Bebauungsplan "Photovoltaik Motzener Straße"

Teil A: Zeichnerische Festsetzung

Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- SO / § 11 — sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" (§11 BauNVO)
- SpGrün — Spezielle Grünfläche mit Zweckbestimmung "Unterhaltungsstreifen"

2. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze

3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung Maßnahmen für Naturschutz

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt
- Geh-/Fahr-/Leitungsrechte
- Anbauverbot (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 BbgStrG)
- Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung"

Teil B: Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" gemäß §11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet ist die Bebauung ausschließlich mit baulichen Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen (z.B. Photovoltaikmodule, Transformatoren, Netzeinspeisungen, Speicheranlagen, Sichtschutzanlagen, Sicherheitsbauten und Wechselrichter) und Anlagen zur Tierhaltung (z.B. Tierunterstände und Tiertränken) zulässig.

1.2 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen, sowohl der Solarmodule als auch von Nebenanlagen, wird auf 5 m begrenzt. Gleichzeitig muss die Unterkante der Modulflächen einen Mindestabstand von 0,8 m zum darunter befindlichen Gelände aufweisen.
Ausnahmsweise darf die Höhe auf maximal 10 m überschritten werden, wenn für die Sicherung der Anlage und des Geländes der Bau von Kameramasten nötig ist. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird der zu der entsprechenden baulichen Anlage am nächsten liegenden Höhenbezugspunkt (DHHN2016) herangezogen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB)

2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Die durch die Baugrenze zur Abgrenzung des Sondergebietes zur Grundstücksgrenze (3,0 m) definierte überbaubare Grundstücksfläche gilt für die Photovoltaikmodule sowie die Trafo- bzw. Wechselrichterstationen. Die Umzäunung und die notwendigen Erschließungswege können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, solange ggf. vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden.

3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Zur Minimierung der optischen Wirkung der Photovoltaikanlage werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll eine Sichtschutzhecke realisiert werden. In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Strauchpflanzung unter der Verwendung von Sträuchern in versetzter Anordnung, im Reihenabstand von 1,00 m und im Pflanzabstand von 1,50 m vorzunehmen. Es ergeben sich folgende Baum- und Straucharten, welche für die Umsetzung der Heckenpflanzung zu verwenden sind:

Botanischer Name	Deutscher Name		
Acer campestre	Feld-Ahorn	*Rosa corymbifera agg.*	Hecken-Rose
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Rosa rubiginosa agg.*	Wein-Rose
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Rosa villosa agg.*	Kelchstächlige Rose
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	*Rosa tomentosa agg.*	Filz-Rose
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze	*Salix alba*	Silber-Weide
Betula pendula	Sand-Birke	*Salix aurita*	Öhr-Weide
Betula pubescens	Moor-Birke	*Salix caprea*	Sal-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	*Salix cinerea*	Grau-Weide
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	*Salix fragilis L.*	Bruch-Weide
Corylus avellana	Strauchhasel	*Salix pentandra*	Lorbeer-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	*Salix purpurea*	Purpur-Weide
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	*Salix triandra agg.*	Mandel-Weide
Crataegus x hybriden agg.	Weißdorn	*Salix viminalis*	Korb-Weide
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	*Salix x rubens (S. alba x fragilis)*	Hohe Weide/Kopf-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Fagus sylvatica	Rot-Buche	*Sorbus aucuparia*	Gemeine Eberesche
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	*Sorbus torminalis*	Elsbeere
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	*Tilia cordata*	Winter-Linde
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder	*Tilia platyphyllos*	Sommer-Linde
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	*Ulmus glabra*	Berg-Ulme
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	*Ulmus laevis*	Flatter-Ulme
Populus nigra	Schwarz-Pappel	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball
Populus tremula	Zitter-Pappel		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		
Rosa canina agg.	Hunds-Rose		

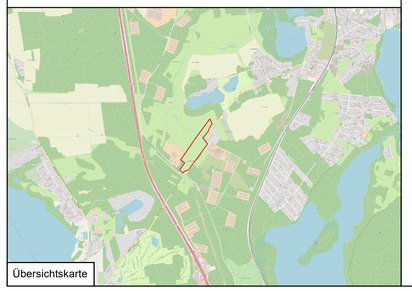
4.1 Spezielle Grünfläche mit Zweckbestimmung "Unterhaltungsstreifen"

4. Zur Unterhaltung und Bewirtschaftung des im Plangebietes befindlichen "Buschwiesengrabens" wird ein Unterhaltungsstreifen festgesetzt. Dieser Unterhaltungsstreifen hat eine Breite von 5 m zur Böschungsunterkante. In diesem Bereich ist keine Bebauung oder Umzäunung zulässig. Auf der Grünfläche darf eine Überfahrung hergestellt werden. Die Grünfläche darf überfahren werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen

1.1 Zur Abgrenzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist ein Maschendrahtzaun bis zu einer maximalen Höhe bis zu 2,20 m vorzusehen. Dabei ist, um das ungehinderte Passieren von Kleintieren zu ermöglichen, ein Mindestabstand von 0,10 m zwischen unterer Zaunkante



Übersichtskarte

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bestensee hat den Bebauungsplan "Photovoltaik Motzener Straße" am

..... mit Beschluss Nr. ..... als

gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

....

(Datum/Siegel) Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

....

(Datum/Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme

in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung

bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

....

(Datum/Siegel) Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....

(Datum/Siegel)

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert
durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I
S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne um die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990
(BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Hinweis

1. Anbauverbot
Die L 85 ist im betreffenden Abschnitt eine anbaufreie Straße außerhalb bebauter Gebiete, die dazu bestimmt ist dem überregionalen Verkehr zu dienen. Hier gelten die straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - Absatz 1 Punkt 1 und Absatz 2 Punkt 1 sowie Absatz 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG).

2. Bodendenkmal
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt. Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

Gemeinde Bestensee

Bebauungsplan
"Photovoltaik Motzener Straße"

Planverfasser: A. Rümpel
HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

Vorentwurf
Maßstab: 1:1500 (A1)

Stand:
28.11.2023