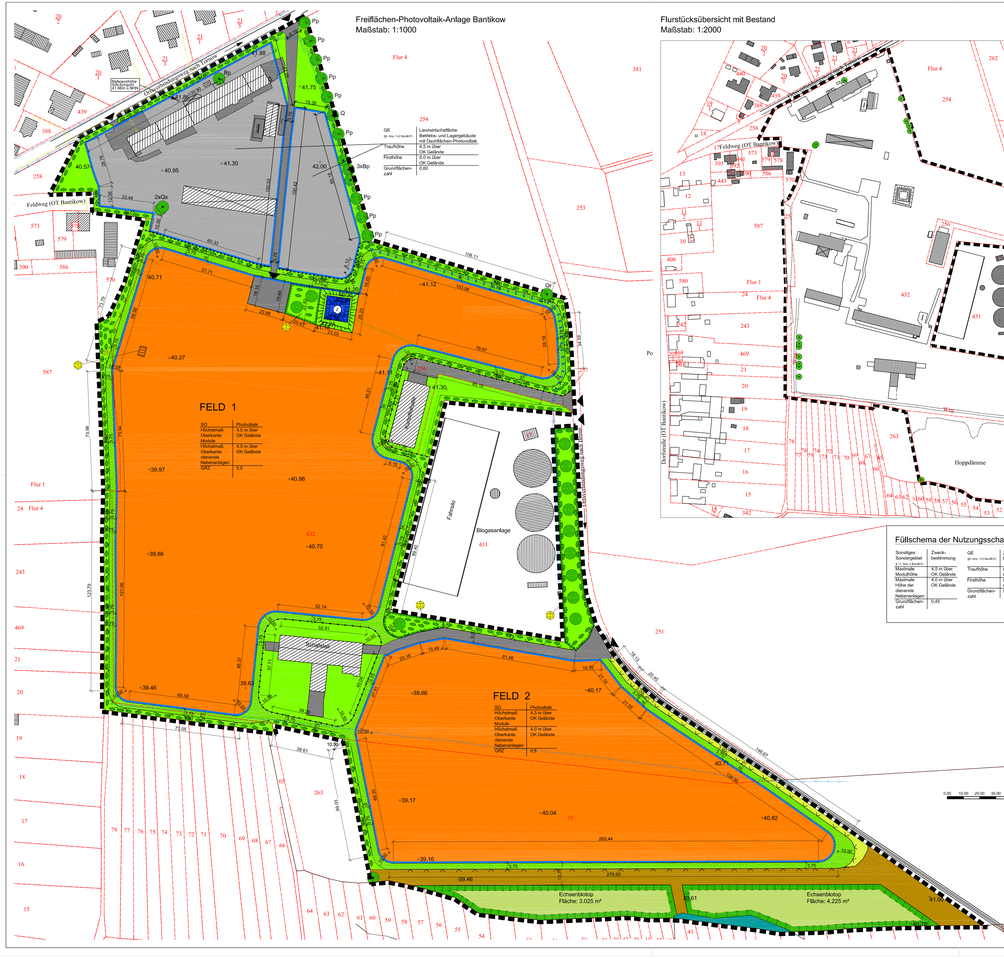
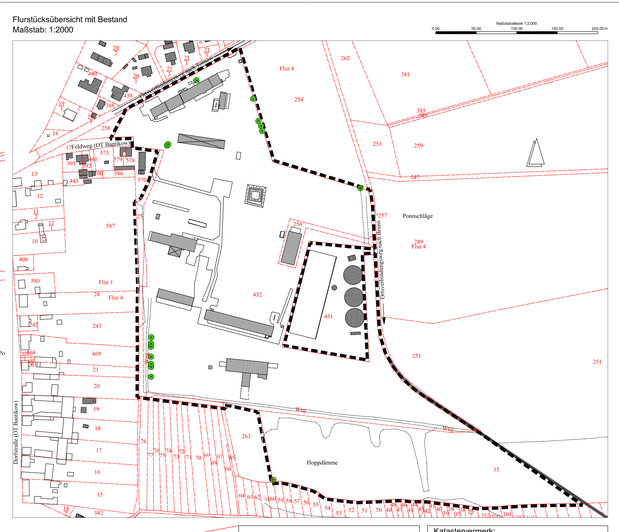
Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Bantikow
Maßstab: 1:1000



Flurstücksübersicht mit Bestand
Maßstab: 1:2000



Füllschema der Nutzungsschablone:

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	Zweckbestimmung	GE (§ 1 Abs. 2 Nr.8 BauNVO)	Zweckbestimmung
Maximale Modulhöhe	4,5 m über OK Gelände	Traufhöhe	8,5 m über OK Gelände
Maximale Höhe der dienende Nebenanlagen	4,0 m über OK Gelände	Firsthöhe	9,5 m über OK Gelände
Grundflächenzahl	0,45	Grundflächenzahl	0,60

Ort und Datum

Unterschrift / Siegel
Öffentl. best. Vermessungsing.

Katastervermerk:

Die verwendete Flurkarte/Lage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters, vom ....
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der Flurstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort und Datum

Unterschrift / Siegel
Öffentl. best. Vermessungsing.

Teil B: Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9, Abs. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Bantikow“(§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs.2 und §§ 16 bis BauNVO

1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage“ zur Nutzung von Sonnenenergie mit dem Ziel elektrischen Strom zu gewinnen und in das öffentliche Stromnetz einzuspeisen.

