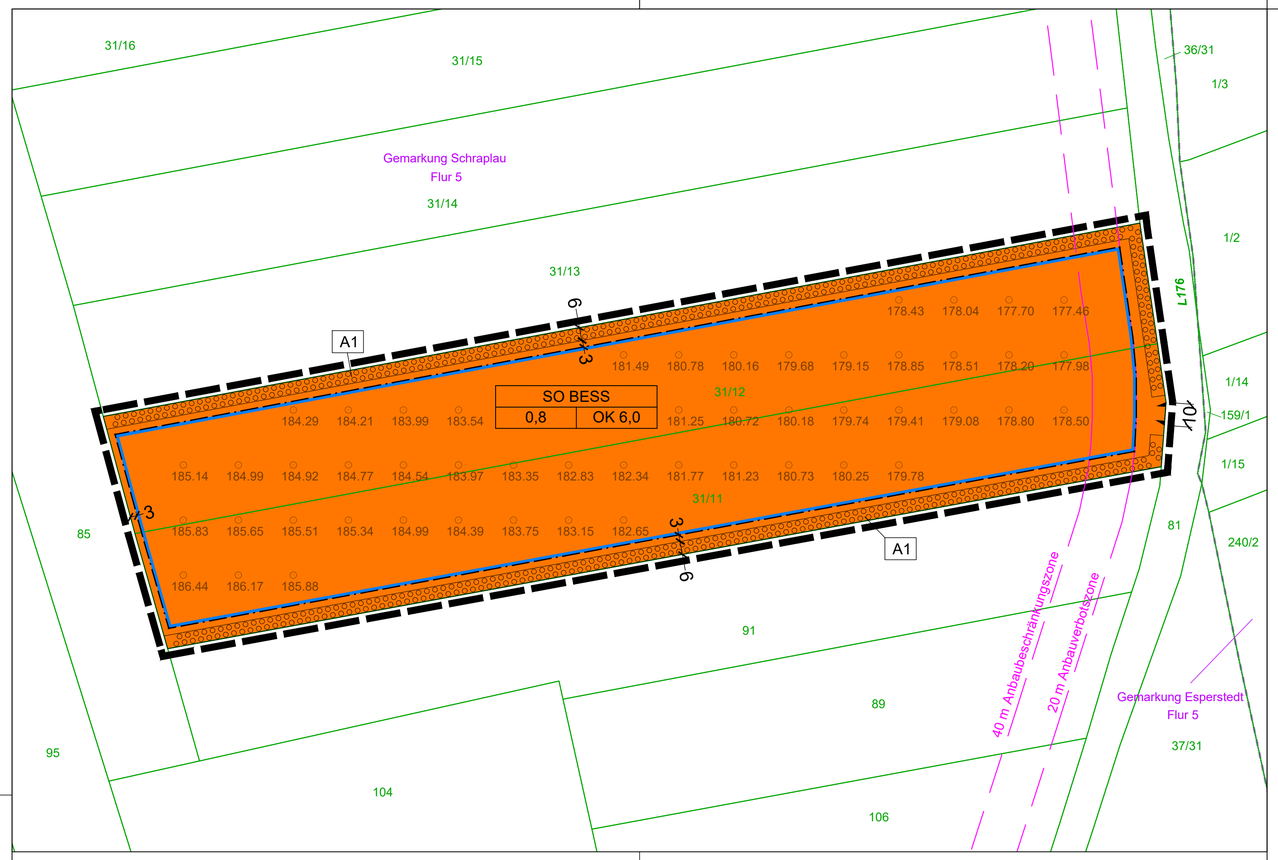


Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

SO BESS — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Batterieenergiespeichersystem" (§11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

GRZ 0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

OK 6,0 — maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter

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

Baugrenze

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

Einfahrtbereich

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A1 — Bezeichnung der Maßnahmen

