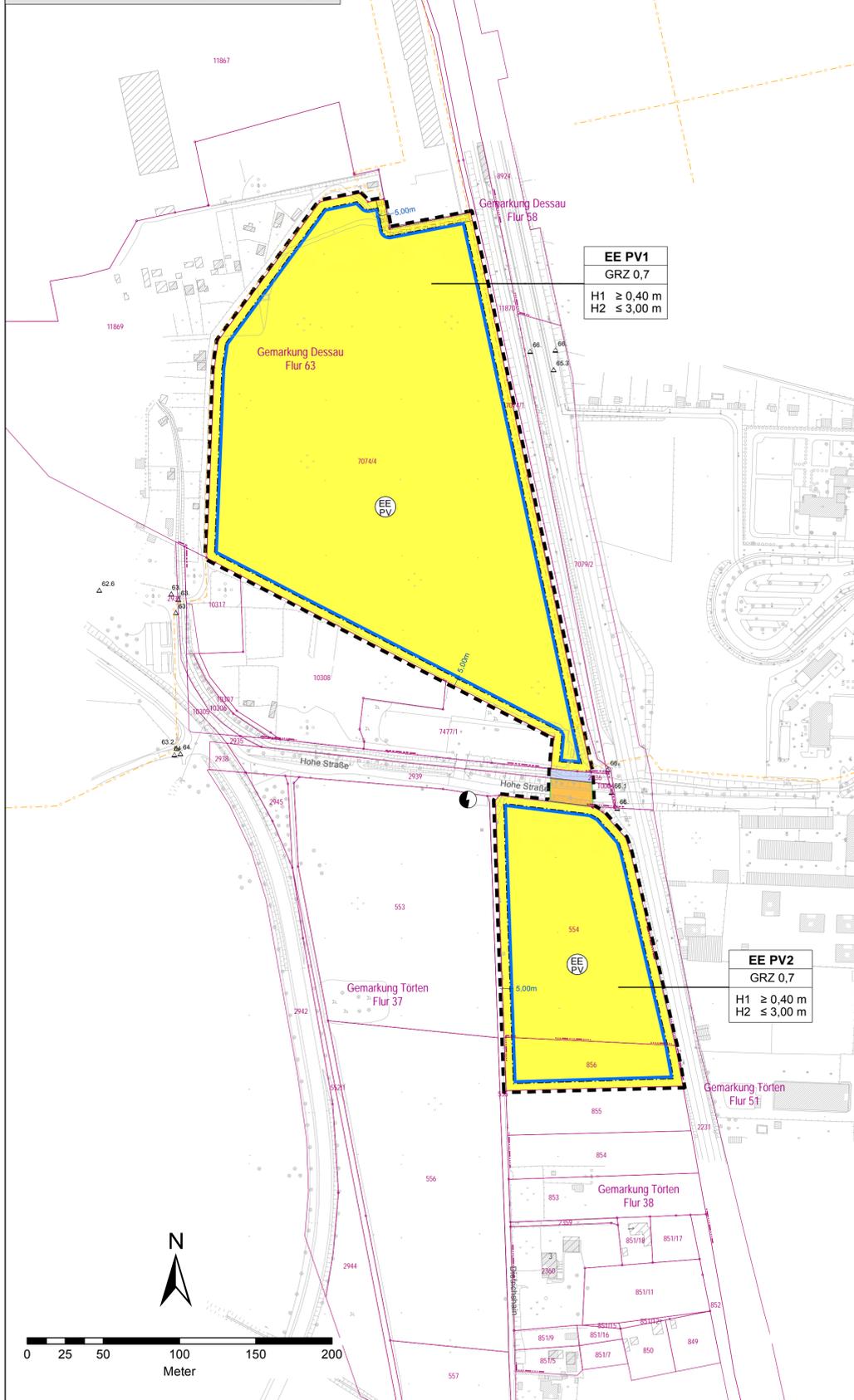


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen / Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien / Photovoltaik"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,7
 H1 Abstand Oberkante Gelände und Unterkante PV-Module
 H2 Gesamthöhe baulicher Anlagen über Oberkante Gelände als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Fließgewässer (Tauben)
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - Ver- und Entsorgungsleitungen, unterirdisch (Gas)
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 - Angabe von Bemaßungen in Metern
 - Trafostation Bestand
- Legende der Planunterlage in Auszügen**
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze / -nummer
 - Stadtgrundkarte

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Zulässige Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB)**

0.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In den Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (EE PV1, EE PV2) sind die Errichtung von aufgeständerten Modultischen mit Solarmodulen mit und ohne Fundamente sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Transformatoren, Wechselrichter, Schaltschränke, sowie in wasserdurchlässiger Bauweise Zufahrten und Wartungswege) zulässig. Die Trägerkonstruktion als auch die Solarmodule sind in reflexionsfreien Materialien auszuführen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Auf den nicht überbaubaren Flächen im Gebiet EE PV1 - parallel der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches - ist die Anlage von Stellflächen zulässig.
- Art, Gestalt und Höhe von Einfriedungen**

1.1 Innerhalb der Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ (EE PV1, EE PV2) sind offene Einfriedungen mit Übersteigschutz mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen in den Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ (EE PV1, EE PV2) wird wie folgt festgesetzt:
 H1 - Der Abstand zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes und der Unterkante der Photovoltaik-Module beträgt mindestens 0,40 m.
 H2 - Die Gesamthöhe, im Sinne einer Oberkante der baulichen Anlagen über dem anstehenden Gelände, wird als Höchstmaß von 3,00 m festgesetzt.
- Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**

In den Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ (EE PV1, EE PV2) wird die Grundflächenzahl 0,7 (GRZ 0,7) festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Bauwerken, dauerhaften Wegen oder Stellflächen und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

3.1 Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Fahrradfahrer zugunsten der Nutzer und Besucher der Kleingartenanlage „DR RAW Süd e.V.“ zu belasten.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

4.1 Aus Gründen des Boden- und Biotopschutzes wird die versiegelbare Fläche (Teil- und Vollversiegelung) innerhalb der Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ (EE PV1, EE PV2) auf maximal 5 % der Baugrundstückfläche festgesetzt.

