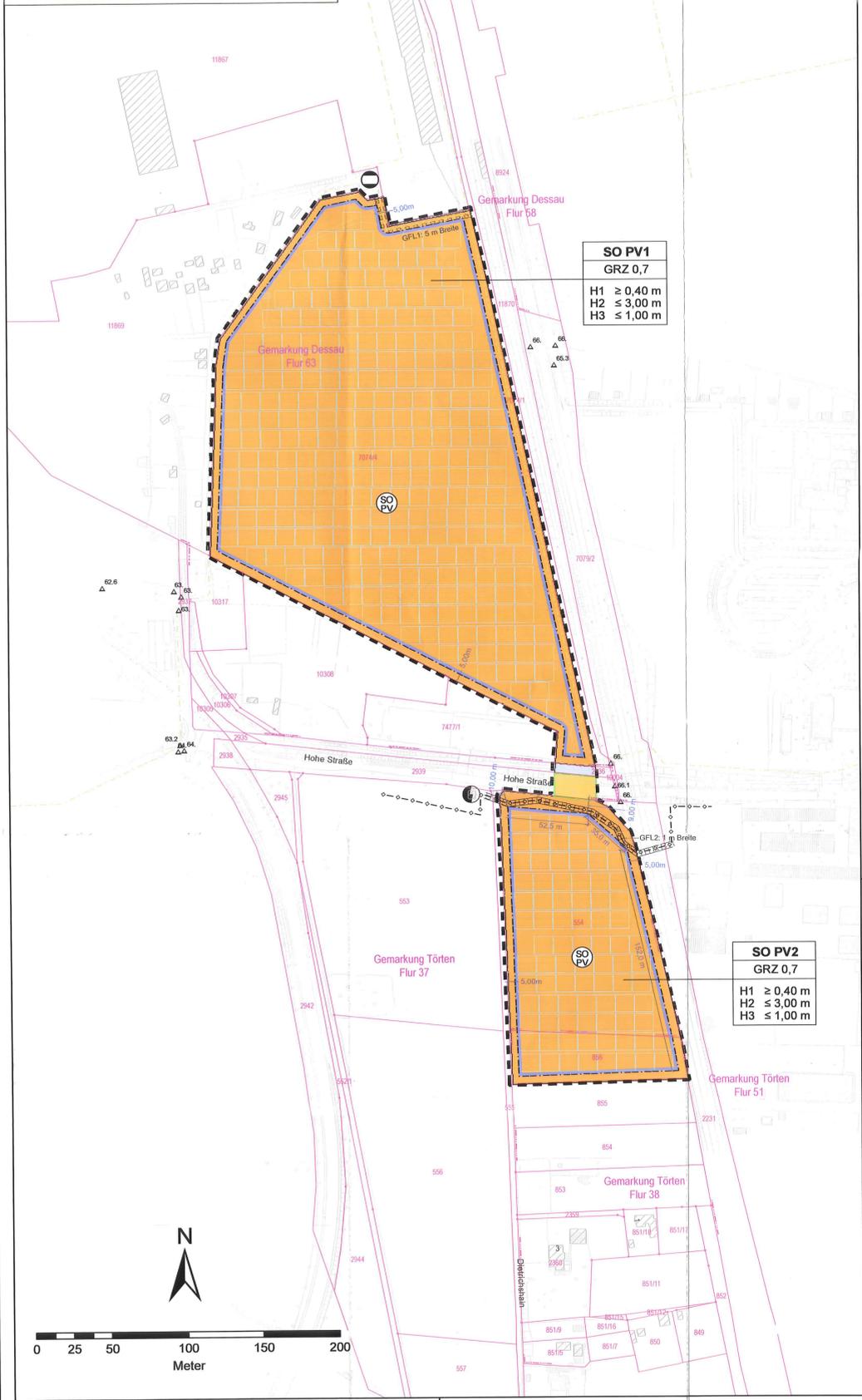


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen / Planzeichnung



SO PV1
GRZ 0,7
H1 ≥ 0,40 m
H2 ≤ 3,00 m
H3 ≤ 1,00 m

SO PV2
GRZ 0,7
H1 ≥ 0,40 m
H2 ≤ 3,00 m
H3 ≤ 1,00 m

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 Nebenanlagen über Oberkante Gelände als Höchstmaß
 H3 Gesamthöhe aufgeständerter Modulfelder 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**
 Belegungsplan (Modulfelder)
 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. Unterirdische Kabelkanäle sind unzulässig. Die Trägerkonstruktionen sind auf den Boden aufzusetzen und nicht in den Boden zu verankern („mobile“ Konstruktion). 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 der Festsetzungen unter Pkt. 4).
- Art, Gestalt und Höhe von Einfriedungen**
 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 max. 2,00 m über dem anstehenden Gelände 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 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 baulicher Nebenanlagen (z.B. Trafostationen), im Sinne einer Oberkante der baulichen Anlagen über dem anstehenden Gelände, wird als Höchstmaß von 3,00 m festgesetzt.
 H3 - Die Gesamthöhe der aufgeständerten Modulfelder, im Sinne einer Oberkante der baulichen Anlagen über dem anstehenden Gelände, wird als Höchstmaß von 1,00 m festgesetzt.
- Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**
 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.
- 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 Bodens- 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 nicht durch bauliche Anlagen überdeckten 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 Vegetationsschicht zu erhalten. [s. Maßnahmenblatt V4 im Umweltbericht]
- 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) vorzunehmen:**

