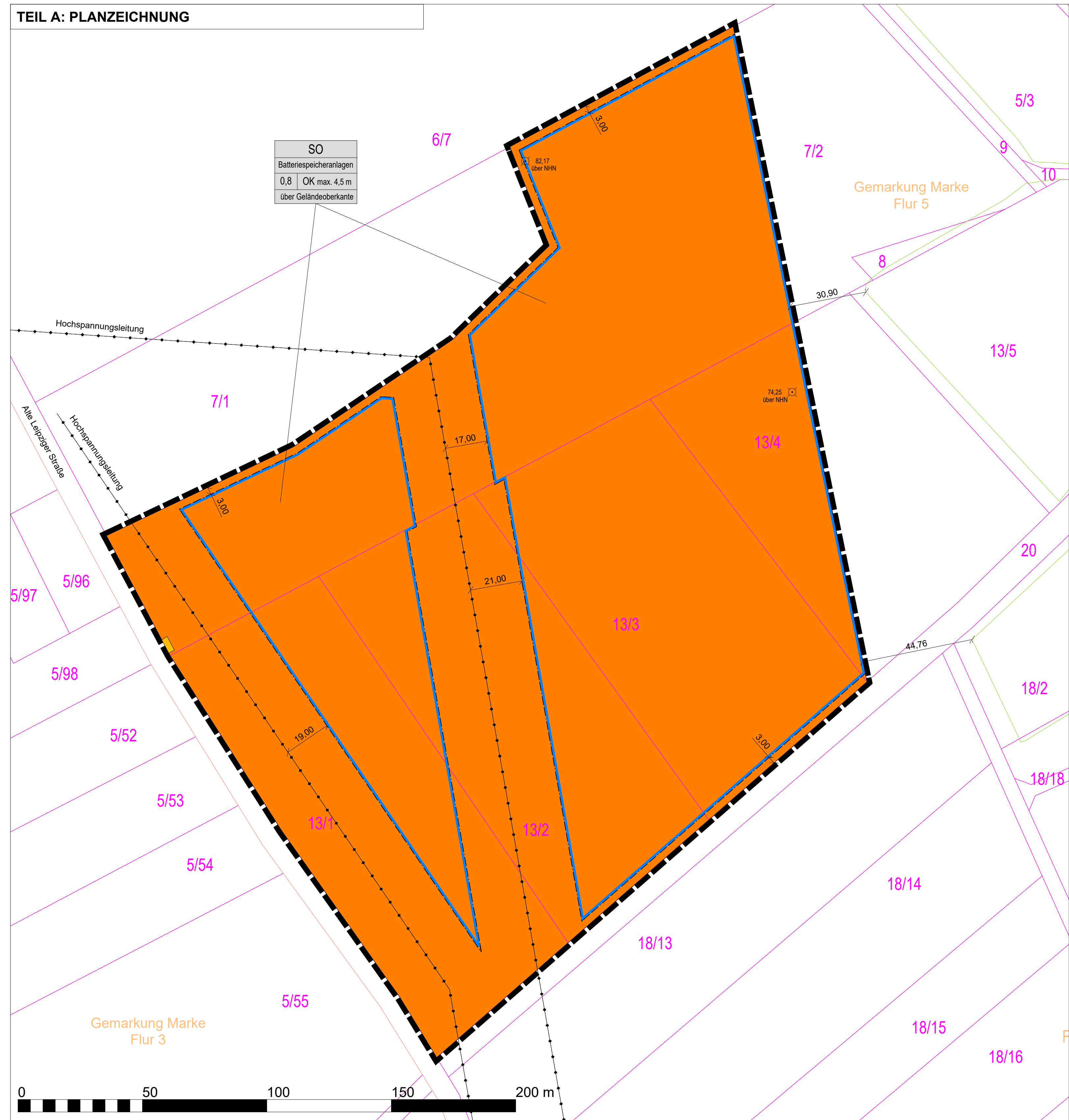


TEIL A: PLANZEICHNUNG

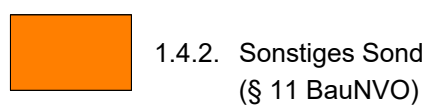


PLANZEICHENERKLÄRUNG (§ 2 Abs. 4 PlanZV)