6. Sonstige Planzeichen

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

Füllschema der Nutzungsschablone

SO BESS	
0,8	OK 6,0

Art der baulichen Nutzung

maximal zulässige 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

Flurgrenze

91 — Flurstücksnummer

183.15 — Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016

3 — Bemaßung in Meter

Linie für die Darstellung und Bemaßung der Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone gemäß § 24 StrG LSA

0 10 20 30 50 150 m

Planteil B

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 Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Batterieenergiespeichersystem (SO BESS) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Container zur Energiespeicherung (Batteriespeicher), Nebenanlagen zur Unterbringung der zum Betrieb des Batteriespeichers erforderlichen technischen Ausrüstung (z.B. Schaltanlage, Mittelspannungsanlage, Wechselrichter, Transformator sowie Einfriedungen).

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

2.1 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Batterieenergiespeichersystem (SO BESS) auf 0,8 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO BESS. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 6,0 Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante für Kameramasten ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Gesamthöhe von maximal 8,0 Meter zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

3.1 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.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4.2 <u>A1 Anlage einer Baum-Strauch-Hecke</u>
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von mindestens 1.000 Metern und einer Breite von mindestens 3 Metern eine zweireihige Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein heimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind mindestens zweimal verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm sowie zweimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

5. Einfriedungen

5.1 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Speicheranlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeniveau betragen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen. Eine Einfriedung der Maßnahmenflächen A1 ist nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) <u>Denkmalschutz:</u>
Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmalbereiche sowie Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Schraplau hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Schraplau , ... Siegel .....
Maury, Bürgermeister

2. Die Genehmigung des Bebauungsplans , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... mit Az. ..... erteilt.

Merseburg, ... Siegel .....
Landkreis Saalekreis

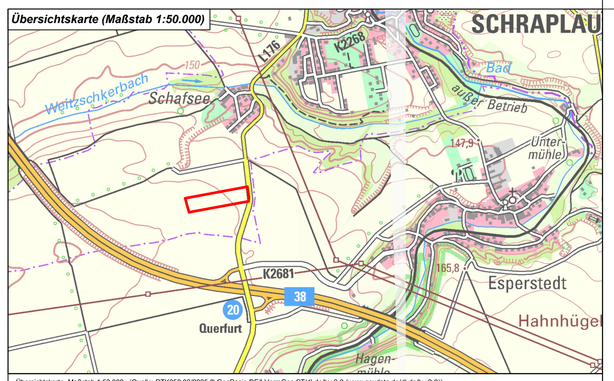
3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt, Schraplau, ... Siegel .....
Maury, Bürgermeister

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans 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 der Verbandsgemeinde Weida-Land am ..... 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 ..... in Kraft getreten.

Schraplau, ... Siegel .....
Maury, Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)



Übersichtskarte, Maßstab 1:50.000 (Quelle: DTK050 08/2025 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST/dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Umgrenzung Geltungsbereich
Bebauungsplan "Weida-Land Sondergebiet Batteriespeicher in Schraplau"

gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. vom 10.09.2013 (GVBl. S. 440), die zuletzt durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune
Stadt Schraplau
Verbandsgemeinde Weida-Land
Hauptstr. 43, 06268 Nemsdorf-Göhrendorf
fon (0 34 771) 900-0 mail: service@vg-weida-land.de

Entwurfsverfasser
büro.knoblich
Architekten Ingenieure
Am Bahnhof 8, 04519 Rackwitz OT Zschortau
fon (0 33 62) 8 83 61-0 mail: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89.UTM-32N ***Höhenbezug:*** DHHN2016
Landkreis: Saalekreis ***Gemeinde:*** Schraplau
Gemarkung: Schraplau ***Flurstück:*** 31/11, 31/12

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	04.11.25	Kna	
Bearb.	18.11.25	Kna	
Gepr.	18.11.25	Kno	

Bebauungsplan
"Weida-Land Sondergebiet Batteriespeicher in Schraplau"
Vorentwurf

Projektnr.: 25-099
Phase: Vorentwurf
Plan-Name: 20251118_VE_BP.pdf
Plan-Maße: 780 mm x 540 mm
Maßstab 1:1.500
Blatt 1 / 1 ***Bl.***