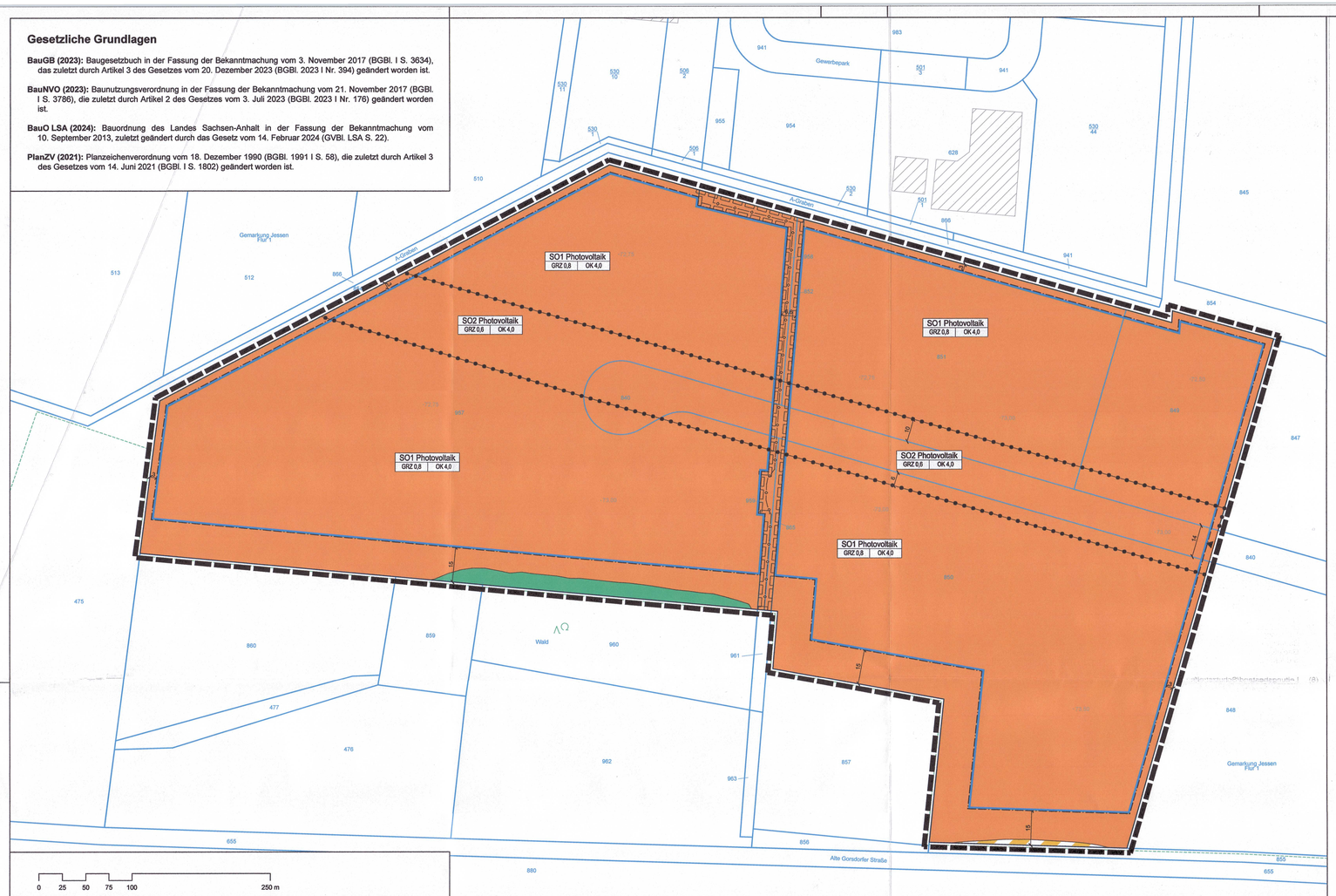
Gesetzliche Grundlagen

BauGB (2023): 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.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BauO LSA (2024): Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 22).

PlanZV (2021): 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.



Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

Sonstige Sondergebiete "Photovoltaik"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

OK 4,0 — maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter

GRZ 0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: beschränkt öffentlicher Weg

Einfahrt

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

SO1 Photovoltaik | GRZ 0,8 | OK 4,0 — Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze

530/2 — Flurstücksnummer

10 — Bemaßung in Meter

Bestandsgebäude

Bestandsleitung Fernwärme, unterirdisch

-73,00 — Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016

Wald/Gehölzfläche

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO1 und SO2 "Photovoltaik") sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art, bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzeinspeisestationen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen sowie Anlagen zur Speicherung der erzeugten Energie und Einfriedungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 "Photovoltaik".
2.2 Eine Überschreitung der GRZ im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2.3 Unterer Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb.
2.4 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

3.1 Innerhalb des Baugebietes SO1 und SO2 "Photovoltaik" hat die Errichtung baulicher Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise zu erfolgen. Hierzu sind mindestens folgende Maßnahmen vorzusehen:
- Ausführung der Modultische/Unterkonstruktionen in wassersicherer Bauart
- Aufständerung der Module mit ausreichender Bodenfreiheit
- Hochwasserfreie Errichtung der Wechselrichter, Transformatoren-/Netzeinspeisestationen und Anlagen zur Speicherung

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
4.2 A1: Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 "Photovoltaik" ist unter und zwischen den Modulen durch Ansaat und Pflege ein extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Es sind Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anlagenbetreibers einer Fernwärmeleitung zu belasten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 BauO LSA)

6. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeniveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 m bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO "Photovoltaik" (SO1 und SO2) ist nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

(1) Vorbeugender und abwehrender Brandschutz
Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtliche) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 BauO LSA, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang H zur Liste der eingeführten technischen Baubestimmungen. Die Tragfähigkeit der Zufahrten muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Es wird empfohlen, den Objektschlüssel für die Feuerwehrhauptzufahrt so zu hinterlegen, dass die örtlich zuständige Feuerwehr im Einsatzfall immer ungehinderten Zugriff darauf hat.

(2) Belange der Bundeswehr
Der Standort des SO Photovoltaik liegt unmittelbar vor dem Schutzbereich des Anflugsektors West des militärischen Flugplatzes Holzdorf. Zu errichtende Bauwerke, einschließlich Kräne, die eine Höhe von 25 m über Grund überschreiten, sind aus Gründen der militärischen Luftfahrt zur Beurteilung gesondert vorzulegen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

(3) Bauzeitenregelung (V-AFB1)
Der Beginn der Bauarbeiten ist außerhalb der Hauptreproduktionszeit, zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen. Ist ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.

(4) Ökologische Baubegleitung (V-AFB2)
Sollte die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.
Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Habitate mit der zuständigen UNB abzustimmen.

(5) Hinweis zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die Zugänglichkeit der unterirdischen Fernwärmeleitung ist dem Leitungsträger und Wartungspersonal zum Zweck der Unterhaltung zu gewährleisten.

(6) Entwicklung einer Frischwiese (A1)
Die nichtbebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen und unter den Modultischreihen, sind durch Ansaat als naturnahe Frischwiese zu entwickeln. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

(7) Hinweise zu Grenzmarken
Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Es wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

(8) Leitungsbestand/Schutzstreifen
Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich nach dem aktuellen Verlauf der Leitungen beim Versorgungsunternehmen zu erkundigen. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Leitungen ist die genau Lage und der Verlauf der Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung, o.ä.) festzustellen.
Es sind die horizontalen und vertikalen Mindestabstände zu bestehenden Versorgungs)leitungen und Bauwerken gemäß der DIN EN 805 und der DIN 1998 zu beachten. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und bepflanzt werden. Die Schutzstreifenbreiten und die Abstände zu Bauwerken gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1/W 400-2 Anhang H und GW 125/DWA-M 162 sind einzuhalten. Bei einer Einfriedung/Baumbepflanzung im südlichen Teil des Geltungsbereiches, sollte gewissenhaft die Einhaltung der Schutzstreifenbreite von min. 6,00 m überprüft werden.

