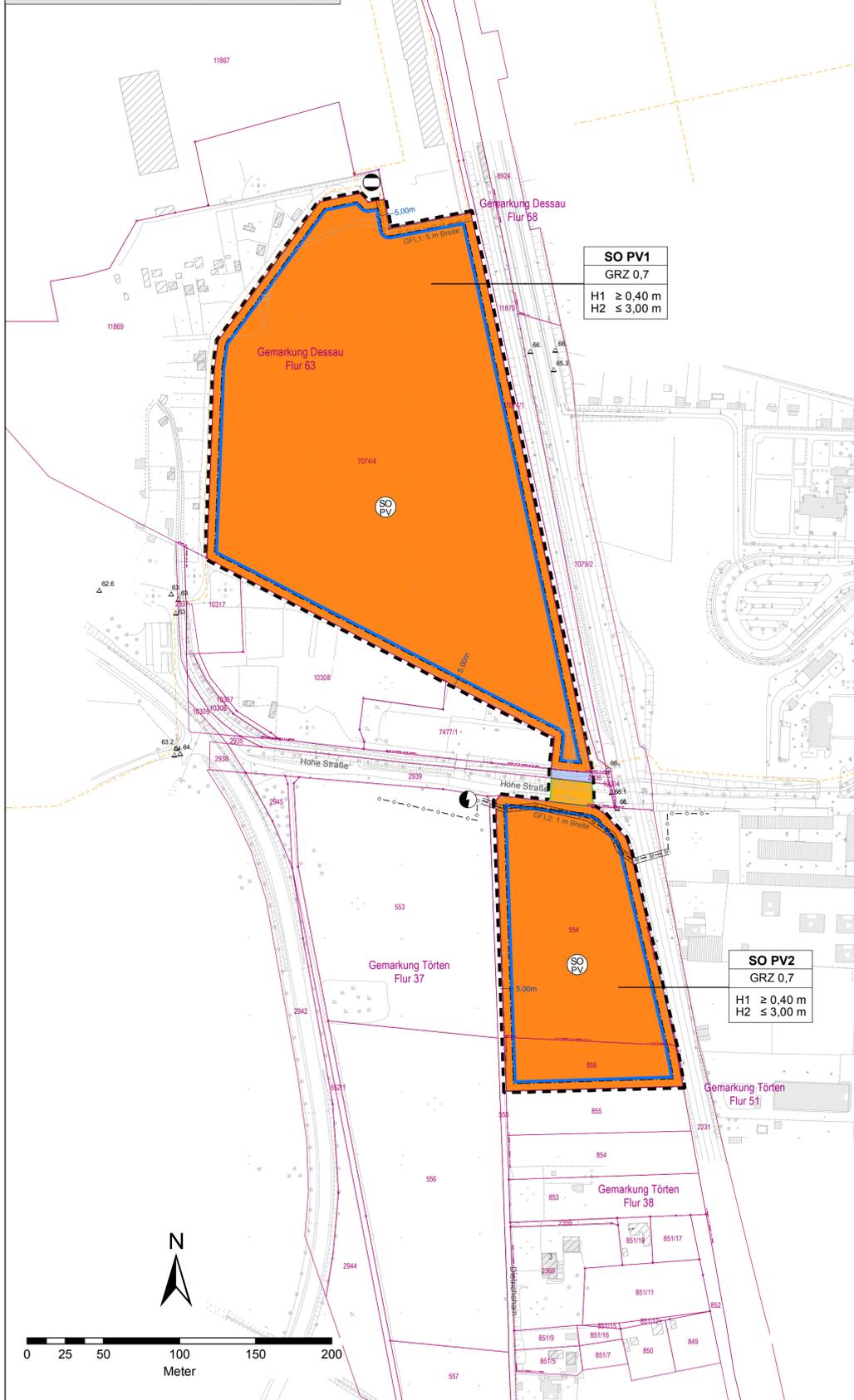


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen / Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) 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)
 - Ver- und Entsorgungsleitungen, unterirdisch (Strom)
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gem. Pkt. 3 der Textl. Festsetzungen
 - Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 - Angabe von Bemaßungen in Metern
 - Trafostation / Gasstation im 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 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In den Flächen der Sonstigen Sondergebiete „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO PV1, SO PV2) ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit mobilen, aufgeständerten Modulfeldern sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen zulässig. Die Trägerkonstruktionen sind auf den Boden aufzusetzen und nicht in den Boden zu verankern („mobile“ Konstruktion). Der statische Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die Trägerkonstruktionen als auch die Solarmodule sind in reflexionsarmen Materialien auszuführen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Auf den nicht überbaubaren Flächen im Gebiet SO PV1, parallel der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches, ist die Anlage von PKW-Stellflächen aus Schotterterrassen zulässig, sofern hierdurch keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden (Berücksichtigung von Pkt. 4).
- Art, Gestalt und Höhe von Einfriedungen**

1.2 Innerhalb der Flächen der Sonstigen Sondergebiete „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO PV1, SO PV2) sind offene Einfriedungen mit Übersteigenschutz mit einer Höhe von maximal 2,00 m über dem anstehenden Gelände zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen in den Flächen der Sonstigen Sondergebiete „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO PV1, SO 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)**

2.2 In den Flächen der Sonstigen Sondergebiete „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO PV1, SO PV2) wird die Grundflächenzahl 0,7 (GRZ 0,7) festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von zweckdienlichen Bauwerken, PKW-Stellflächen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

