

## TEIL A: Planzeichnung



## 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 „AGRI 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 Aufstellungsvorrichtungen (Modultische), die eine landwirtschaftliche Nutzung unter und zwischen den Modulen zulassen.
- Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen (Batteriespeicher, Wechselrichter, Trafo, Übergabestationen, ober- und unterirdisch verlaufende Kabel, Einfriedungen, Überwachung).
- Nebenanlagen für die Erschließung (Wege, Zufahrten)
- landwirtschaftliche Nutzungen zum Erwerbszweck gem. DIN SPEC 91434.

Die hauptsächliche Nutzungsart im Plangebiet bleibt die landwirtschaftliche Nutzung. Zur Absicherung der Hauptnutzung sind die Vorgaben der DIN SPEC91434:2021-05 Kategorie I: Aufständiger mit lichter Höhe einzuhalten.

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 mit Photovoltaikmodulen überstellte bzw. überschirmte 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 minimale Höhe der Photovoltaikanlagen wird mit 2,10 m und die maximale Höhe der Photovoltaikanlage sowie die Nebenanlagen werden jeweils gemessen vom unteren Bezugspunkt auf 4,20 m festgesetzt. Abweichend sind im SO AGRI-PV Funk- und Kameramasten mit Kamerantenne mit einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, gemessen in der Modultischlängenmitte bzw. der Mitte der Längsseite der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe, 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 Betriebseinrichtungen sind mit einer maximalen Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> 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 Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafostationen, Übergabestationen und Batteriespeicher sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Zaunanlagen und von Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen (unterirdisch) sowie von Nebenanlagen für die Erschließung sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## Planzeichnerklärung

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

Sonstiges Sondergebiet "AGRI-PV" (§ 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**

Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

hier: - Gas

**9. Grünflächen**

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

pG private Grünfläche

**13. Planungen, Nutzungsvorschriften, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

**15. Sonstige Planzeichen**

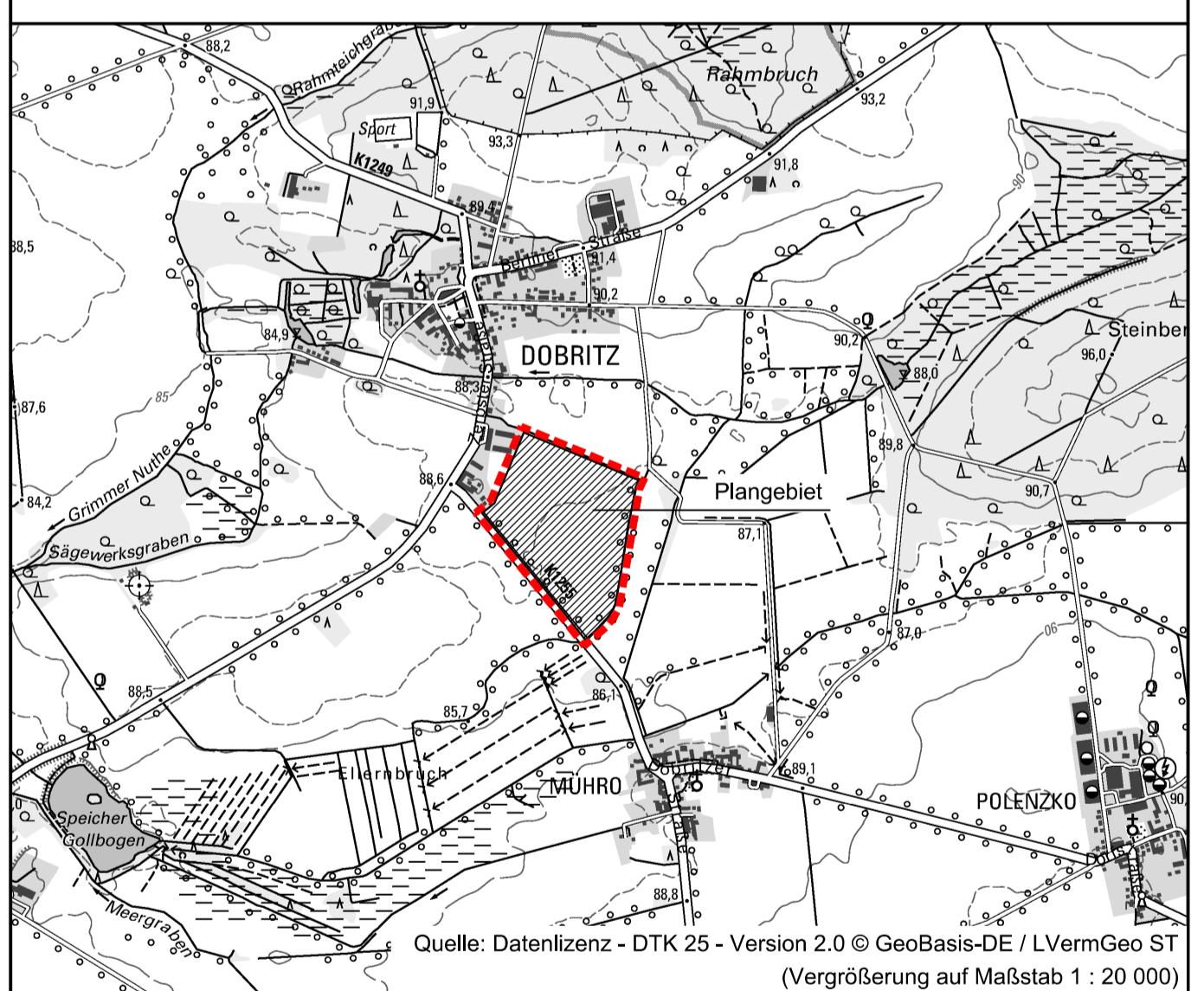
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Nutzungsschablone

