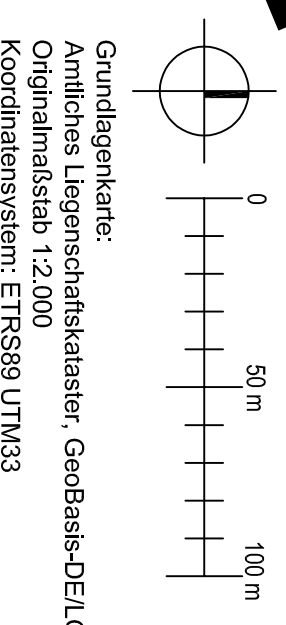


SO Solar	H _{max} =
0,6	6,0m



Grundlagenkarte:
 Amtliches Legenschnittskalastr., GeoBaasis-DE/LGB, d4-delrv-2-0
 Originalmaßstab 1:2.000
 Koordinatensystem: ETRS89 UTM33

PLANZEICHENERKLÄRUNG

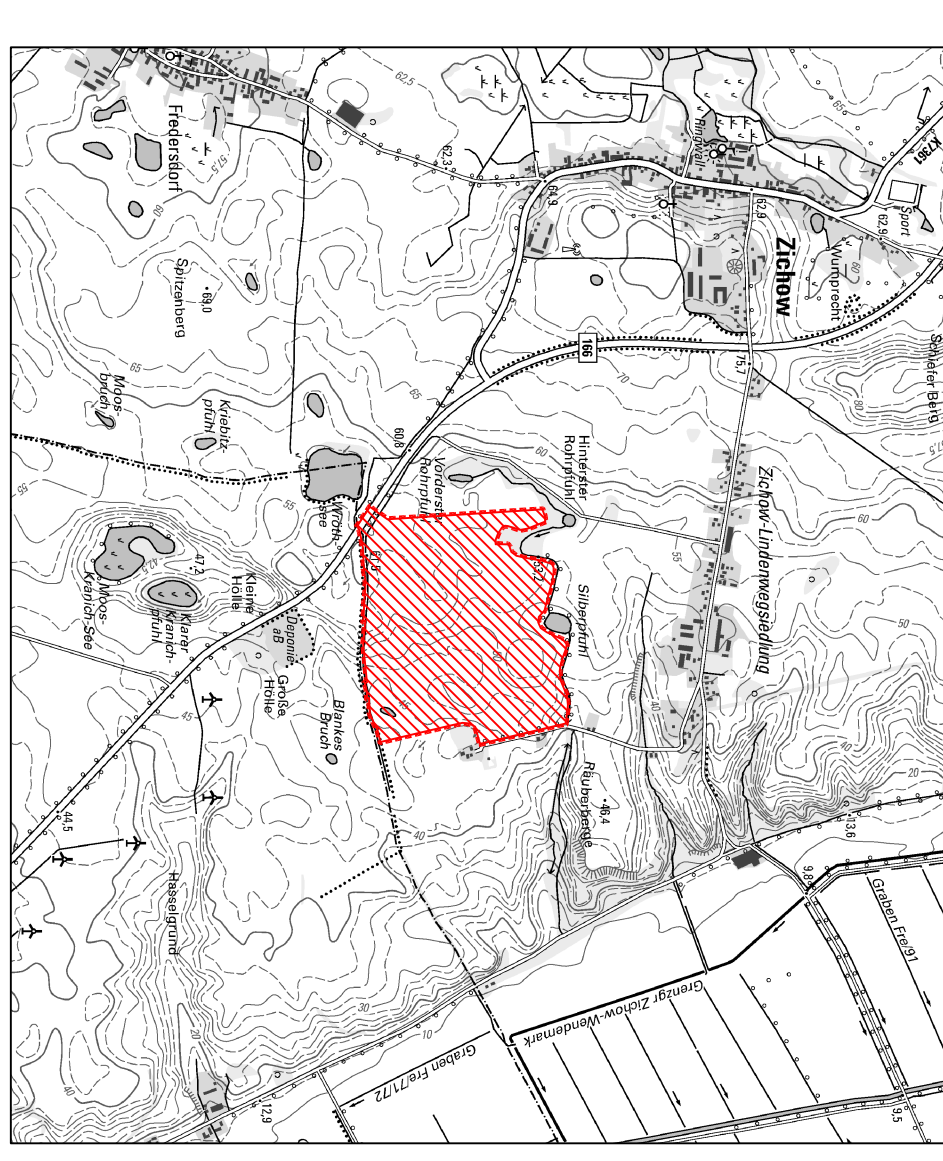
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauWO
 - Zweckbestimmung: „Sonderergieberrichtung“
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,6 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6
 - Höhe baulicher Anlagen als maximale Höhe: z.B. 6,0 m über mittlerer Geländeoberfläche im Umkreis von 5 m
 - H_z = 6,0m der jeweiligen Anlage
- BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Bebauung
- VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Streifenverkehrsfläche
- GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Grünfläche
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - M1 extensive Begrünung
 - M2 Pflege des Bestands
 - Baumreife Einzelbaum
 - Umgrenzung von Flächen für die Gehölzerhaltung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 71 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 72 mit Leistungszwei zu besiedelnde Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 8 PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE
 - Grundlagenkarte (Amtliches Legenschnittskalastr.)
 - 9 INFORMELLE PLANDARSTELLUNG
 - 91 unterirdische Leitungen, Gas- und Wasserleitungen
 - 92 Benennung in m
 - 10 ZEICHNERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	1. Art der baulichen Nutzung
2	2. Grundflächenzahl als Höchstmaß
3	3. Höhe baulicher Anlagen

