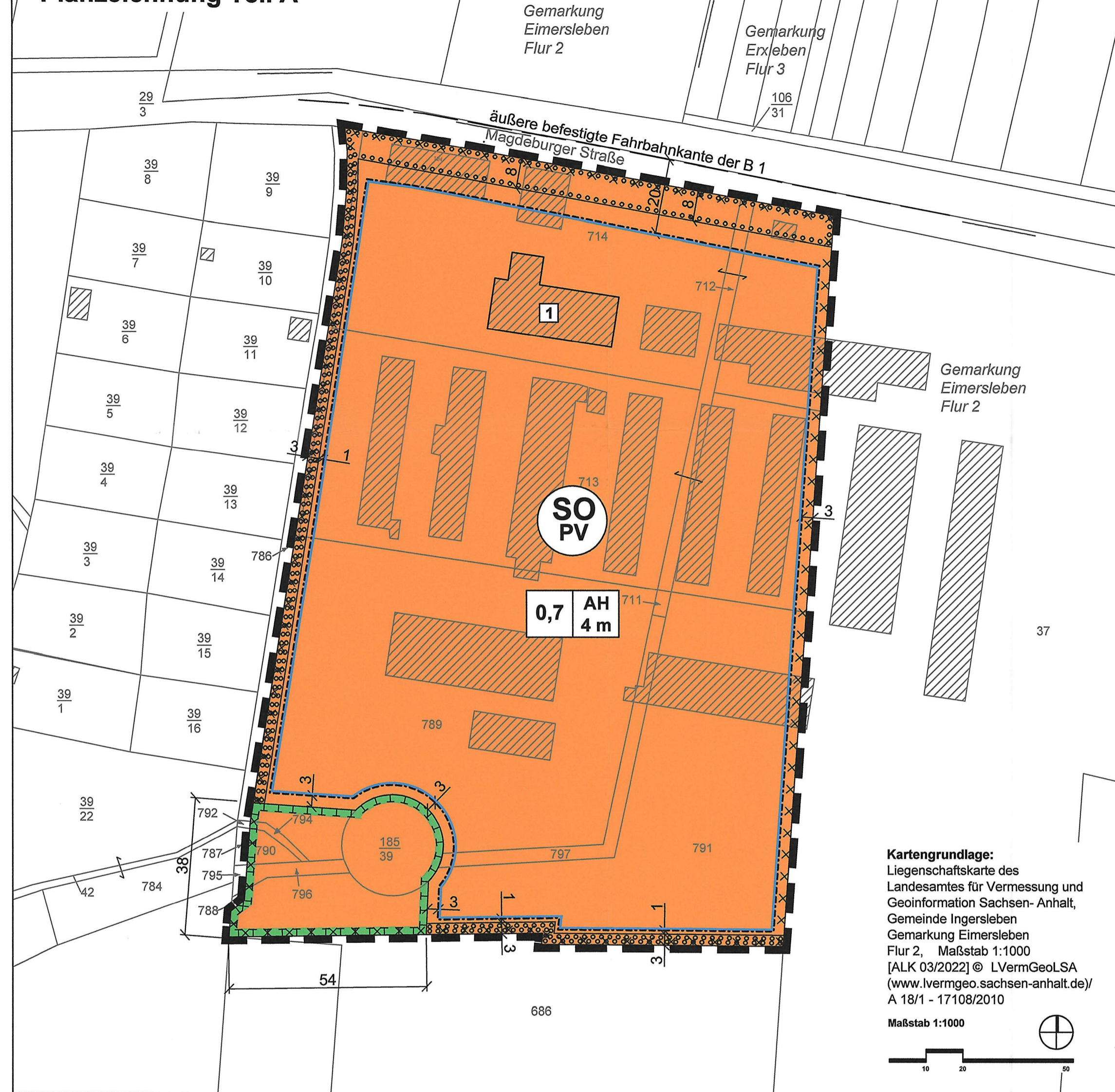


Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO  
 Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie.
- (2) Im Sondergebiet sind zulässig:  
 Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von Elektroenergie aus solarer Strahlungsenergie, Wechselrichter und Transformatorenstationen einschließlich der Zufahrten und Nebenanlagen für die vorstehenden Nutzungen.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Anlagenhöhe darf durch Anlagen, die der Beleuchtung, dem Objektschutz und der Überwachung des Standortes dienen, ausnahmsweise überschritten werden.
- § 3 überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 (1) Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Anlagenteile von bis zu einem Meter ist zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).  
 (2) Zaunanlagen bis zu 2,50 Meter Höhe über der Bodenoberfläche sind als Metallgitter- oder Metallgeflechtzäune mit Übersteigschutz auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zaunanlagen und deren Unterkante sind für Kleinsäuger durchlässig zu gestalten, um Barriereeffekte zu vermeiden. Hierzu ist ein Mindestabstand der waagerechten Zaunelemente von 15 cm zur Bodenoberfläche einzuhalten.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)  
 (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass trotz einer Grundflächenzahl von 0,7 im Sondergebiet die Photovoltaikmodule nur als aufgeständerte Anlagen errichtet werden dürfen und maximal 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Baugrundstücks durch Fundamente neu überdeckt werden dürfen. Die unversiegelten Flächenanteile unterhalb und zwischen den Photovoltaikanlagen sind mit Ausnahme der Zufahrten durch geeignete Pflegemaßnahmen zu extensiv gepflegten Grünlandflächen zu entwickeln. Zusätzliche versiegelnde Oberflächenbefestigungen sind zwischen den Anlagen unzulässig.  
 (2) Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu 50% mit einem Feldgehölz aus standortgerechten einheimischen Arten zu bepflanzen (Biototyp HGA). Der bestehende Gehölzbestand ist, soweit er sich innerhalb der umgrenzten Fläche befindet, zu erhalten. Das Flurstück 185/39 ist bestandsorientiert zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (Ruderalfläche).  
