

| | | | |
|-----------------------------|-----|-------|--------|
| SO AGRI- Photovoltaik | GRZ | Photo | 0,6 |
| | GR | NA | 250 m² |
| | OK | | 4,20 m |

Schematische Darstellung M. 1 : 100

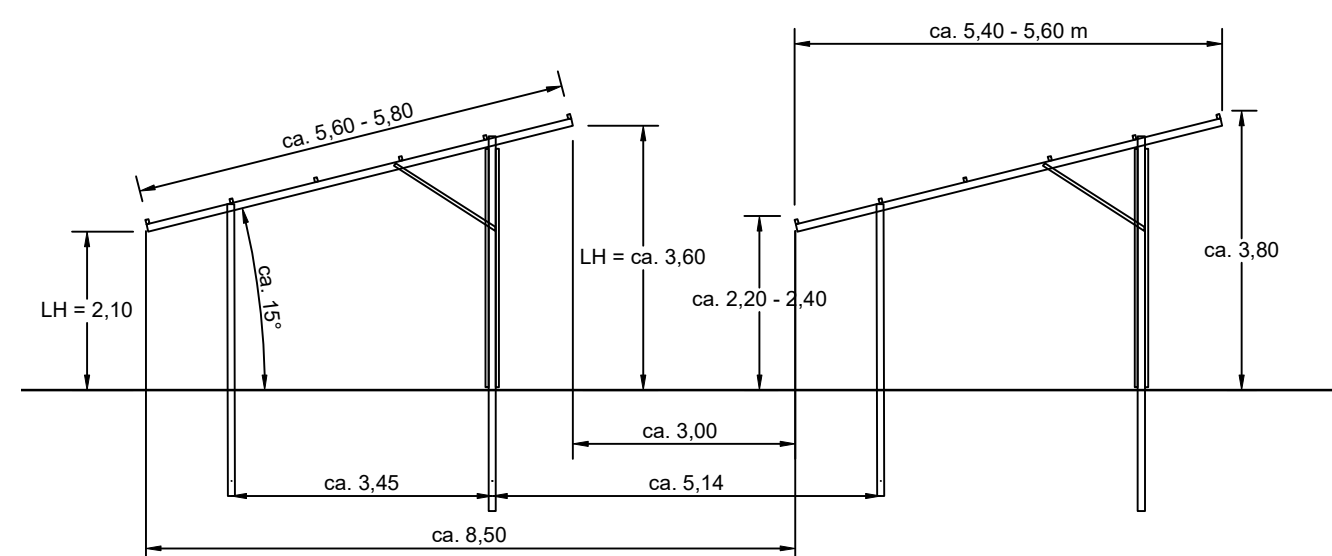


Abbildung 1: Beispielhafter Querschnitt zweier Modultische/-reihen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1f BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet „AGRI Photovoltaikanlagen“ 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 Aufstellungs- und Vorrichtungen (Modultische), die eine landwirtschaftliche Nutzung unter und zwischen den Modulen zulassen,
- Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen (Batteriespeicher, Wechselrichter-, Traf-, 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 SPEC 91434:2021-05 Kategorie I: Aufständerung 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 für 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 der Nebenanlagen werden jeweils gemessen vom unteren Bezugspunkt auf 4,20 m festgesetzt. Abweichend sind im SO AGRIV-PV Funk- und Kameramasten mit Funkantenne mit einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen 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 Geländehöhe, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet ist 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 m² zulässig.
Eine Überschreitung der GRZ bzw. der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

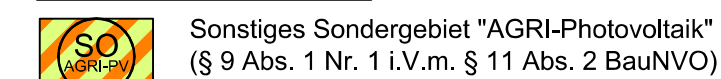
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

Solarmodule und Modultische sowie 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.

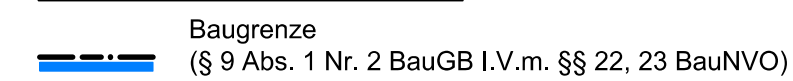
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802) und der Baunutzungsverordnung 2017 i.d.F. vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1. Art der baulichen Nutzung

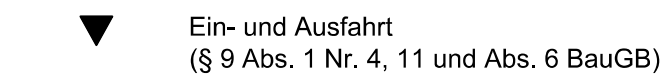


 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

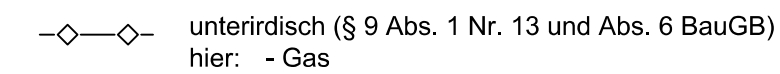
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



