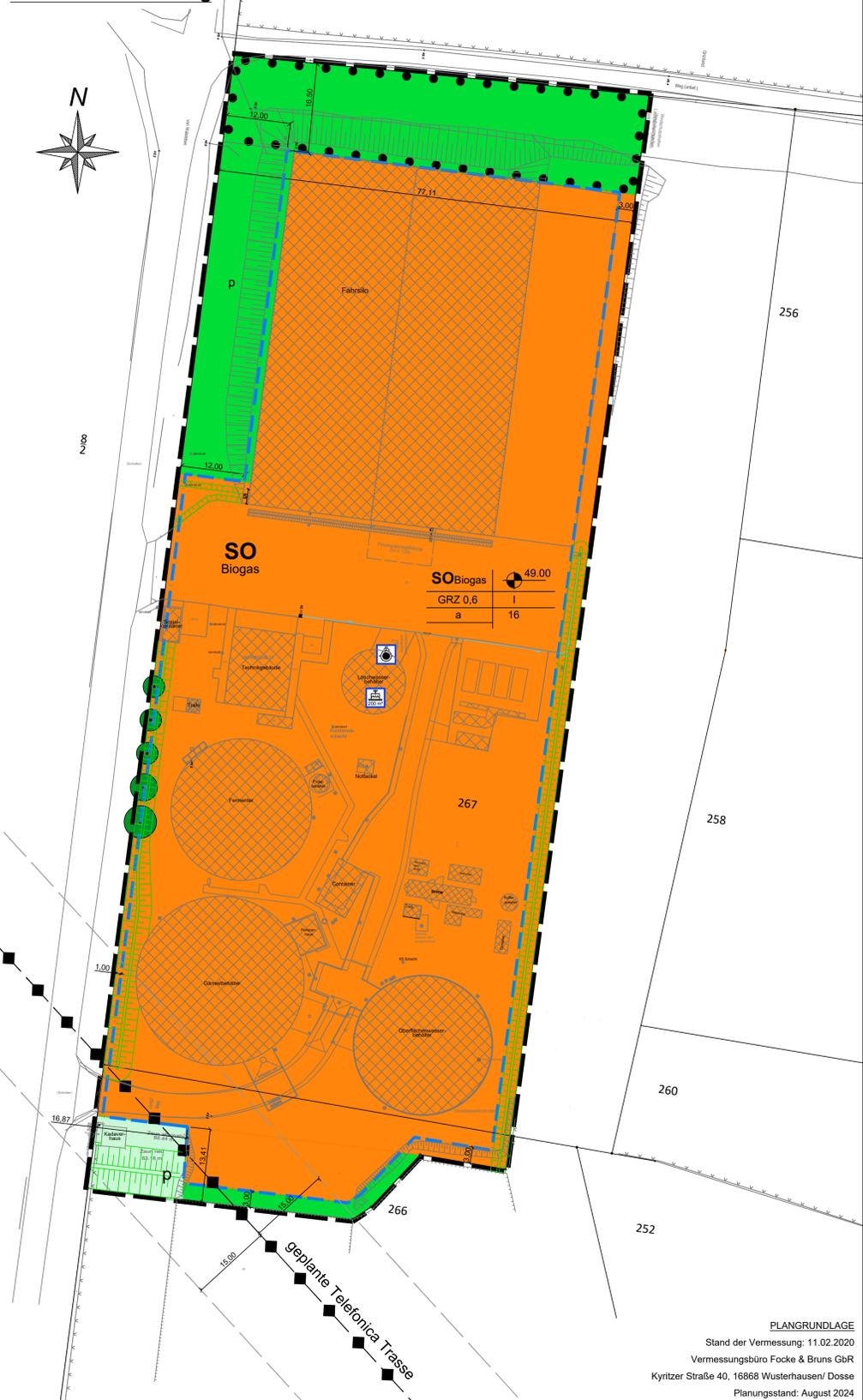


Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§9 (1) BauGB
	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Biogas	§11 (1) BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	
GRZ	Grundflächenzahl	§16 (2) Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	
	Untere Bezugshöhe in m über DHHN2016	
	<u>Bauweise, Baulinie, Baugrenzen</u>	
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	§23 (3) BauNVO
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	
	Erhaltung: Bäume	
	private Grünflächen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	

Sonstige Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes
	vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Flurstücksgrenzen
257	Flurstücksgrenzen
	geplante Telefonica Trasse mit Freihaltekorridor der geplanten Telefonica Trasse
	Löschwasser-Sauganschluss, überflur
	Löschwasserbehälter, überirdisch

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	untere Bezugshöhe
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	GH-max. Gebäudehöhe