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV 1990

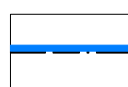
I. Darstellungen mit Normcharakter

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



1.4.2. Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



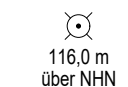
3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6.1. private Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

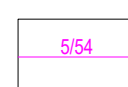


15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

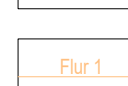


15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

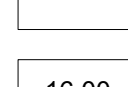
II. Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen ohne Normcharakter



Flurstücksgrenzen und -nummern gem. ALKIS

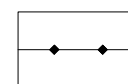


Flurgrenzen und -bezeichnung gem. ALKIS



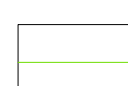
Bemassung in m

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



8. oberirdisch

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



12.2. Waldgrenzen gem. Forstgrundkarte

Darstellung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zweckbestimmung	
GRZ	OKmax
Höhenbezug	

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

TF 01 Innerhalb des Plangebietes wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Batteriespeicheranlagen“ festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Errichtung und Nutzung von Batteriespeicheranlagen zulässig.

TF 02 Im gesamten Sondergebiet ebenfalls zulässig sind alle für die Errichtung und den Betrieb der Batteriespeicheranlagen erforderlichen baulichen sowie technischen Haupt- und Nebenanlagen, einschließlich:
- Anlagen zur elektrischen Netzanbindung und Spannungsumwandlung,
- sonstige für den Betrieb der Batteriespeicheranlagen notwendige technische Anlagen sowie notwendige Anlagen der Ver- und Entsorgung,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB,
- Betriebswege und Zufahrten.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

TF 03 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

TF 04 Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OKmax) beträgt maximal 4,5 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK). Die natürliche GOK beträgt zwischen ca. 74,25 m und 82,17 m NHN in DHHN2016

2.3 Ausnahmen von der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

TF 05 Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise überschritten werden:
- durch untergeordnete Nebenanlagen (technischen Anlagenteile) sowie technisch notwendige Aufbauten, sofern die technische Anlagenausstattung dies erfordert,
- durch die erforderlichen Anlagen zur elektrischen Netzanbindung und Spannungsumwandlung einschließlich aller hierfür technisch notwendigen Anlagenteile und Aufbauten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

TF 06 Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Ableitung Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

TF 07 Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist am Anfallsort über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.

TF 08 Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sind infiltrationsfähig mit Deckschicht ohne Bindemittel auszuführen.

5 Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)

TF 09 Die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb der Anlagen, insbesondere auch die Errichtung von Einfriedungen sowie Zuwegungen, ist im gesamten sonstigen Sondergebiet auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6 Einfriedungen
(§ 85 Abs. 1 BauO LSA)

TF 10 Für die Batteriespeicheranlagen ist eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,5 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

III. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Planentwurf wird der Kompensationsbedarf ermittelt und Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und als Festsetzung im Bebauungsplan fixiert. Der Ausgleich soll vorrangig innerhalb des Plangebietes erfolgen.

8 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Im Rahmen der weiteren Planung sowie Erarbeitung des Umweltberichtes werden die Auswirkungen der Planung vertiefend geprüft und bei Erfordernis geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu begrenzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat in der Sitzung vom 23.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr. 32/2025). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 5/2025 am 30.05.2025.

2. Änderungs- und Ergänzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat am 29.10.2025 die Ergänzung des Geltungsbereiches beschlossen (Beschluss-Nr. 122/2025). Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs- und Ergänzungsbeschlusses erfolgte durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 11/2025 am 28.11.2025.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____.2026 bis einschließlich _____.2026 durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am _____.2026 gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat am _____.2026 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung sowie mit dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2026 bis einschließlich _____.2026 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am _____.2026 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

8. Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 2 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat am _____.2026 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat am _____.2026 den Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung vom _____.2026 und den textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. _____.2026). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