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauWO)**
 Im sonstigen Sondergebiet, „Sonderergieberrichtung“ (SO Solar) ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie die Errichtung von Anlagen zur Speicherung von elektrischer Energie zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb, die Instandhaltung und Wartung dieser Anlagen notwendig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Im sonstigen Sondergebiet, „Sonderergieberrichtung“ (SO Solar) ist eine Grundflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 zulässig.
 Nebenablagen sind auf 5 % der Sondergebietfläche zulässig.
 - BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Die baulich nutzbare Grundstücksfläche wird durch eine Bauergrenze festgesetzt. Außenhalb der Bauergrenze sind wasserundurchlässig verfestigte Zuluftlinien zulässig.
 Zwischen der Modulunterkante und dem natürlichen Gelände ist ein Mindestabstand von 80 cm einzuhalten.
 - VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Für die notwendigen technischen Nebenablagen (Wechselrichter, Transformatoren, Speicheranordnungen) ist eine maximale Höhe von 6 m zulässig.
 Der Mindestabstand der Modulunterkante (Panel) darf 4 m nicht unterschreiten.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Festsetzungen zu den Grünflächen werden im weiteren Verfahren mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.
 - Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Anlagen, von denen Geräusche emittiert werden (z. B. Wechselrichter, Trafostationen, usw.), sind so anzuordnen oder mit Schallschutzmaßnahmen zu versehen, dass der Betrieb der Anlagen die benachbarten Wohnnutzungen nicht zu einer Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005 für den Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags führt.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für den Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB)**
 - In dem mit M 1 gekennzeichneten Bereich sind die Flächen unter den Solarmodulen und zwischen den baulichen Anlagen wie folgt einzusitzen zu pflegen: Es ist eine einschichtige Mulch- (Heu- / Stroh-) oder eine Beetmulch- (Kompost-) Schicht zu legen. Bei einer Mulch- oder Beetmulch- (Kompost-) Schicht muss eine Resthöhe der Vegetation von mindestens 10 cm verbleiben. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist eine Mulch- oder Beetmulch- (Kompost-) Schicht möglich, wenn die Vegetationsreste eine Versauerung der Module befürchten lässt.
 - In den mit M 2 gekennzeichneten Bereichen sind die vorhandenen Biotope zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
 - Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Reinigungsmitteln ist nicht zulässig.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - „ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ (§ 9 Abs. 4 BauGB § 87 BbgBO)**
 - Nebenablagen und Einfriedungen**
 - Die Fassaden der Nebenablagen sind mit Farben, welche einen Hellwertwert von mehr als 10 und weniger als 60 aufweisen, zu gestalten.
 - Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2,5 m erreichen.
 - Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm herzustellen. Im bodennahen Bereich ist kein Stacheldraht zulässig.
 - Werkablagen**
 Es sind zwei Informationssteine mit einer maximalen Größe von je 4 m² zulässig.
 - HINWEISE**
 - Bohrungen**
 Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Anzeige-, Mithaltungs- und Auskunftsspflicht gegenüber dem Landratsamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz.
 - Artenenschutz**
 Baustellen für die Errichtung der Photovoltaikanlagen und die daran angehängten Nebenablagen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Baustellen außerhalb dieser Zeitspanne bedürfen der artenschutzrechtlichen Ausnahmegernehmigung durch die untern Naturschutzbehörde.
 - Allstatten**
 Werden im Zuge von Boden- und Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Allstatten berührt oder angeschnitten (z.B. erkennbar durch Unterschiele im Aussehen, im Geruch oder in der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich dem Landratsamt als zuständige untere Abteil- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (§ 31 Abs. 1 Bgml/BodG).
 - Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Prangebietes**
 Flächen für die Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch städtebauliche Verträge gesichert.

Übersichtskarte



Gemeinde Zichow

vorhabenbezogener Bebauungsplan
 „Solarpark Zichow“
 Vorentwurf Bebauungsplan

Stand: September 2025
 Maßstab M 1:2.000

Anfragesteller:
 Gemeinde Zichow
 Poststraße 25
 17291 Granitzow
 63674 Altenstadt

Vorbereitender:
 MfR Projekt GmbH
 Stockholmer Straße 67
 17291 Granitzow
 63674 Altenstadt

Planverfasser:
dr. braun & barth freie architekten dresden
 Bürgermeisterschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung

Thiemeler Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 29, Mail: architekten@braun-barth.de