SO Biogas		49,00
GRZ 0,6	I	
a	16	

Teil B - Text

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Baugebiet gemäß § 1(3) BauNVO**
SO - Sonstiges Sondergebiet - gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Biogas.
 - Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO - §11 (2) BauNVO**
Das Sonstige Sondergebiet dient der Errichtung bzw. Erweiterung und Nutzung einer Biogasanlage.
Biogasanlage
Biogasanlage zur Erzeugung von Energie auf Basis von Gülle und nachwachsenden Rohstoffen. Zulässig sind:
- Anlagenteile der Biogasanlage bzw. Anlagenteile zur Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. Fermenter, Gärrestspeicher als Endlager, Gülleannahmebehälter, Fährsilos, BHKW, Gas-Lager
- Verfahrenstechnik und zur Betriebsführung erforderliche Nebenanlagen und Gebäude wie z.B. Schornsteine, Lüftungs- und Entschwefelungsanlagen, Technikgebäude, Trocknungsanlagen, Separationsanlagen
Im Bereich Biogasanlage sind generell befestigte Zuwegungen und Rangierflächen zulässig.
Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 2m² und in einer max. Höhe von 4m zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl bestimmt.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, gemessen von der unteren Bezugsebene.
Für die Bestimmung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante maßgeblich, also
- bei Satteldächern die obere äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika
- bei den Foliendächern der Behälter ist die höchste Höhe mit 16 m begrenzt
Als untere Bezugsebene der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über DHHN2016, +49,00.
Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Nebenanlagen und Gebäudeteile wie z.B. Schornstein, Lüftungsanlagen, und sonstigen technischen Anlagen und Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 20 m über dem Bezugspunkt überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1. Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind durch Baugrenzen festgesetzt. Bei festgesetzter abweichender Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
Außerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Havariemaßnahmen (wie beispielsweise Erdwälle oder Stützmauern) bis zu einer Höhe von 1,5m ausnahmsweise zulässig.
- Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über die Grünflächen zu versickern bzw. abzuleiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB**
 - Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchG Brandenburg geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.
 - Entsiegelung
5.2.1 Rückbau des Kadaverhauses der ehem. Milchviehanlage im Geltungsbereich B-Plan.
5.2.2 Rückbau einer mit Folie versiegelten Lagune auf angrenzender Fläche.
 - Pflanzungen
5.3.1 Baum-Pflanzung mit Obstgehölzen mit Blühstreifen, Gemarkung Kantow, Flur 2, Flurst. 434
5.3.2 Baum-Strauch-Pflanzung Feldgehölz/Feldhecke, Gemarkung Kantow, Flur 1, Flurst. 256; 265; 248
- Lagerung der Inputstoffe**
Inputstoffe der BGA sollen nur separat nach Art und abgedeckt gelagert werden.

Textliche Hinweise

- Bodendenkmale**
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Bbg die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Alllasten / Abfall / Bodenschutz**
1. Schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Alllast vorliegt, sind unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Verfahrensvermerk:	
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/ Dosse hat am 08.05.2018 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Bioenergiepark Kantow" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in den Schaukästen gem. Hauptsatzung der Gemeinde Wusterhausen/ Dosse ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 19.06.2019 bis 22.07.2019 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung ist durch Aushang und durch Veröffentlichung im Internet erfolgt.	Der Bürgermeister
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 12.06.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden. Sie wurden zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.	Der Bürgermeister
Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde gem. § 1 Abs. 4 BauGB und gem. Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag ist erfolgt.	Der Bürgermeister
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/ Dosse hat auf der Versammlung am 05.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwände geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden aber hätten geltend gemacht werden können, sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet von bis bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplans "Bioenergiepark Kantow" mit Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit von bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Der Bürgermeister
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Benachrichtigung em. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB ist erfolgt.	Der Bürgermeister
Die fristgerecht abgegebenen Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Bioenergiepark Kantow" wurden geprüft und abgewogen. Der Abwägungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Gemeinde Wusterhausen/ Dosse am gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/ Dosse hat in der Sitzung im gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan "Bioenergiepark Kantow" als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.	Der Bürgermeister
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.	Der Bürgermeister
....., den	Överming.
Die Satzung über den Bebauungsplan "Bioenergiepark Kantow" wird hiermit ausgesetzt.	Der Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Bioenergiepark Kantow", die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S.587) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.



Änderungsbereich

Der Aufhebungsbereich liegt auf mehreren Grundstücken der Gemarkung Kantow in der Flur 1 und die Flurstücke 248, 250, 256, 258 und 260, 265

PLANUNGSTRÄGER
Gemeinde Wusterhausen / Dosse
Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Land Brandenburg

PROJEKT
Bebauungsplan Nr. 02/2018
1. Änderung des Bebauungsplanes
"Bioenergiepark Kantow"

PLANINHALT
Planzeichnung
nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB

Stand

Satzung
August 2024

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel
Tel.: +49 (0) 39268-98 33
Fax: +49 (0) 39268-98 355
E-Mail: info@ipgmbh.de
Geschäftsführer
Frank Jeewe
Erneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau

PLOTTDATUM
09.08.2024

MAßSTAB
Planzeichnung: 1:2000

Pfad
\\desktop-em8cd\kdaten\3\2021\21_28\bp\an\cad\09082024.dwg