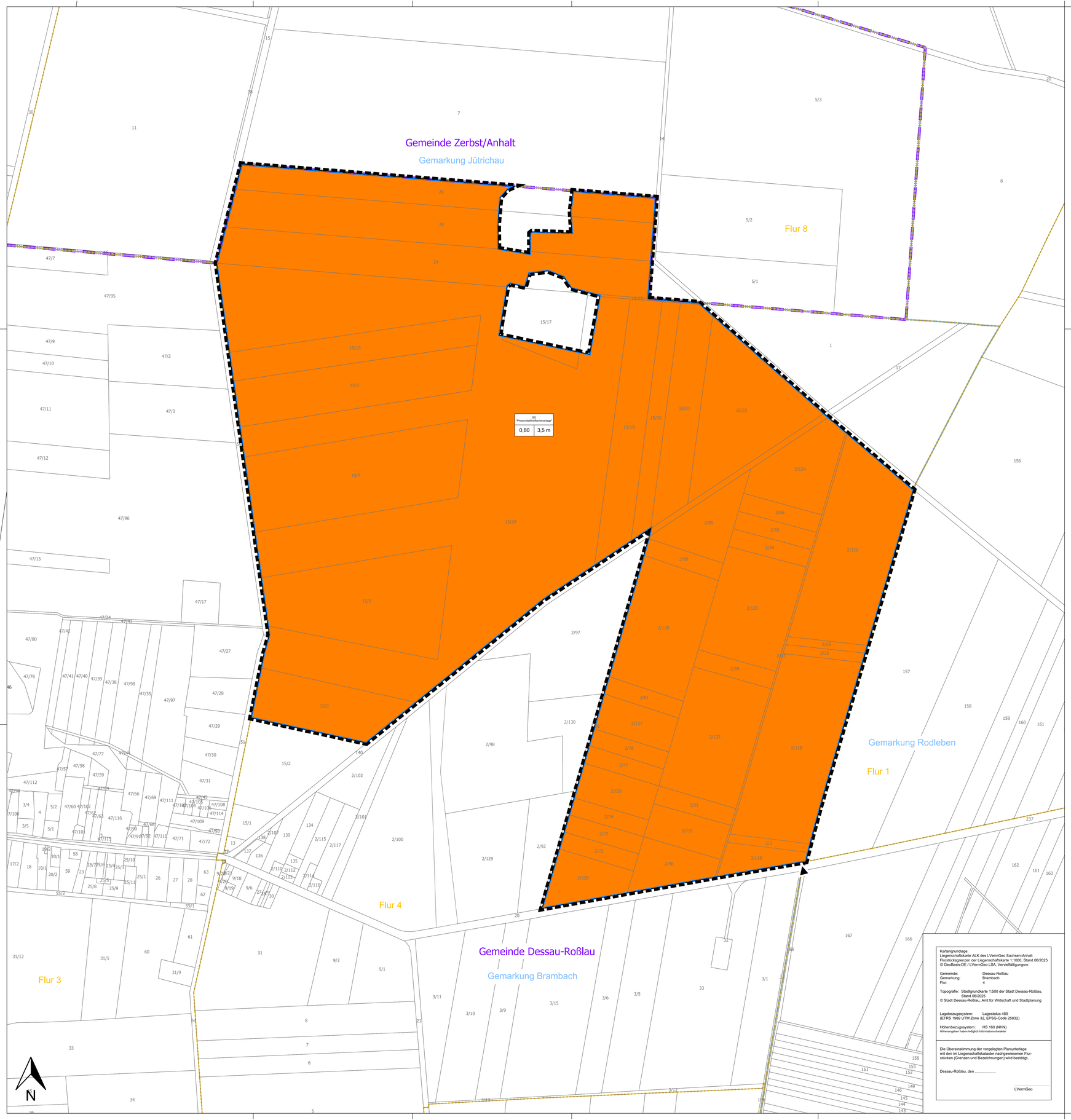


Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
   - GRZ 0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
   - OK 3,5 — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Geländeoberkante
   - Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe bauliche Anlagen
   - Erläuterung der Nutzungsartenschablone
3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 10/1 Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, Gliederungs-Nr: 213.37

Planteil B

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage" festgesetzt.

1.2 Gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Solarmodule für Photovoltaik mit entsprechenden Aufstellvorrichtungen
- Zugehörige technische Nebenanlagen (wie z.B. Gebäude für Transformatoren, Übergabe-/Verteilstationen, Speicheranlagen, Batteriespeicher etc.)
- Anlagen für Überwachungskameras
- Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage
- die für die Erschließung der Anlage erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegungen und innere Erschließungen
- Einfriedung durch Zäune sowie Toranlagen
- Löschwasserbrunnen / -kissen oder Zisternen
- Sichtschutzanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 16 ff. BauNVO)

2.1 Die maximale Grundflächenzahl ist für das SO „Photovoltaikfreiflächenanlage" auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird eine Höhe der baulichen Anlagen von 3,5 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Modulunterkannte muss einen Mindestabstand von 0,8 m zum Boden aufweisen. Als unterer Bezugspunkt gelten die jeweils nächstgelegenen innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Höhen der vorhandenen Geländeoberfläche in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN.