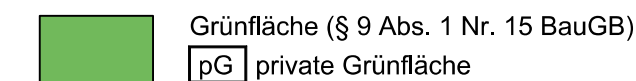
6. Verkehrsflächen



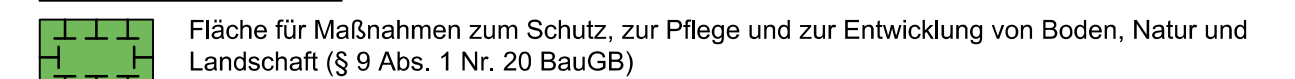
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



9. Grünflächen



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



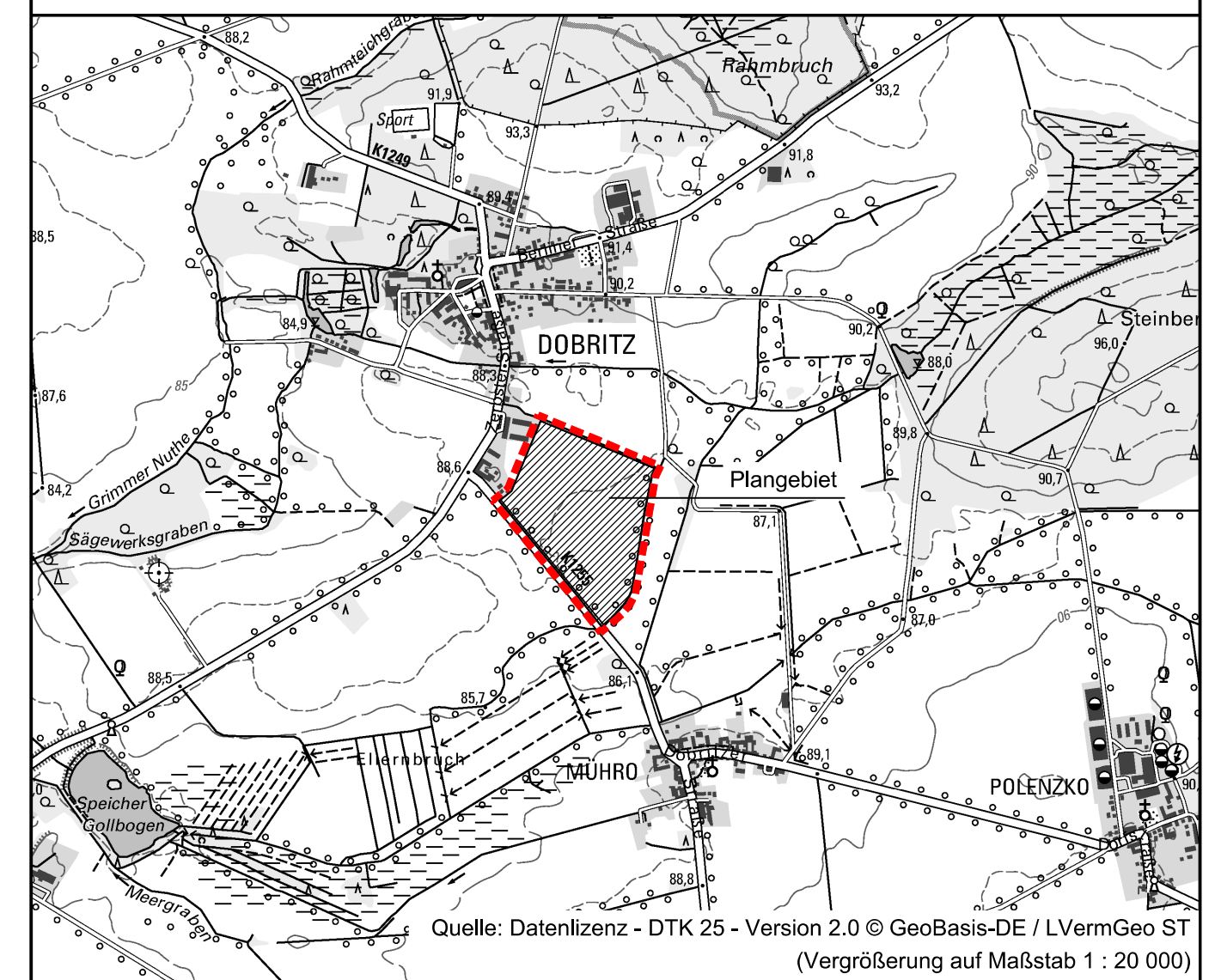
15. Sonstige Planzeichen



Nutzungsschablone

| | |
|-----------|---|
| Baugebiet | GR_{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) |

Maßstab 1 : 20 000

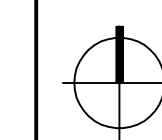


Stadt Zerbst/Anhalt, Ortsteil Dobritz

- Vorentwurf -

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

Stand: 27.10.2025
Datei: 251027_BP Nr3-23_Z-V
Format: 594 x 765



Maßstab 1 : 2 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung