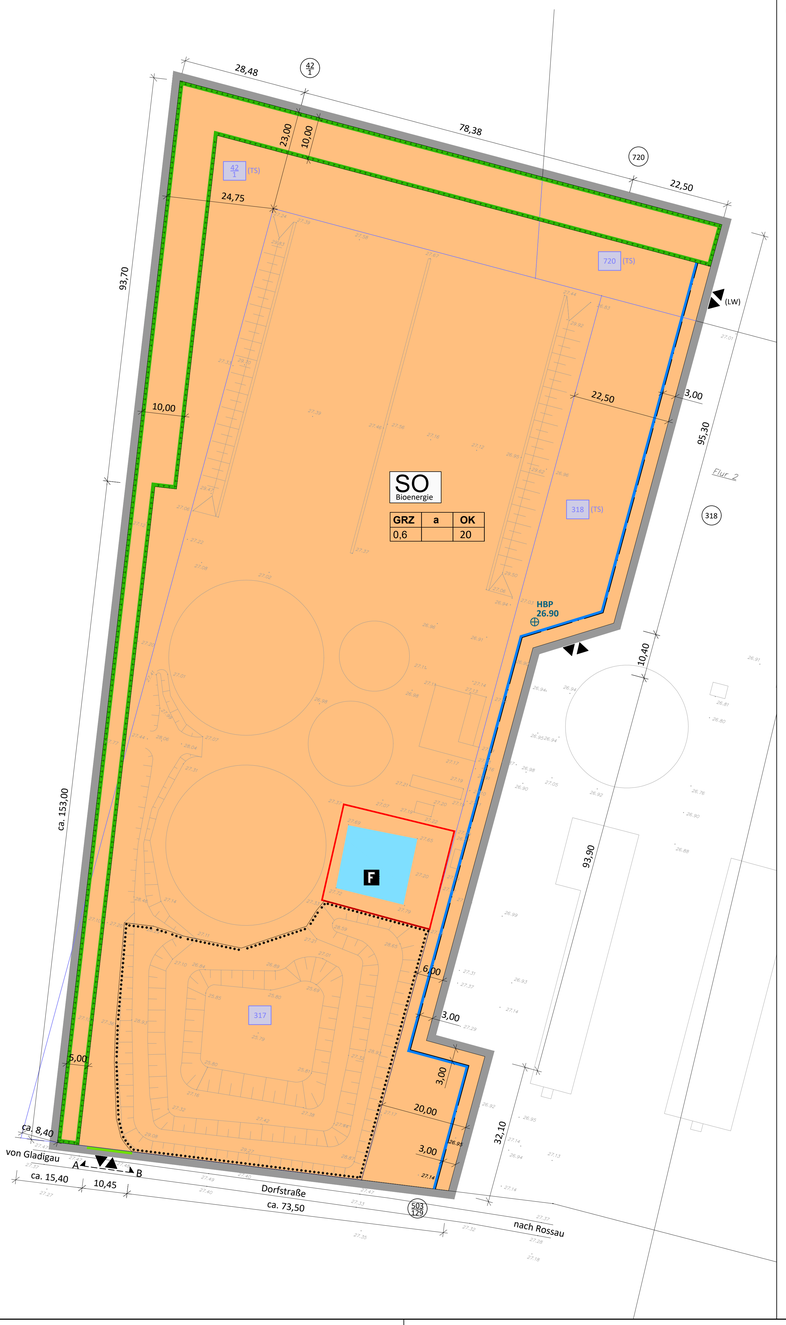
Satzung der Hansestadt Osterburg (Altmark) über den Bebauungsplan Nr. 26 „Biogasanlage Rossau“

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023 und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Hansestadt Osterburg (Altmark) vom ……. die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Biogasanlage Rossau", gemäß § 10 BauGB erlassen.

PLANZEICHNUNG (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 → PlanZV90)

I. Festsetzungen

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

1.1 SO sonstiges Sondergebiet - "Bioenergie" (§ 11 BauNVO)

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

2.1 GRZ 0,7 zulässige Grundflächenzahl
2.2 OK 20 max. Höhe baulicher Anlagen in m über dem HBP
2.3 HBP 26.90 Höhenbezugspunkt (auf der Zufahrt vom Flurstück 318) mit einer Höhe von 26.90 m ü. HS 150

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 a Bauweise (abweichende Bauweise)
3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe a und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:
F für die Feuerwehr

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 A B Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
5.2 Straßenbegrenzungslinie (Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.)
5.3 Einfahrt / Ausfahrt

