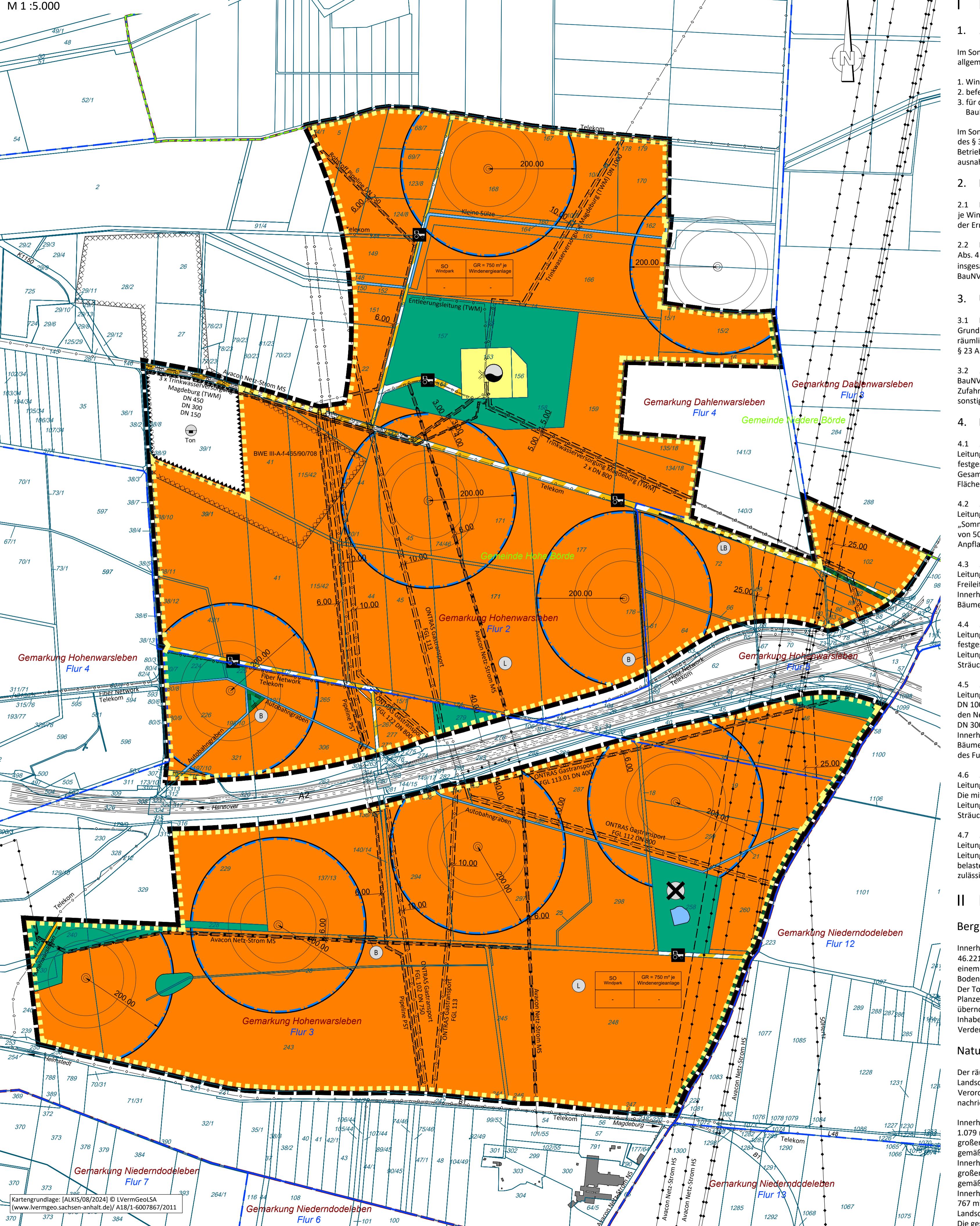


# Teil A - Planzeichnung



# Teil B - Textliche Festsetzungen

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Windkraftanlagen,
2. befestigte Zufahrten zu den Windkraftanlagen,
3. für die Errichtung und den Betrieb von Windkraftanlagen erforderliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO einschließlich Batteriespeicher

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ können Vorhaben, die im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, soweit diese nicht zum Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche des § 19 Abs. 2 BauVO beträgt im Sonstigen Sondergebiet SO 750 m<sup>2</sup> je Windkraftanlage. Die nur vom Rotor einer Windkraftanlage überdeckten Flächen des Baugrundstücks sind bei der Ermittlung der Grundfläche der jeweiligen Windkraftanlage nicht mitzurechnen.

