

## Textliche Festsetzungen

**Textliche Festsetzung 1:**  
**Zulässige Nutzung**  
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB)

Die nach der textlichen Festsetzung 2 zulässigen Nutzungen sind nur insoweit zulässig, wie sie durch den städtebaulichen Vertrag gedeckt sind. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der städtebauliche Vertrag entsprechend geändert wird.

**Textliche Festsetzung 2:**  
**Art der baulichen Nutzung**  
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)

Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet (SO) für Biogas - SOBIO. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig: Bauliche Anlagen zum Betrieb von Biogasanlagen einschließlich BHKW. Des Weiteren sind Nebenanlagen zulässig, die den Biogasanlagen funktionell dienlich sind.

**Textliche Festsetzung 3:**  
**Maß der baulichen Nutzung**  
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt. Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH max.) beträgt 16 m, ausgenommen hiervon sind die Abgaskamine, die eine Höhe von 20 m nicht überschreiten dürfen. Bezugspunkt ist der vorhandene Höhenpunkt 56,48 m über Meeresspiegel, an der benachbarten Gaststätte „Neuer Gasthof“.

**Textliche Festsetzung 4:**  
**Verringerte Abstandsflächen zwischen baulichen Anlagen im Sondergebiet**  
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 1 BauO LSA dürfen im Sondergebiet die Abstandsflächen zwischen den baulichen Anlagen unterschritten werden, soweit diese nicht aus konkreten Schutzgründen (Verkehrssicherheit, Brandschutz, Immissionsschutz, Störfallschutz etc.) benötigt werden.

**Textliche Festsetzung 5:**  
**Beseitigung von Niederschlagswasser**  
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück ungesammelt zu versickern. Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Prozesswasser zu nutzen oder den Gärrestspeicher zuzuführen.

**Textliche Festsetzung 6:**  
**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

M1 887 m² Erhaltung der Strauch-Baumhecke im östlichen Bereich. Die Strauch-Baumhecke im östlichen Bereich des Betriebsgeländes ist entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung von 02.09.2010 zu erhalten und zu pflegen.

M2 1.447 m² Erhaltung der zweireihigen Strauchreihe auf der Einwallung. Die zweireihige Strauchreihe auf der Einwallung der Biogasanlage ist entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung von 02.09.2010 zu erhalten und zu pflegen.

M3 465 m² Umwandlung von Scherrasen in eine Strauch-Baumhecke. Neuanlage der Strauch-Baumhecke mit einer Breite von 5,81 m und einer Länge von 80,00 m, nordöstlich der Silageplatte; Die Strauch-Baumhecke ist als durchgängig geschlossene Hecke zu entwickeln. Es hat eine Bepflanzung mit autochthonem Pflanzenmaterial zu erfolgen. Es sind vorwiegend einheimischen Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind im Spätherbst des Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die neu zu pflanzende Strauch-Baumhecke soll in Anlehnung an die Bestände der umgebenen Gehölze folgende Arten enthalten:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Ahorn-Arten
- Vogelkirsche
- Europäisches Pfaffenhütchen
- Schlehe
- Roter Hartriegel
- Haselnuss
- Eingrifflicher Weißdorn
- Gemeiner Schneeball.

Die Pflanzung der Bäume erfolgt in einem Abstand von 10 m. Die Pflanzung der Sträucher soll in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m mit jeweils einer Heckenpflanze erfolgen. Die Straucharten sind in Gruppen mit 3 bis 7 Pflanzen zu pflanzen.

M4 4.701 m² Erhaltung der Scherrasenfläche zwischen baulichen Anlagen. Die Fläche wird in unregelmäßigen Abständen manuell gepflegt. Die Maßnahme dient der Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung einheimischer Arten. Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen erfolgt abschnittsweise und nicht flächendeckend im Jahr. Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden in den Randbereichen werden Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten geschaffen.

M5 Baufeldfreimachung/Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode. Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden. Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

## Teil 1-Planzeichnung

# Bebauungsplan Nr. 4 "Biogasanlage Kleinmühlungen"



## Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Biogas, § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

16 m Höhe der baulichen Anlagen maximal über Bezugspunkt gem. textliche Festsetzung 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen,  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtsbereich

Straßenverkehrsflächen privat

Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

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

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

Flächen für Aufschüttungen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttung zur Abgrenzung des Gewerbegebietes (Erdwall)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung § 5 Abs. 2 Nr. 4, § Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

9d/2 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung

2 Grundflächenzahl

3 Höhe

Gemeinde Bördeland, OT Kleinmühlungen  
 Salzlandkreis

Bebauungsplan Nr.4  
 "Biogasanlage Kleinmühlungen"

**VORENTWURF**  
 Planungsstand § 3 Abs. 1 BauGB



Quelle: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/viewer/main2.htm>