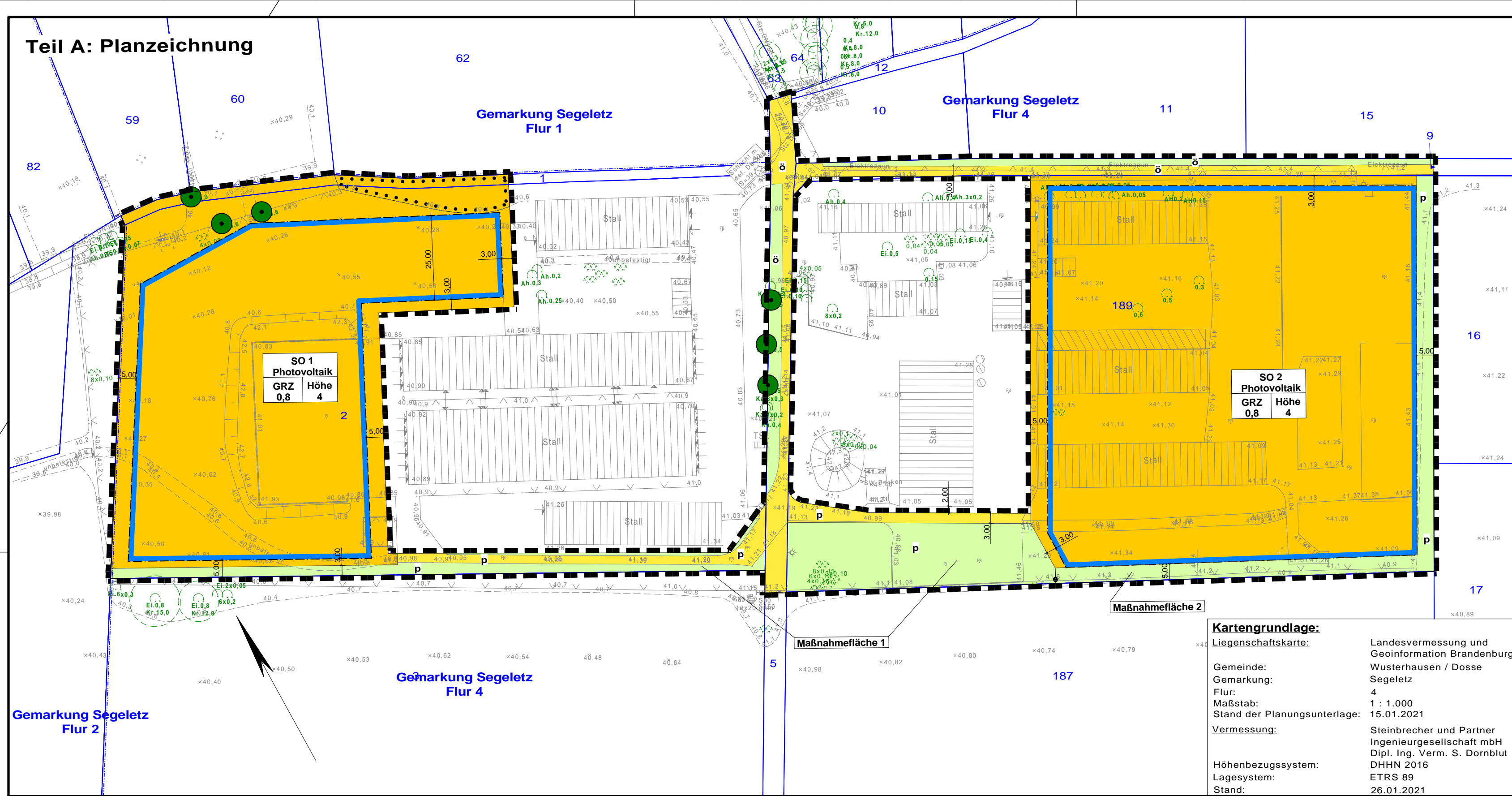


Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte: Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg Wusterhausen / Dosse Segeletz
 Gemeinde: 4
 Flur: 4
 Maßstab: 1 : 1.000
 Stand der Planungsunterlage: 15.01.2021
 Vermessung: Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl.-Ing. Verm. S. Dornblut DHHN 2016 ETRS 89
 Höhen Bezugssystem: ETRS 89
 Lagesystem: 26.01.2021

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1, 11 und 16 bis 19 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

- 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 "Photovoltaikanlagen" ist gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
- Photovoltaikmodule in Festaufständerung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
 - technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
 - Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
 - die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen,
 - Zuwegung und innere Erschließung in wasserdurchlässiger Ausführung
 - Einzäunung

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14, 16, 18 und 23 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb des Sondergebiets SO 1 muss die Unterkante der Modulische mindestens 1,50 m über der Bezugshöhe von 40,7 m DHHN liegen.

3. Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird in gesamter Länge und Breite ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr festgesetzt.

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

- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die zusätzliche Befestigung von Fahrgassen und Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.).
- 4.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 15 bis 20 cm über dem Boden offengehalten werden. Das gilt nicht für die die Pflanzungen umgebenden temporären Wildschutzzäune.
- 4.3 Vor Baufeldfreimachung sind 10 Nisthilfen für Brutvögel im funktionalen Umfeld zu installieren. Diese entfallen auf 6 Halbhöhlen mit einem Brutraum von 12 x 12 x 16 cm und einer Flugöffnung von 11 x 8 cm; 2 Höhlen mit einem Brutraum von 12 x 12 x 16 cm und einer Flugöffnung von Ø 32 mm; 2 Höhlen mit einem Brutraum von 12 x 12 x 16 cm und einer Flugöffnung von Ø 45 cm.
- 4.4 Vor Baufeldfreimachung sind 6 Fledermauskästen als Sommerquartier im funktionalen Umfeld zu installieren. Eine schattige oder halbschattige Ausrichtung ist zu wählen.
- 4.5 Innerhalb des SO 1 ist im Norden an sonnenexponierter Stelle ein Zauneidechsen-Habitat als Haufen mit mindestens 4 m Länge, 2 m Breite und 1 m Höhe aus Totholz, Wurzelstöcken und Steinen in einer vorher anzulegenden ca. 0,5 m tiefen Mulde aufzuschichten. Süd-exponiert sind flache Steine aufzulegen. Der Haufen ist von einem ca. 1 m breiten sandigen Rohbodensaum zu umgeben.
- 4.6 Innerhalb des SO 1 sind sämtliche unversiegelte Flächen einer extensiven Nutzung zu unterziehen. Hierzu sind die Flächen zwischen und unter den Photovoltaik-Modulen zu beweidern oder alternativ 1 - 2 mal jährlich zu mähen. Vegetationslose Standorte sind der Selbstbegrünung zu überlassen. Auf Ansaaten ist zu verzichten. Innerhalb des SO 2 sind die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulen sowie die gehölzfreien Flächen außerhalb der Baugrenzen als extensive Grünfläche zu pflegen und 1 - 2 mal im Jahr zu mähen.

5. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Die Maßnahmefläche 1 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.055 m² ist als ruderaler Stauenflur mit Strauchgruppen zu entwickeln. Innerhalb der Maßnahmefläche 1 ist eine anteilige Fläche von ca. 840 m² zu entsiegeln. Vegetationslose Standorte sind der Selbstbegrünung zu überlassen. Auf Ansaaten ist zu verzichten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen. Rund 20 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Zu verwenden sind Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 1 in der Unterlage zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.
- 5.2 Innerhalb der Maßnahmefläche 2 ist auf einer Fläche von ca. 1.130 m² ein artenreicher Blühstreifen anzulegen. Zu verwenden ist heimisches standortangepasstes Saatgut oder alternativ Heumulchsaat. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen.

II Hinweise

Hinweis auf Altlasten

Werden bei Bauarbeiten kontaminierte Bereiche / Bodenverunreinigungen angeschnitten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenteilig so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Hinweis zum Gehölzschutz

Die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin - BaumSchVO (rechtskräftig seit 01.01.2021) ist anzuwenden.