- Als Zusatzstrukturen ist auf 50 % der Fläche die Neuanlage von linear ausgerichteten Kleinststrukturen vorzusehen: sanddurchmischte Steinriegel - Mindestgröße je Steinriegel 6 m Länge x 2 m Breite x 0,4 m Höhe, Körnung 0/4, Integration von Sand und großen Blocksteinen, Totholzhaufen und/oder Holzhäcksel.
- Die übrigen 50 % der Fläche bestehen aus einem Mosaik von extensiv gepflegten, kurzrasigen Flächen sowie krautigen Hochstaudenfluren.
- Die o.g. Zusatzstrukturen dürfen nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden. Die Befahrung der kurzrasigen Flächen sowie der krautigen Hochstaudenfluren mit Kraftfahrzeugen ist nur im Notfall (Feuerwehr) oder für die extensive Flächenpflege zulässig.
- Die Herstellung der Maßnahme erfolgt vorgezogen, außerhalb der Aktivitätsphase der betroffenen Reptilien in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde [s. Maßnahmenblatt V5 im Umweltbericht].

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.
- Alltasten / 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, Alltasten und alltastverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau-Roßlau, gemäß § 9 BodSchG LSA zum BBodSchG, enthalten. Es handelt sich hierbei um Teilflächen des Bombenabwurfgebietes Hohe Straße.
 Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens bei den Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn weitere Sorgerefordernisse 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 kleinsumige Aufgrabungen im Zaun- und Trafobereich in den Störwertbereichen müssen durch einen amtlich zugelassenen Feuerwerker überwacht werden.
 Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben 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 Alltastkataster.
- Baumenschutz**
 Der vorhandene Baumbestand an der Taube 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).
 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:
 - Vergrümpfung / 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_{ref}) (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. Monitoringauflagen sind im Rahmen der Ausführungsplanung (Ausschreibung/Vergabe) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzunehmen.
 Sollten vor und während der Bauzeit die 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.

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 26.08.2013 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Photovoltaik an der Hohen Straße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.
- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Photovoltaik an der Hohen Straße“ der Stadt Dessau-Roßlau vom 24.04.2014 (BV/063/2013/M-61). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 27. April 2013 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 06. Mai 2013 bis zum 17. Mai 2013 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 27. April 2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (inkl. Anschließern vom 29. April 2013 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Baugesetz, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 17. Juli 2013 den 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 08. Juli 2013 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

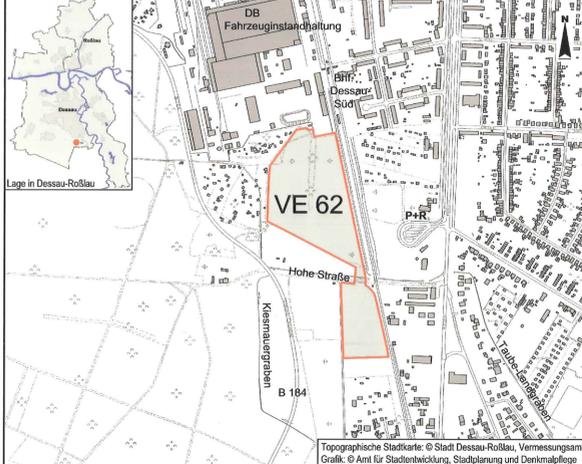
Bezugssysteme:	Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3°)]
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte ALK des LVermGeo Sachsen -Anhalt Gemeinde Dessau-Roßlau, Stadt Gemarkung Dessau, Törten Flur 37/ 38/ 51, 58/ 63 Maßstab 1 : 1000
Stand der Planunterlage (Monat / Jahr) / Nutzungserlaubnis	04/2013 A3-7003057-2013-7
Vervielfältigungserlaubnis 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 26.06.2014	<i>[Signature]</i> LVermGeo

- Der 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 08. Juli 2013, 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 05. August 2013 bis zum 06. September 2013 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 27. Juli 2013 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschließern vom 26. Juli 2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Dessau-Roßlau, den 26.07.2014
 Der Oberbürgermeister
- Der Ausschuss für Baugesetz, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 18. Februar 2014 den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. Januar 2014 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 Dessau-Roßlau, den 28.07.2014
 Der Oberbürgermeister
- Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. Januar 2014, 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 03. März 2014 bis zum 04. April 2014 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 27. Februar 2014 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschließern vom 24. Februar 2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Dessau-Roßlau, den 28.07.2014
 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 18. Juni 2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Dessau-Roßlau, den 28.07.2014
 Der Oberbürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 18. Juni 2014 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
 Dessau-Roßlau, den 28.07.2014
 Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgesetzt.
 Dessau-Roßlau, den 28.07.2014
 Der Oberbürgermeister
- Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB sind 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, am 29. November 2014 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau erneut ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplans 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. 3 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung tritt rückwirkend zum 29. Juli 2014 in Kraft.
 Dessau-Roßlau, den 02.07.2016
 Der Oberbürgermeister

Vorhabenträger: Photovoltaik-Park Dessau Süd GmbH & Co. KG
 Heide 26
 46286 Dorsten
 Telefon: 02369 / 9898 - 84
 Telefax: 02369 / 9898 - 84

Planzeichnung: Planungsbüro Dr. Weise
 Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
 Tel.: 03691 / 799 292-0; Fax: 799 292-9
 www.pltweise.de / info@pltweise.de



STADT DESSAU-ROSSLAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62

„Photovoltaik an der Hohen Straße“

SATZUNG

Datum 21. Mai 2014

Maßstab 1:2.000

0 10 20 40 60 80 100 m

STADT DESSAU-ROSSLAU