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von vorhandenen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen im Plangebiet
- 317 Flurstücksnummern der Flurstücke im Plangebiet
- 318 Flurstücksnummern der an die Flurstücke des Plangebietes angrenzenden Flurstücke
- (TS) Teilstück (z. B. Flurstück 720)
- vorhandene Bauwerke und Umwallung
- Löschwasserteich
- 27.14 Bestandshöhen ü. HS 150
- (LW) Ein-/ Ausfahrt nur für landwirtschaftlichen Fahrverkehr

TEXT (Teil B)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

A 1.1 SO Bioenergie - Sonstiges Sondergebiet „Bioenergie“, gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:
- Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung sowie Herstellung erneuerbarer Energien dienen

Art der Nutzung:
- In dem ausgewiesenen Sondergebiet „Bioenergie“ ist der weitere Betrieb der bereits auf dem Anlagengelände vorhandenen Gebäude und Anlagen inkl. deren Ausbau und Erneuerung sowie die Errichtung und der Betrieb weiterer Gebäude sowie baulicher und technischer Anlagen zur Biogaserzeugung, Biogaslagerung, Biogasaufbereitung und Biogaseinspeisung sowie zur Stromerzeugung und -einspeisung und Wärmeerzeugung und -versorgung inkl. den dafür notwendigen und damit im Zusammenhang stehenden Nebenanlagen und deren technischer Erschließung zur Optimierung der bereits vorhandenen Biogasanlage zulässig.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, § 17 und § 18 BauNVO)

A 2.1 Die im Planteil (Teil A) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) setzt die maximal überbaubare Grundstücksfläche für das gesamte Baugebietes fest und darf nicht überschritten werden.

A 2.2 Der im Planteil (Teil A) eingetragene Höchstwert der maximalen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) darf nicht überschritten werden.

A 2.3 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz) sowie für Lüftungs-/ Abluftrohre und -kamine.

A 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

A 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit einer zulässigen Länge der baulichen Anlagen > 50 m und ohne seitlichen Grenzabstand.

A 3.2 Die mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind an der östlichen Plangebietsgrenze durch Baugrenzen definiert, wobei zu dieser Grenze des Geltungsbereichs des Plangebietes ein Abstand von 3 m eingehalten wird. Die Lage der Baugrenzen ist dem Planteil (Teil A) zu entnehmen.

A 3.3 In Richtung Westen und Norden werden die bebauaren Flächen durch Festsetzung von neuen Pflanzflächen (Kompensationsmaßnahmen) begrenzt (siehe Festsetzungen A 6.1 und A 6.2), so dass es dort keiner zusätzlichen Festsetzung von Baugrenzen bedarf.

A 3.4 Auf den nicht überbaubaren Baugebietsflächen (die außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen liegen) sind Fahrflächen, Zuwegungen, Einzäunungen, Erdwälle/ Anschüttungen/ Böschungen, Mulden, Brunnen und, unter Beachtung des Schutzstreifens, auch Kabelanlagen sowie Begrünungen und Bepflanzungen zulässig.

A 4 Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 4.1 Im Plangebiet sind PkW- und Fahrrad-Stellplätze für den ruhenden Verkehr entsprechend der Anzahl der am Standort tätigen Mitarbeiter (1 PKW-Stellplatz je ständigem Arbeitsplatz sowie 1 Fahrrad-Abstellplatz je 3 Mitarbeiter) vorzusehen/ auszuweisen, wobei diese auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können.

A 4.2 Auf dem Anlagengelände der Biogasanlage Rossau sind Feuerwehrfahr- und -bewegungsflächen gemäß den geltenden Vorschriften vorzusehen sowie zur Sicherstellung, dass diese ständig freigehalten werden, zu kennzeichnen/ zu beschildern.

A 5 Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A 5.1 Die im Plangebiet bereits vorhandenen Bepflanzung/ Begrünung zwischen der südlichsten vorhandenen Bebauung und der südlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten.

Dazu sind die betreffenden Gebiete im Plangebiet (siehe Planteil - Teil A) als „Gebiete zur Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

A 6 Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A 6.1 Bei den im Planteil (Teil A) innerhalb des Plangebietes festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ handelt es sich um Flächen zur Eingriffskompensation.

A 6.2 Der Anwuchs der Anpflanzungen ist im Rahmen einer 5-jährigen Entwicklungspflege zu gewährleisten. Nicht angewachsene Pflanzen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN „ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 85 BauO LSA)

B 1 Gestaltung der Gebäude/ bauliche Anlagen

B 1.1 Die Farbgebung der Außenflächen der Gebäude und baulichen Anlagen in dem Plangebiet hat in einem gedeckten Grün-, Grau- oder Blauton zu erfolgen.