4.2 Die Grundstücksflächen innerhalb der Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ (EE PV1, EE PV2) sind außerhalb der zulässigen Nebenanlagen, Wartungswege bzw. Zufahrten und der zur Gründung der Modultische erforderlichen Flächen als Extensiv-Grünland anzulegen und zu pflegen.

- Aus Gründen des Bodenschutzes sind innerhalb der Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ (EE PV1, EE PV2) Zufahrten und Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
- Die offenen Einfriedungen nach Punkt 1.2 sind so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mind. 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird (Biotopverbund).

Hinweise

- Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 „Photovoltaik an der Hohen Straße“ gilt für das Plangebiet auch als Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag). Die Änderung des Durchführungsvertrags ist nur durch Beschluss des Stadtrats zulässig.
- Archäologische Bodenfunde**

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DSchG ST im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.
- Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens**

Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Baubschluss soweit wie möglich zu beseitigen. Wiederverwendung: Soll Bodenaushub nicht am Standort verwertet werden, ist dieser einer Verwertung nach Anlage II KrWG unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen. Vorsorgeanforderungen: Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens bei den Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn weitere Vorsorgeanforderungen zu berücksichtigen, die im Umweltbericht ausführlich beschrieben sind (Mutterbodenschutz s. § 202 BauGB, Bodenarbeiten in Anpassung an Witterung und die Bodenverhältnisse, Vorschriften zum Befahren und Bearbeiten von Boden, Bodenab- und -auftrag, Zwischenlagerung, Herstellung des Untergrundes etc.).
- Naturschutz / Baumschutz**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Der vorhandene Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt (Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau vom 22.07.2010).
- Versorgungsleitungen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich Versorgungsleitungen der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH, deren Überbauung nicht zulässig ist. Die vorhandenen Hochdruckgasleitungen sowie beidseitig ein Schutzstreifen von je 3 m dürfen nicht überbaut werden. Die vorhandenen Mittel- und Niederspannungskabel sowie beidseitig ein Schutzstreifen von je 0,5 m dürfen nicht überbaut werden.
- Kampfmittel**

Das Gebiet zwischen Dessau und Roßlau gehörte während des 2. Weltkrieges zum Bombenabwurfgebiet (Kampfmittelverdadtsfläche). Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabrung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Planunterlage**

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Verfahrensvermerke

- Präambel**
- Auf Grund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Photovoltaik an der Hohen Straße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.
- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Photovoltaik an der Hohen Straße“ der Stadt Dessau-Roßlau vom (.....). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung eines Informationsblattes zu den Zielen und Zwecken der Planung in der Zeit vom bis zum durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die zugehörige Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

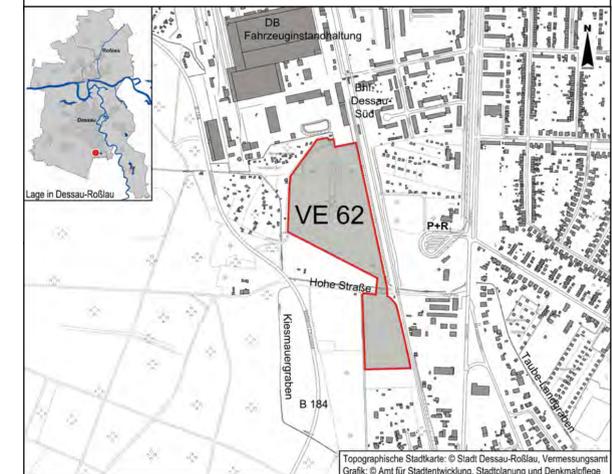
Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

8. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

Vorhabenträger: **Photovoltaik-Park Dessau Süd GmbH & Co. KG**
 Heide 26
 46286 Dorsten
 Telefon: 02369 / 9896 - 84
 Telefax: 02369 / 9896 - 84

Planverfasser: **Planungsbüro Dr. Weise**
 Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
 Tel.: 03601 / 799 292-0; Fax: 799 292-9
 www.pltweise.de / info@pltweise.de
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Maja Walloch



STADT DESSAU-ROSSLAU
vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 62
„Photovoltaik an der Hohen Straße“

ENTWURF

Datum 08. Juli 2013
 Maßstab 1:2.000



Bezugssysteme: Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3°)] Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK des LVermGeo Sachsen -Anhalt Gemeinde Dessau-Roßlau, Stadt Gemarkung Dessau, Törten Flur 37/38/51, 58/63 Maßstab 1 : 1000 Stand der Planunterlage (Monat / Jahr) 04/2013 Nutzungserlaubnis A3-7003057-2013-7 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt am 26.04.2013 Aktenzeichen A9-7005175-2013-7	Topografie: Stadtgrundkarte der Stadt Dessau-Roßlau, Vermessungsamt Kartengrundlage: Maßstab: 1 : 500 Stand: 2013 Lagebezugssystem: Lagestatus LS 150 [G/K 42/83(3°)] Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 [NHN] Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter. Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt. Dessau-Roßlau, den
---	--