

TEIL A: Planzeichnung



ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, Abgabe: 2023, Az.: A 18-223-2009

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1ff BauNVO)**
 Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
 In diesem Gebiet sind Anlagen zulässig, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Sonnenenergie dienen.
 Zulässig sind:
 - fest installierte Photovoltaikanlagen (Solarmodule), einschließlich der erforderlichen Aufstellsvorrichtungen (Modultische),
 - Batteriespeicher und Energieumwandlungssysteme,
 - Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebsrichtungen (Umspannwerk, Wechselrichter-, Trafo-, Übergabestationen, ober- und unterirdisch verlaufende Kabel, Einfriedungen, Überwachung),
 - Nebenanlagen für die Erschließung (Wege, Zufahrten).
 Sonstige Zweckbestimmungen sind nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)**
2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
 Die Grundfläche wird differenziert für mit Photovoltaikmodulen überstellte bzw. überschrmete Flächen und sonstige versiegelte Flächen festgesetzt.
 Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
 Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen und der Nebenanlagen wird auf 3,50 m festgesetzt.
 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung für Anlagen zur Betriebsüberwachung (Masten) bis zu einer Höhe von maximal 10,0 m zulässig.
 Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, gemessen in der Modultischlänglenmitte bzw. der Mitte der Längsseite der baulichen Anlage.
 Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländeöhe, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage.
2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ ist für die Photovoltaikmodule eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
 Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebsrichtungen (NA1) sind mit einer maximalen Grundfläche je Sondergebiet von 200 m² zulässig.
 Zufahrten und Anlagen für die innere Erschließung (NA2) im SO-1 mit einer maximalen Grundfläche von 2.600 m² und im SO-2 mit einer maximalen Grundfläche von 2.350 m² zulässig.
 Eine Überschreitung der GRZ bzw. der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
 Solarmodule und Modultische sowie Batteriespeicher sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Die Errichtung von Zaunanlagen und von Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebsrichtungen sowie von Nebenanlagen für die Erschließung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802) und der Baunutzungsverordnung 2017 i.d.F. vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

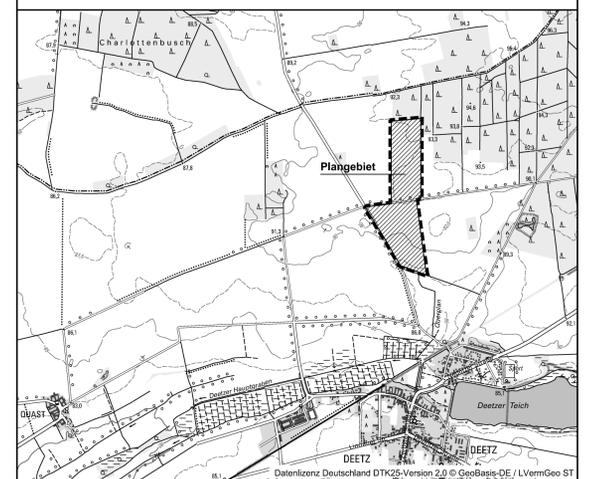
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
- 6. Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: Wirtschaftsweg
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) hier: Abwasserdruckleitung PE-HD 180
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25b BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

GRZ _{PVA}	: Grundflächenzahl für Photovoltaikanlagen
GR _{NA1}	: zulässige max. Grundfläche für Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebsrichtungen
GR _{NA2}	: zulässige max. Grundfläche für Zufahrten und Anlagen für die innere Erschließung (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)
OK	PVA/NA : max. Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Baugebiet
- Teilgebiet -

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 25 000



- Vorentwurf -

Stand: 08.04.2025
 Datei: 250408_BPNr2_PV_Z-V
 Format: 700 x 765

Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Deetz

Bebauungsplan Nr. 2
Freiflächen Photovoltaik Deetzer Weg

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
 DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
 Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
 Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Maßstab 1 : 2 000