Hinweis zum Denkmalschutz

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- (§ 11 BbgDSchG) und Erhaltungspflicht (§ 7 BbgDSchG) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Einhaltbarkeit der Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Wusterhausen / Dosse, Am Markt 1 eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung:
 SO "Photovoltaikanlagen"

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung § 9 (1) BauGB und § 11 BauNVO	
Grundflächenzahl GRZ § 17, 19 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen OK in m über 40,7 m DHHN § 18 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 p - privat
 ö - öffentlich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

Grünfläche
 p - privat
 ö - öffentlich

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

Erhaltung Baum

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Darstellungen der Plangrundlage

189 Flurstücksnummer

Flurgrenze

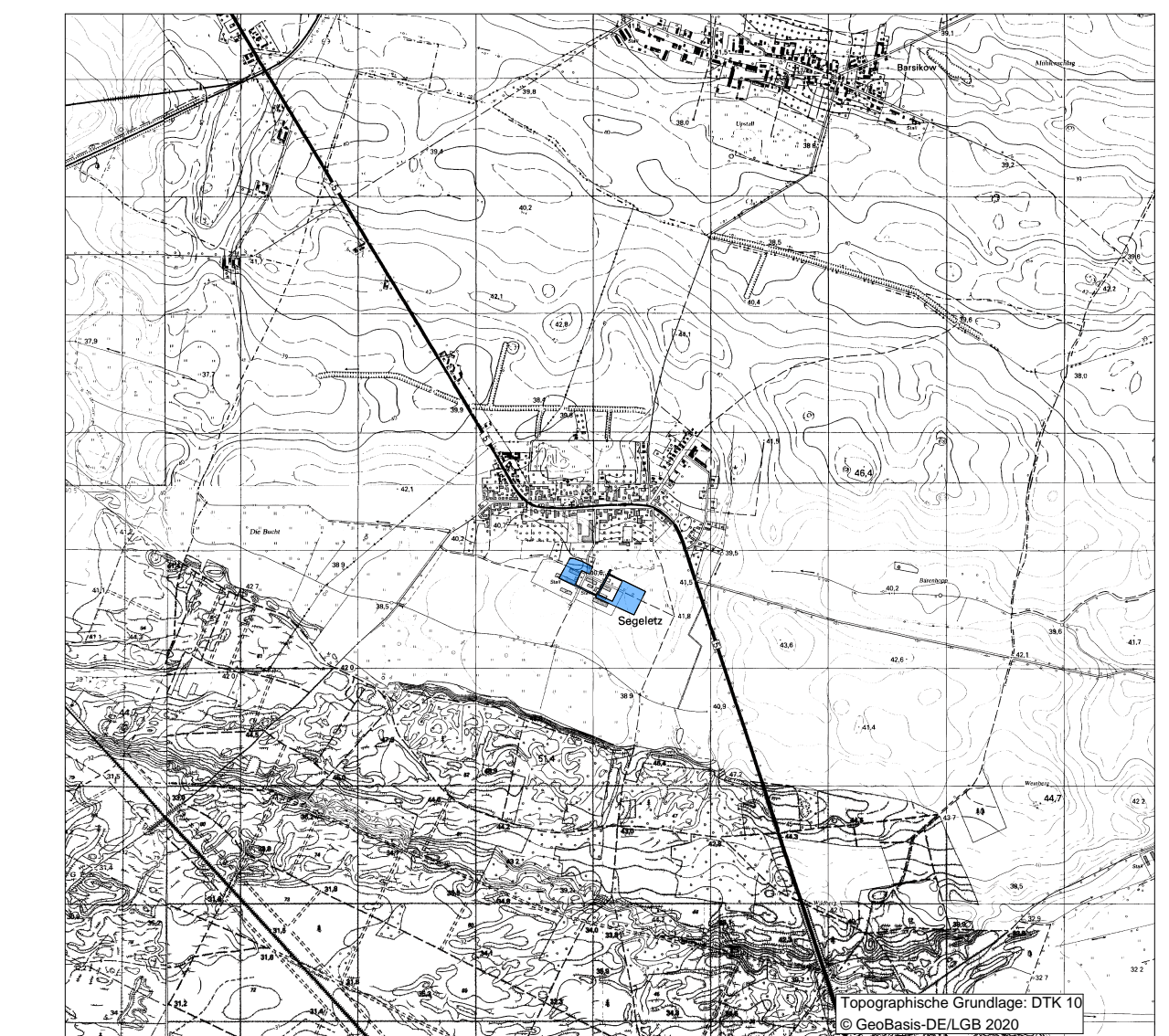
Flurstücksgrenze

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.



Gemeinde Wusterhausen / Dosse

Bebauungsplan "Freiflächen-PVA Segeletz"

Entwurf

August 2021

Steinbrecher u. Partner
 Ingenieurgesellschaft mbH
 www.ispnet.de