B 1.2 Grelle Farben, reines Weiß oder reines Schwarz sowie glänzende und reflektierende Materialien sind für die Fassaden und Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen nicht zulässig, davon ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikmodule.

HINWEISE (Teil C)

C 1 Kulturdenkmale/ Bodenfunde

(Konkrete Hinweise zu Kulturdenkmalen/ Bodenfunden können erst nach Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörden ergänzt werden.)

C 1.1 Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und Erhaltungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde gemäß § 9 Abs. 3 DenkSchG LSA (Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt) hingewiesen und der Fund ist unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Stendal anzuzeigen.

C 2 Kampfmittelbelastung und -funde

(Konkrete Hinweise zu Kampfmittelbelastungen können erst nach Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörden ergänzt werden.)

C 2.1. Es sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten und die bei Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes gefundene Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen.

C 3 Altlasten, Abfallüberwachung und Bodenschutz

(Konkrete Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz können erst nach Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörden ergänzt werden.)

C 3.1 Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Stendal anzuzeigen.

C 4 Geologie und Bergwesen

(Konkrete Hinweise zu Geologie und Bergwesen können erst nach Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörden ergänzt werden.)

WESENTLICHE VERFAHRENSVERMERKE

(alle Verfahrensvermerke siehe Begründung)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg hat am 17.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Biogasanlage Rossau“ gefasst (Beschluss-Nr. IV/2024/072).
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am …… im Mitteilungs- und Amtsplatt der Hansestadt Osterburg sowie zusätzlich am 15.11.2024 auf der Internetseite der Hansestadt Osterburg.

2. Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg hat am …… den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand ……,
in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslage beschlossen (Beschluss-Nr. ……).

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom …….. bis …… entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am …… im Mitteilungs- und Amtsplatt der Hansestadt Osterburg ortsüblich sowie zusätzlich am …… auf der Internetseite der Hansestadt Osterburg öffentlich bekannt gegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …… beteiligt.

4. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und am …….. den Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. ……).

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Biogasanlage Rossau“ einschließlich der Begründung wurde am …… nach § 10 Abs.1 BauGB vom Stadtrat der Hansestadt Osterburg als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ……).

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Osterburg, den Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …… im Mitteilungs- und Amtsplatt der Hansestadt Osterburg ortsüblich sowie zusätzlich am …… auf der Internetseite der Hansestadt Osterburg öffentlich bekannt gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Osterburg, den Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 (1) Nr. 1, 2, 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 (3) BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Osterburg, den Bürgermeister

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- PlanZV - Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021

KATASTERVERMERK

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Magdeburg, den Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Kartengrundlage: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftskataster
Darstellung 1 : 2.000

Gemeinde: Osterburg (Altmark), Hansestadt
Gemarkung: Rossau
Flur: 2
Flurstücke: 317 sowie 318 tlw., 720 tlw., 42/1 tlw.

erstellt am:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

am: …… Aktenzeichen: ……

QUELLENANGABE:

Die Zeichnung wurde erstellt auf Grundlage der digital übersandten Daten von:

Biogasproduktion Altmark GmbH
Braunstraße 7, D-04347 Leipzig
- Zeichnung: 2021-05-18_Lageplan_Rossau_Brunnen.dwg - vom 18.05.2021

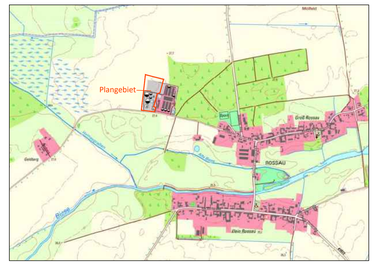
Vermessungsbüro Sven-Uwe Pietsch
Bahnhofstraße 47, 39576 Stendal
- Zeichung: 20191427.dwg - vom 17.03.2020

PLANAUFSTELLER / VERFAHRENSFÜHRER

Hansestadt Osterburg (Altmark)

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Stendal
Gemeinde:	Hansestadt Osterburg (Altmark)
Gemarkung:	Rossau
Flur:	2
Flurstück:	317 sowie Teilstücke von 318, 720 und 42/1

ÜBERSICHTSPLAN/ TOPOGRAFISCHE KARTE


Plangebiet
Dorf Rossau
ROSSAU
Dorfstraße
Weg
Weg
Weg