Hinweis: Die Vermessung wird zum Entwurf ergänzt und die vorhandenen Geländehöhen in die Planzeichnung übernommen.

2.3 Der Abstand von der Modulunterkante zur jeweils anstehenden Geländeoberkante muss mindestens 0,8 m betragen.

2.4 Die Höhe der Trafoanlagen ist als Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 5 m über Geländehöhe zulässig. Als unterer Bezugspunkt gelten die jeweils nächstgelegenen innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen der vorhandenen Geländeoberfläche in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN.

Hinweis: Die Vermessung wird zum Entwurf ergänzt.

2.5 Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen von 3,5 m darf von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten wie Antennen und Blitzschutzanlagen bis zu einer Höhe von max. 12 m über dem vorhandenen Gelände überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert. Die technischen Anlagen dürfen dabei einen Flächenanteil von maximal 10 Prozent der Dachfläche nicht überschreiten.

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

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus der Abgrenzung des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikfreiflächenanlage" in Verbindung mit der darin festgesetzten Baugrenze.

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

Zum Schutz des Bodens und seiner Versickerungsfähigkeit wird folgende Festsetzung getroffen:

4.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen o.ä.).

Um Wanderungsbarrieren für Kleintiere zu vermeiden wird folgende Festsetzung getroffen:

4.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese mind. 10 bis max. 20 cm über dem Boden offengehalten werden.

Zum Schutz, zur Pflege und Erhöhung der Biodiversität, sowie der nachhaltigen Entwicklung des Bodens wird folgende Festsetzung getroffen:

4.3 Die nicht-versiegelten Flächen der Sondergebietsfläche sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist gebietseigenes Saatgut in Absprache mit der zuständigen Behörde zu verwenden. Es ist auf eine fachgerechte Ausführung zu achten. Ein entsprechendes Mahd- oder Beweidungsregime ist zu beachten.

Hinweis: Konkretisierung erfolgt zum Entwurf basierend auf Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag.

Hinweise

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Zufallsfunde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde, oder der Gemeinde bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und/oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Artenschutz und Eingriffsregelung

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte ALK des LVermGeo Sachsen-Anhalt
Flurstücksgrenzen der Liegenschaftskarte 1:1000, Stand 06/2025
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Vervielfältigungsnr.

Gemeinde: Dessau-Roßlau
Gemarkung: Brambach
Flur: 4

Topografie: Stadtgrundkarte 1:500 der Stadt Dessau-Roßlau, Stand 06/2025
© Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Lagebezugssystem: Lagestatus 489
(ETRS 1989 UTM Zone 32, EPSG-Code 25832)

Höhenbezugssystem: HS 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 .....

.....
LVermGeo

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 232 "Freiflächenphotovoltaikanlage Neeken" der Stadt Dessau-Roßlau wurde gemäß § 2 BauGB durch den Stadtrat am 28.05.2025 beschlossen und am ..... im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. .....ortsüblich bekanntgemacht.

Dessau-Roßlau, ... Der Oberbürgermeister

2. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 28.05.2025 durch den Stadtrat gefasst. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. ..... ortsüblich bekanntgemacht und hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß, § 4 Abs. 1 Bau GB mit Schreiben von .....beteiligt.

Dessau-Roßlau, ... Der Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 232 "Freiflächenphotovoltaikanlage Neeken" einschließlich der zugehörigen Begründung mit gemeinsamem Umweltbericht in der Fassung vom ..... gebilligt und die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Dessau-Roßlau, ... Der Oberbürgermeister

4. Die Veröffentlichung im Internet sowie die zusätzliche öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 232 "Freiflächenphotovoltaikanlage Neeken" der Fassung vom ..... bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung mit Umweltbericht und Fachgutachten erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die amtliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per E-Mail übermittelt werden sollen, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. ..... vom..... sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... von der Veröffentlichung im Internet unterrichtet und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, ... Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die im Rahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ..... behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

Dessau-Roßlau, ... Der Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplans Nr. 232 "Freiflächenphotovoltaikanlage Neeken", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Dessau-Roßlau, ... Der Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplans Nr. 232 "Freiflächenphotovoltaikanlage Neeken", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dessau-Roßlau, ... Der Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 232 "Freiflächenphotovoltaikanlage Neeken" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr..... sowie auf der Internetseite 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 Flächennutzungsplanes und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

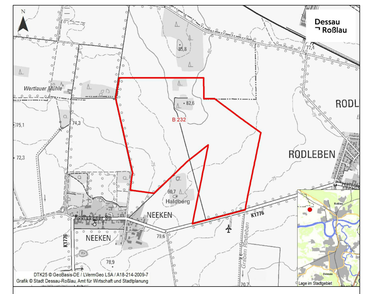
Dessau-Roßlau, ... Der Oberbürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplans Nr. 232 "Freiflächenphotovoltaikanlage Neeken" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, ... Der Oberbürgermeister

KSD 69 UG (Haftungsbeschränkt) kronos solar
mit eingetragener Geschäftsanschrift

c/o Kronos Solar Projects GmbH
Widenmayerstraße 16, 80538 München



Dessau Roßlau STADT DESSAU-ROßLAU

Bebauungsplan Nr. 232 **"Freiflächenphotovoltaikanlage Neeken"**

VORENTWURF

Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

25. Juni 2025

Maßstab 1:2.500