3.1 Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

3.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) 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 Flächen der Sonstigen Sondergebiete „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO PV1, SO PV2) auf maximal 5 % der Baugrundstückfläche begrenzt.

4.2 Die Grundstücksflächen innerhalb der Flächen der Sonstigen Sondergebiete „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO PV1, SO PV2) sind außerhalb der versiegelbaren Flächen gem. Pkt. 4.1 und der CEF-Maßnahmenfläche gem. Pkt. 4.3 aus Gründen des Arten-, Biotop-, Boden- und Grundwasserschutzes als Extensivgrünland anzulegen, zu pflegen und als dauerhafte Vegetationsschutz zu erhalten. [s. Maßnahmenblatt V4 im Umweltbericht]

4.3 Auf den nicht mit Modulfeldern und zweckdienlichen Nebenanlagen überstellten Flächen sind aus Gründen des Artenschutzes auf 7.000 m² Habitatoptimierungs- und erweiterungsmaßnahmen (CEF) für Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter) wie folgt vorzunehmen:

 - Als Zusatzstrukturen ist auf 50 % der Fläche die Neuanlage von linear ausgerichteten Kleinststrukturen vorzusehen: sanddunkelmischte Steinriegel - Mindestgröße je Steinriegel 6 m Länge x 2 m Breite x 0,4 m Höhe, Körnung 0/4, Integration von Sand und groben Blocksteinen, Totholzhaufen und/oder Hothäckchen.
 - Die Integration von von kurzrasigen Flächen (Wartungsweg) ist zulässig.
 - Die Herstellung der Maßnahme erfolgt vorgezogen, außerhalb der Aktivitätsphase der betroffenen Reptilien in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ohne Bodeneingriffe. [s. Maßnahmenblatt V5_{CEF} im Umweltbericht]

4.4 Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

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.
- Altlasten / Bodenschutz**

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau vom 26.08.2013 ist der gesamte Geltungsbereich im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau-Roßlau, gemäß § 9 BodsSchAG LSA zum BodsSchAG, enthalten. Es handelt sich hierbei um Teilflächen des Bombenabwurfgebietes Höhe Straße. 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, etc.).
- Kampfmittel**