<b>Baugebiet</b>	GRZ Photo : Grundflächenzahl für Photovoltaikanlagen
	GR NA : zulässige max. Grundfläche für Nebenanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)
	OK : max. Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

## ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 20 000



Stadt Zerbst/Anhalt, Ortsteil Dobritz

- Vorentwurf -  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 03/2023  
"AGRI-Solar Dobritz"

Stand: 27.10.2025  
Datei: 251027\_BPNr3-23\_Z-V  
Format: 594 x 765

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

Maßstab 1 : 2 000

**Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan (Modulbelegungsplan) und die Vorhabenbeschreibung wird in der Entwurfssatzung ergänzt.**

Schematische Darstellung M. 1 : 100

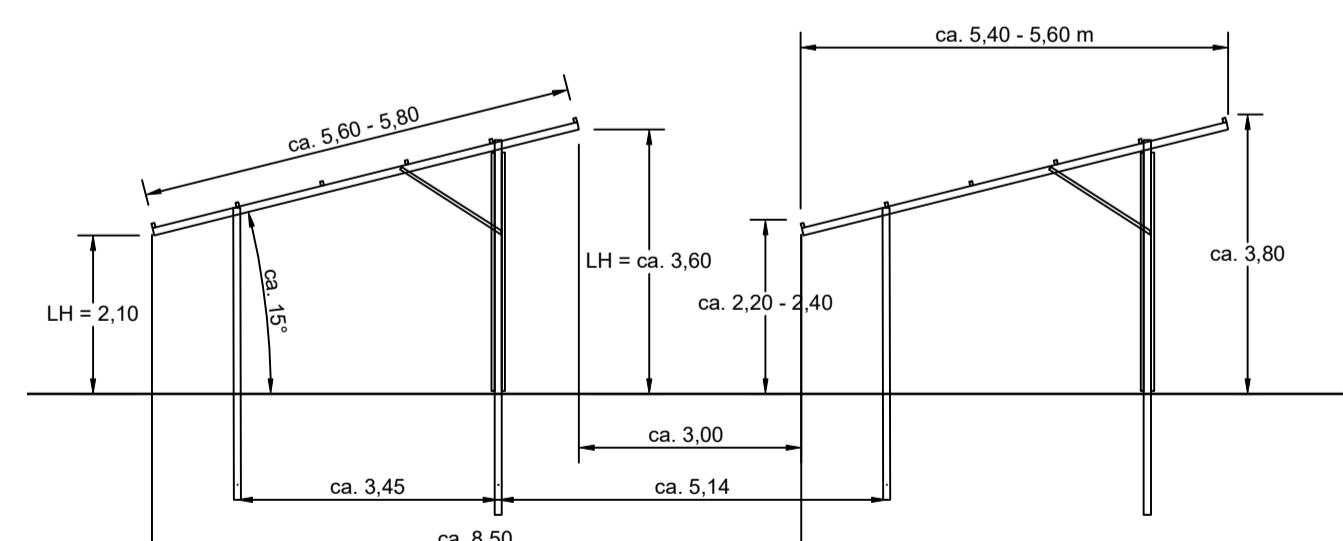


Abbildung 1: Beispielhafter Querschnitt zweier Modultische/-reihen