2.2 Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauVO im Sonstigen Sondergebiet SO darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen um insgesamt bis 42.500 m<sup>2</sup> überschritten werden. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 5 BauVO sind unzulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Rotoren der Windkraftanlagen dürfen die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen überqueren, wobei die gesamte Windkraftanlage einschließlich der Rotoren die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht überschreiten darf (§ 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauVO).

3.2 Außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche sind gemäß § 23 Abs. 5 BauVO bauliche Anlagen unzulässig, soweit es sich hierbei nicht um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO, Zufahrten, sonstige für die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlagen erforderliche Anlagen oder um sonstige Erschließungsanlagen handelt. Die textliche Festsetzung 3.1 bleibt hieron unberührt.

### 4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Auf Teilläufen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ werden Leitungsrechte zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH für die Ferngasleitungen 102, 112, 113 und 113.01 festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat bei den Leitungen 102, 112 und 113 jeweils eine Gesamtbreite von 10,0 m sowie bei der Leitung 113.01 von 6,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Errichten von Gebäuden sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

4.2 Auf Teilläufen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ wird ein Leitungsrecht zugunsten der Avacon Netz GmbH für die 110-kV-Hochspannungsleitung „Sommersdorf-Wolmirstedt“ festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 50,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Errichten von Gebäuden sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

4.3 Auf Teilläufen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ werden Leitungsrechte zugunsten der Avacon Netz GmbH für Mittelspannungsleitungen 20 kV als Erdkabel bzw. Freileitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat jeweils eine Gesamtbreite von 6,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Errichten von Gebäuden sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

4.4 Auf Teilläufen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ wird ein Leitungsrecht zugunsten der 50Hertz Transmission GmbH für eine Hochspannungsleitung 380 kV als Freileitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von XX,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Errichten von Gebäuden sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

4.5 Auf Teilläufen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ werden Leitungsrechte zugunsten der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH für mehrere Fernwasserleitungen DN 1000, DN 800, DN 450, DN 300 und DN 150 festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat bei den Nennweiten DN 1000 und DN 800 jeweils eine Gesamtbreite von 10,0 m, bei den Nennweiten DN 450 und DN 300 jeweils eine Gesamtbreite von 6,0 m sowie bei der Nennweite DN 150 eine Gesamtbreite von 4,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Errichten von Gebäuden sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Windenergieanlagen haben einen Sicherheitsabstand von der Außenkante des Fundamentes zu den Rohrleitungen von mindestens 20 m einzuhalten.

4.6 Auf Teilläufen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ werden Leitungsrechte zugunsten der Telekom Deutschland GmbH für mehrere Telekommunikationslinien festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat jeweils eine Gesamtbreite von XX,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Errichten von Gebäuden sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

4.7 Auf Teilläufen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ werden Leitungsrechte zugunsten der Dow Olefinverbund GmbH für Rohstoff-Pipeline DN 250 festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Errichten von Gebäuden sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

## II Nachrichtliche Übernahmen

### Bergbau

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich mit zwei Feldgehöllen auf einer 46.221 m<sup>2</sup> großen Teilläche des Flurstücks 39/1 der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarsleben ein Tontagebau mit einem gültigen Hauptbetriebspol, dessen Grenzen im Bebauungsplan als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wird.

Der Tontagebau liegt innerhalb des Bergwerkseigentums Nr. III-A-f-465/90/708 vom 30.09.1990, das dem Planzeichen „Fläche, die für den Abbau von Mineralien vorgesehen ist“, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wird. Inhaber des Bergwerkseigentums ist das Unternehmen Baustoffe Matthäi Rohstoff GmbH & Co. KG mit Sitz in Verden (Aller).

### Naturschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nahezu vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hohe Börde“. Das Landschaftsschutzgebiet „Hohe Börde“ wurde durch Verordnung des Landkreises Osthessen vom 13.12.2000 unter Schutz gestellt, es wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich mit zwei Feldgehöllen auf einer 1.079 m<sup>2</sup> großen Teilläche des Flurstücks 5 der Flur 3 der Gemarkung Hohenwarsleben zwei gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 NatSchG LSA in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Satz 2 NatSchG.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich mit einer Hecke auf einer 2.432 m<sup>2</sup> großen Teilläche des Flurstücks 176 der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarsleben ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 NatSchG LSA in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Satz 2 NatSchG.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich mit einer Baumreihe auf einer 767 m<sup>2</sup> großen Teilläche des Flurstücks 96 der Flur 5 der Gemarkung Hohenwarsleben ein geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne des § 21 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA in Verbindung mit § 29 Abs. 3 NatSchG. Die gesetzlich geschützten Biotope und der geschützte Landschaftsbestandteil werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

# Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO**  
Windenergieanlagen  
Sonstiges Sondergebiet SO  
Zweckbestimmung: Windenergieanlagen  
§ 11 Nr. 1 BauVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**OK**  
Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß  
§ 18 BauVO

### 3. Baugrenzen

**Baugrenze**  
Baugrenze  
§ 23 Abs. 3 BauVO

### 4. Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsflächen**  
Straßenverkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 5. Fläche für Versorgungsanlagen

**Fläche für Versorgungsanlagen**  
Fläche für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Trinkwasserversorgung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

### 6. Versorgungsleitungen

**Versorgungsleitungen unterirdisch**  
Versorgungsleitungen unterirdisch  
Zweckbestimmung:  
Gasleitung = ONTRAS Gastransport GmbH  
Trinkwasser = Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM)  
Telekom = Telekom Deutschland GmbH  
Strom = Avacon Netz GmbH  
50Hertz  
Rohstoff Pipeline = Dow Olefinverbund GmbH (Ethylen)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

### 7. Wasserflächen

**Wasserflächen**  
Wasserflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

### 8. Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

**Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen**  
Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen  
§ 9 Abs. 6 BauGB

### 9. Flächen für Wald

**Flächen für Wald**  
Flächen für Wald  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

### 10. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**

**Landschaftsschutzgebiet**  
Landschaftsschutzgebiet  
§ 9 Abs. 6 BauGB

**gesetzlich geschütztes Biotop**  
gesetzlich geschütztes Biotop  
§ 9 Abs. 6 BauGB

**geschützter Landschaftsbestandteil**  
geschützter Landschaftsbestandteil  
§ 9 Abs. 6 BauGB

### 11. Sonstige Planzeichen

**Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB

**Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist**  
Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

**Umgrenzung von Flächen, die für den Abbau von Mineralien vorgesehen sind (Bergwerkseigentum)**  
Umgrenzung von Flächen, die für den Abbau von Mineralien vorgesehen sind (Bergwerkseigentum)  
§ 9 Abs. 6 BauGB

**Nummer der Bergbauberechtigung**  
Nummer der Bergbauberechtigung  
BWE III-A-f-465/90/708

**Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

### 12. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundfläche (GR)
-	-

### 13. Bestandsangaben

**Flurzeichen** 173 **Flurstücknummer** 173 **Gemeindegrenze**  
Flur 6 **Flurnummer** 173 **Gemarkungsgrenze** 173 **Gebäude**  
Flurstücksgrenze

## Verfahrensvermerke

### Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Verordnung vom 12.12.2013 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde den Bebauungsplan

**Kennwort: „Windenergieanlagen Hohenwarsleben“**, bestehend aus der Planzeichnung mit den

nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Gemeinde Hohe Börde, \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 10.12.2024. Die

obstige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amts- und Mitteilungsblatt der

Gemeinde Hohe Börde am \_\_\_\_\_ erfolgt.

Gemeinde Hohe Börde, \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Hohe Börde, \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_

Montag und Mittwoch Dienstag Donnerstag Freitag 9.00 bis 18.00 Uhr 9.00 bis 16.00 Uhr 9.00 bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, am \_\_\_\_\_ im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Hohe Börde bekannt gemacht worden.

Gemeinde Hohe Börde, \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Hohe Börde, \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_