Eine Kampfmittelsondierung am 19.06.2013 ergab, dass die Fläche eine sehr hohe Störwertdichte in den oberen Bodenschichten bis ca. 0,80 m Tiefe aufweist. Aus diesem Grund ist vorerst keine Freigabe zur Verlegung von Versorgungsleitungen und ähnliche großflächige Erdarbeiten möglich. Eventuell erforderliche kleinstbäumige Aufgrabearbeiten im Zaun- und Trafobereich in den Störwertbereichen müssen durch einen amtlich zugelassenen Feuerwerker überwacht werden. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Aufgrund dieser hohen Störwertdichte erfolgte die Aufnahme als Verdachtsfläche in das Altlastenkataster.
- Naturschutz**

Der vorhandene Baumbestand an der Taube ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt (Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckbestandes der Stadt Dessau-Roßlau vom 22.07.2010). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bzgl. Bodenbrüter, Zauneidechse und Schlingnatter) sind folgende Maßnahmen erforderlich, die im Artenschutzbericht (Anlage 8) sowie dem Umweltbericht (Anlage 7) ausführlich beschrieben sind:

 - Vergrämung / Anlockung in angrenzende Habitate (V1)
 - Bauzeitbeschränkungen / Vorzeitiger Baubeginn (V2)
 - Schonende Bauverfahren (V3)
 - Anlage von Extensivgrünland (V4) (s. auch Festsetzung Nr. 4.2)
 - Habitatoptimierung und -erweiterung für Reptilien (V5_{CEF}) (s. Festsetzung Nr. 4.3)
 - Einfriedung des Plangebietes / der Habitataufwertungsflächen (V6) (s. Festsetzung Nr. 1.2)

Eine Umweltbaubegleitung / ökologische Baubegleitung ist einzusetzen. Die entsprechenden Maßnahmenblätter werden Bestandteil des Durchführungsvertrages. Konkretisierungen der Maßnahmen inkl. Monitoringaufgaben sind im Rahmen der Ausführungsplanung (Ausschreibung/Vergabe) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzunehmen. Sollten vor und während der Bauzeit der Maßnahme andere artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags nicht behandelt wurden, ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.
- Externe Ausgleichsfläche**

6.1 Die Kompensationsfläche und -maßnahme A 1 (siehe Maßnahmenblatt A1 in Anlage 7 - Umweltbericht) auf den Flurstücken 553 und 556, der Flur 37, Gemarkung Törten, wird den Vorhaben im Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung wird über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB gesichert.

6.2 Die Kompensationsfläche und -maßnahme E 1 (siehe Maßnahmenblatt E1 in Anlage 7 - Umweltbericht) wird den Vorhaben im Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung wird über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB gesichert.
- Versorgungsleitungen**

7. 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.
- Planunterlage**

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Verwießelung, 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.

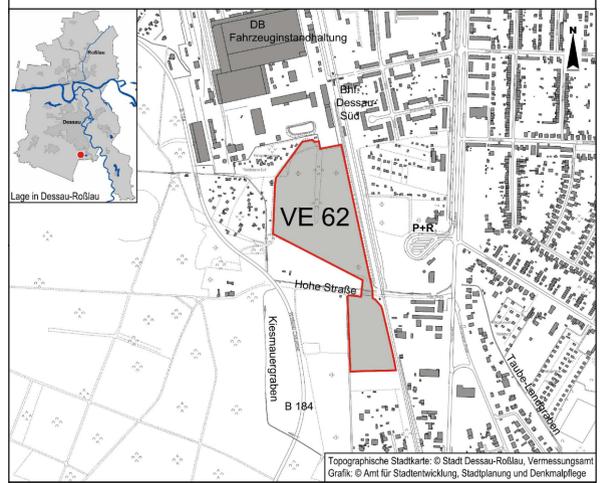
Verfahrensvermerke

- 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.
 - Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister
 - Der 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.
 - Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister
 - Der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am den 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister
 - Der 1. 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

- Der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am den 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister
- Der 1. 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
- 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
- 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
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgerufen.
- Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister
- 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 29. Januar 2014

Maßstab 1:2.000