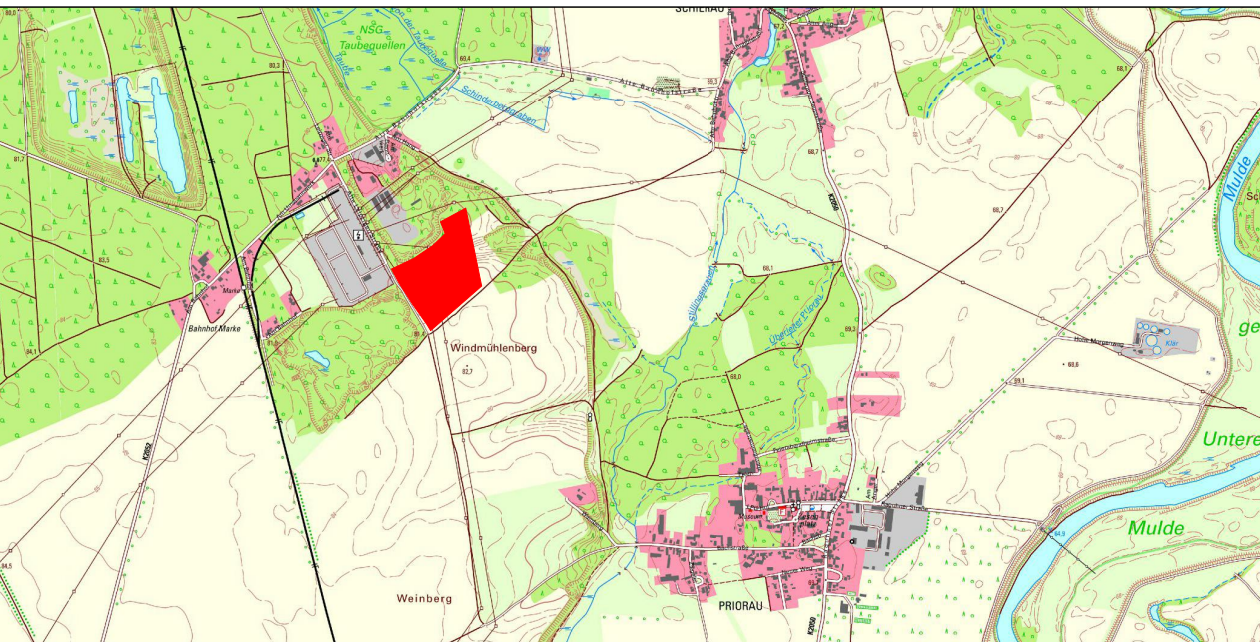
10. Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)
Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht.

11. In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) und Ausfertigung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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, sind am _____.2026 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____.2026 in Kraft getreten.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- **Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)** vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 323) geändert worden ist,
- **Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG)** vom 25. Februar 2016, das zuletzt durch das Gesetz vom 2. Juli 2024 (GVBl. LSA S. 196) geändert worden ist,
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, die zuletzt durch das Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150) geändert worden ist,
- **Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NbG)** vom 13. November 1997, das zuletzt durch Artikel 6 vom 18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 340, 341) geändert worden ist.

Übersichtspllan



STADT RAGUHN-JEßNITZ
Bebauungsplan

Batteriespeicheranlage mit Umspannwerk
Vorentwurf, Fassung vom 05.03.2026

Planungshoheit:  Stadt Raguhn-Jeßnitz Conradplatz 7 06800 Raguhn-Jeßnitz https://www.raguhn-jessnitz.de/	Stadt Raguhn-Jeßnitz Conradplatz 7 06800 Raguhn-Jeßnitz https://www.raguhn-jessnitz.de/	Projekt-Nummer: 10-25-135
		Maßstab Planzeichnung: 1:1.000
Bauleitplanung:  BPM Ingenieure Büro Dresden Ostra-Allee 20 01067 Dresden www.bpm-ingenieure.de	BPM Ingenieurgesellschaft mbH Büro Dresden Ostra-Allee 20 01067 Dresden www.bpm-ingenieure.de	Maßstab Übersichtskarte: 1:25.000
		Lagebezug: ETRS89 UTM-32N (EPSG-Code 25832)
Versionierung Version / erstellt / bearbeitet / geprüft / Datum / Beschreibung	Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023, dl-de/by-2.0 (http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)	
0.0 / lpl / lpl / dge / 2026-01-23 / LP1 Vorentwurf 1. Prüffassung		
0.1 / lpl / lpl / dge / 2026-02-03 / LP1 Vorentwurf 2. Prüffassung		
0.2 / lpl / lpl / dge / 2026-02-25 / LP1 Vorentwurf 3. Prüffassung		
0.3 /		
0.4 /		
0.5 /		