 (3) Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu 80% der Fläche mit einer standortgerechten mehrstufigen Strauchhecke aus einheimischen Arten, darunter auch dornige Gebüsche für Neuntöter und Dorngrasmücke zu bepflanzen (siehe Artenliste). Innerhalb dieser reihig anzulegenden Pflanzung sind auch Lücken zu belassen, so dass solitär stehende Sträucher vorhanden sind (für Dorngrasmücke). Der bestehende Gehölzbestand im Bereich der Hecke ist in die Bepflanzung einzubeziehen. Zum Sondergebiet ist von der Magdeburger Straße aus eine Zufahrt durch den Pflanzstreifen zulässig.  
 (4) CEF - Maßnahme für die Zwergfledermaus  
 Aufgrund der Feststellungen eines Fledermausquartiers durch das Büro für faunistische Erfassungen Petra Henkelmann Wittenberg im mit 1 gekennzeichneten Gebäude in der Planzeichnung sind CEF-Maßnahmen für Fledermäuse erforderlich. Diese umfassen die Herstellung von Ersatzquartieren, welche mittels Errichtung von Schalungsbrettern, Hangbrettern und Traufkästen mit Einflugmöglichkeiten auf den Nachbargebäuden des Flurstücks 37 errichtet werden. Weiterhin werden speziell angefertigte Fledermauskästen errichtet. Die Baufräumdung, insbesondere der Abbruchbeginn des positiv nachgewiesenen Gebäudes, muss außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse in der Zeit von Ende November bis März geschehen.

Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
  - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik
  - 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
  - AH 4 m Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der natürlichen Geländeoberfläche
2. überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
4. sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Artenliste Gehölze für das Feldgehölz und die Flächen für Anpflanzungen**  
 Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Elsbeere (Sorbus torminalis), Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gemeiner Holunder (Sambucus nigra), Wild- Apfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Wild- Birne (Pyrus pyraeaster), Hundsrose (Rosa canina)

Satzung der Gemeinde Ingersleben über den Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik auf der ehemaligen Stallanlage" im Ortsteil Eimersleben

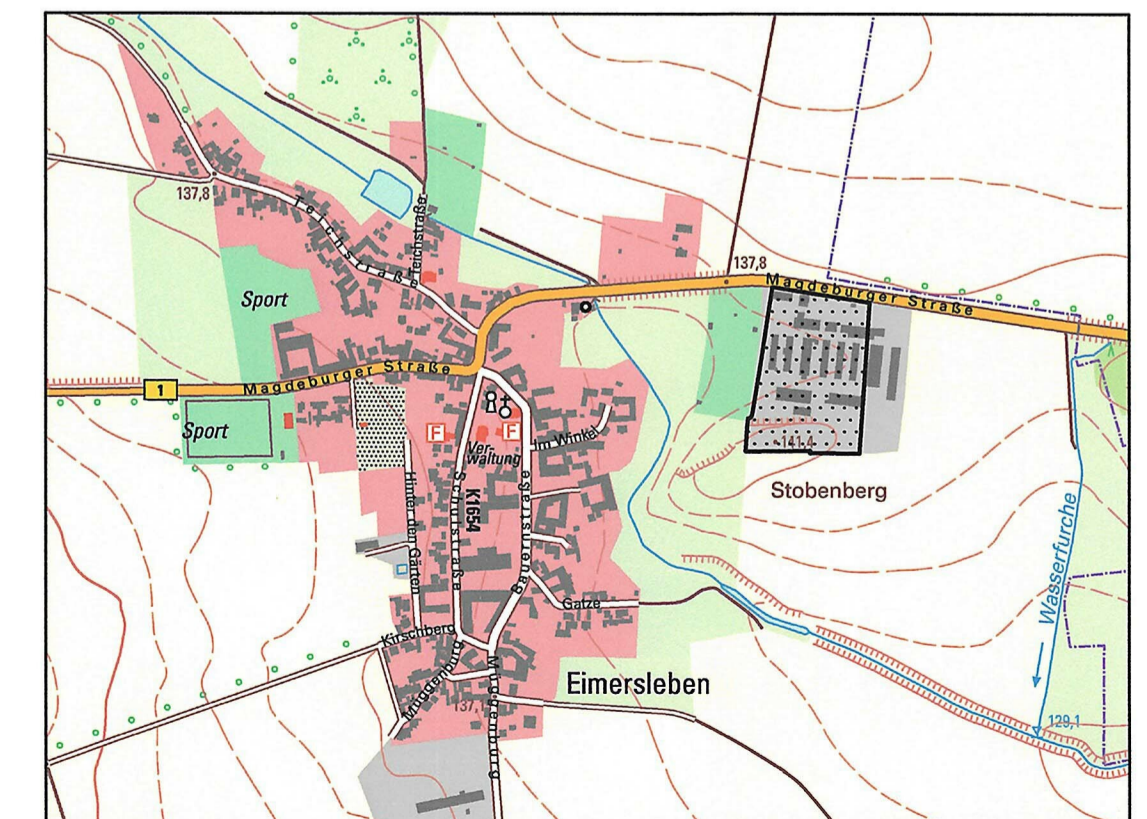
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 26.04.2023 die Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik auf der ehemaligen Stallanlage" im Ortsteil Eimersleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Gemeinde Ingersleben  
 Verbandsgemeinde Flechtingen  
 Landkreis Börde

Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik auf der ehemaligen Stallanlage" im Ortsteil Eimersleben

2. Ausfertigung der Urschrift

Maßstab 1:1000



Planverfasser:  
 Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke 39167 Ixleben, Abendstr.14a  
 verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, [TK10/ 11/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 17108/2010

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik auf der ehemaligen Stallanlage" im Ortsteil Eimersleben beschlossen

*[Signature]*

vom Gemeinderat der Gemeinde Ingersleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2020 geändert mit Beschluss vom 13.03.2022 bekanntgemacht am 14.07.2022

Ingersleben, den 02.05.2023

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet

*[Signature]*

vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke, Abendstraße 14a, 39167 Ixleben

Ixleben, den 28.04.2023

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausliegen

*[Signature]*

gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2022 in der Zeit vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 22.12.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Ingersleben, den 02.05.2023

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan als Satzung beschlossen

*[Signature]*

vom Gemeinderat der Gemeinde Ingersleben gemäß § 10 BauGB am 26.04.2023

Ingersleben, den 02.05.2023

Der Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

*[Signature]*

am 02.05.2023

Ingersleben, den 02.05.2023

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

*[Signature]*

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 20.06.2023 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Ingersleben, den 20.06.2023

Der Bürgermeister

Planerhaltung

*[Signature]*

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Ingersleben, den

Der Bürgermeister