(9) Gewässerrandstreifen
Auf dem Flurstück 854 der Gemarkung Jessen, Flur 1, angrenzend an den Geltungsbereich, befindet sich ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante. Dieser dient der Gewässerunterhaltung und ist ständig freizuhalten.

(10) Schutzbereich für Mineralwasservorkommen/Grundwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet von Mineralwasserbrunnen und vollständig in einem Bereich, in welchem aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse zum Schutz der Brunnen der Himmelsberger Mineralbrunnen GmbH Bohrungen (z.B. für Erdwärme) nicht tiefer als 80 m abzuteufen sind. Bei der Bauausführung und dem Betrieb der PV-Anlage ist besonders darauf zu achten, dass Wasserschadstoffe nicht in den Untergrund gelangen.

IV. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Bereich i.S. § 98 WG LSA befindet. Bei einem stärkeren Hochwasserereignis als einem HQ100 kann es zu einem Überströmen von Bauwerken und dem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen kommen, sodass eine Eigenvorsorge von Betroffenen durchzuführen ist. Eine hochwasserangepasste Bebauung ist zu gewährleisten. Eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.

Aufsuchungserlaubnis von bergfreien Bodenschätzen
Das Plangebiet liegt vollständig in einem Gebiet mit einer Aufsuchungserlaubnis von bergfreien Bodenschätzen durch die Anglo American Exploration Germany GmbH. Es besteht kein Bergrecht.

Verfahrensvermerke

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 14.05.2024 vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

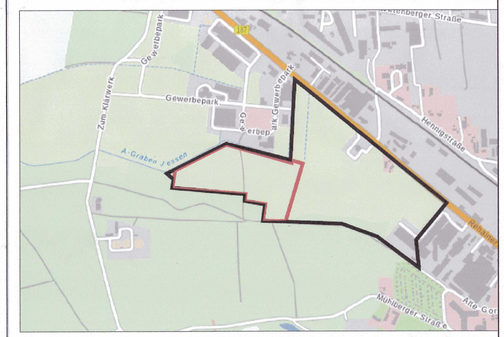
Jessen (Elster), 18.06.2024 — Siegel — Michael Jahn, Bürgermeister

2. AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus:
- der Planzeichnung vom 07.03.2024
- den textlichen Festsetzungen vom 07.03.2024
dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Jessen (Elster) vom 14.05.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Jessen (Elster), 18.06.2024 — Siegel — Michael Jahn, Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss 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, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.09.2024..... ortsüblich bekannt gemacht.
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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ....27.09.2024..... in Kraft getreten.

Jessen (Elster), 27.09.2024 — Siegel — Michael Jahn, Bürgermeister



Geltungsbereich der 1. Änderung

Geltungsbereich der 2. Änderung

Übersichtskarte
Maßstab 1 : 10.000

Plangrundlagen
Als planerische Unterlage dient die Flächenvermessung (Lage- und Höhenplan) durch die m-e-g GIS GmbH Vermessung und Datenverarbeitung, Herzberg/E. mit Stand vom 06.04.2022. Der grafische Eintrag der KatastereleMente erfolgte durch Übernahme der Daten aus dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) mit Stand vom 07.02.2022 (Az.: B82-7007190-2022).

planaufstellende Kommune
Stadt Jessen (Elster)
Schloßstraße 11, 06917 Jessen (Elster)
fon (03 53 7) 27 65 mail info@jessen.de

Entwurfsverfasser
büro.knoblich
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60 0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89.UTM-32N
Landkreis: Landkreis Wittenberg
Gemarkung: Jessen, Flur 1
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Jessen (Elster)
Flurstück: verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	14.06.22	Rus	
Bearb.	07.03.24	Rus	
Gepr.	07.03.24	Kno	

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 39
"Gewerbepark Jessen 2"
Satzungsfassung vom 07.03.2024
- ORIGINAL -

Projektnr.: 22-018
Phase: Satzungsfassung
Plan-Name: BP_22-018_SE_A0.pdf
Plan-Maße: 970 mm x 590 mm
Maßstab 1 : 1.000
Blatt 1 / 1 Bl.