1.2 Zulässig sind heideartenrote, in Reihen angeordnete, auf Modultischen befestigte Photovoltaik-Module und der Betrieb dienender Nebenanlagen, wie Wechselrichtern, Transformatoren und Übergabestationen sowie unterirdische Leitungen und befestigte/unbefestigte Wege.

2. Stellung der baulichen Anlagen
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Die Solarmodule sind in aufgeständerter Bauweise herzustellen. Der Abstand zwischen den Unterkanten der Modultische und der natürlichen Geländehöhe muss mindestens 0,5 m betragen.

3. Verkehrsflächen
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

3.1 Im Sondergebiet Photovoltaik sind neu anzulegende Straßen und Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.

3.2 Ausgenommen von der Festsetzung 3.1 sind die Verkehrsflächen, die sich in den nördlichen Baufeldern des Betriebsgebäudes befinden.

4. Geländeregulierungen
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

4.1 Geländeregulierungen sind nicht zulässig.

5. Grünordnungsplanung
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.10, 20 und 25 BauGB

5.1 Alle im Geltungsbereich mit dem Planzeichen 13.2 gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten. Baumfällungen und Gehölzschnitzig dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

5.2 Die Fläche hinter der Geltungsbereichsgrenze des Sondergebietes Photovoltaik ist, in einer Tiefe von mindestens 3,0 m mit einer standortgerechten Hecke dauerhaft zu begrünen. Die Strauchpflanzung hat im Pflanzverband von 1,0 x 1,5 m nach Pflanzliste 1 zu erfolgen.

5.3 Die durch Baugrenzen festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche, soweit sie von der Bebauung nicht beansprucht wird und die von den Modultischen überschirmte Fläche, ist mit einer Wiesenmischung dauerhaft zu begrünen und als extensive Wiese zu pflegen.

5.4 In den Grenzabzug für die Wiesenmahd sind Wildtränken und Wildschutzmaßnahmen miteinzurichten.

5.5 Die ehemalige Garage ist als „Fledermaus- und Schwalbenhaus“ mit entsprechenden Nistöffen herzurichten.

5.6 In den als „Echeranbiotop“ gesicherten Landschaftsbestandteilen sind Steinriegel mit Vorsaumflächen mit der jeweils festgesetzten Quadratmetergrundfläche zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

5.7 Die nach den Festlegungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und mindestens 5 Jahre zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind vom Betreiber der Photovoltaikanlage nachzupflanzen.

5.8 Alle Gehölze sind naturbelassen zu pflegen. Das heißt, ein Rückschnitt der Gehölze erfolgt erst, wenn die Sträucher anfangen in Bodennähe zu vergreisen. Der Rückschnitt wird durch regelmäßiges, auf den Stock setzen“ vorgenommen. Letztmals darf nur von Anfang November bis Anfang März erfolgen. Dabei dürfen Stockruthen, die besonders stark wachsen, gesondert zurückgeschnitten werden.

5.9 Die ausgesteinerten Steudenflurstreifen sind alle drei Jahre naturbelassen zu pflegen. Dies darf aber nur von Anfang November bis Anfang März erfolgen.

5.10 Die angelegten extensiven Wiesenflächen sind durch Mahd oder Beweidung anschürig zu pflegen. Eine Ausnahme bildet die vulkanite Wiese entlang der östlichen Plangrabenregrenze des Feldes 2, die nur im drei bis zweijährigen Mähnrhythmus zu pflegen ist. Mahd oder Beweidung darf nicht vor dem 1. Oktober eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist abzufahren.

5.11 Pflanzliste:

Botanische Bezeichnung	Kurzzeichen	Deutsche Bezeichnung	Wuchshöhe in m
Pflanzliste 1:			
Cornus sanguinea	Cs	Roter Hartriegel	3 m
Corylus avellana	Ca	Haselnuss	3-4 m
Crataegus monogyna	Cm	Eingriffeliger Pfaffenhütchen	3-4 m
Frangula alnus	Fa	Faulbaum	2 m
Rosa Canina	RC	Hundsrose	2 m
Rosa rubiginosa	Rr	Weinrose	2 m
Viburnum opulus	Vo	Gemeiner Schneeball	2 m
Sambucnus nigra	Sn	Bisengsträer	2 m
Salix caprea	Sc	Salweide / Traubenkirsche	2 m
Acer campestre	Ac	Feldahorn	10 m
Prunus juniaster	Pj	Hübbirne	15 m
Pflanzliste 2:			
Rhamnus catharitica	Rc	Kreuzdorn	3 m
Rosa canina	Rc	Hundsrose	3 m
Rosa corymbifera	Rc	Hecksenrose	3 m
Sorbus torminalis	St	Elsbeere	15 m
Sorbus aucuparia	Sa	Eberesche	15 m

Pflanzqualität Sträucher: 2 x, 60-100 cm, o.B.
Pflanzqualität Bäume: Stu Hochstamm, 4 x v., mDB.

6. Einfriedung
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 NrV 20 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 BbgBO

6.1 Als Einfriedung sind nur offene Metallbuine (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übertragung(en)) mit einer Höhe von max. 2,30 m über Gelände zulässig. Die Einfriedung muss einen Mindestbodenabstand von 15 cm aufweisen.

7. Sonstige örtliche Festsetzungen
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

7.1 Für die Außenbeleuchtung des Sondergebietes Photovoltaik sind nur orangefarbene Lichtstrahlungen zulässig.

7.2 Während der Baumaßnahmen sind alle zu erhaltenden Bäume durch Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

7.3 In der Strauchpflanzung der Feldgehölzstruktur sind alle 30 m gewigerte Unterschlupf und Metyelgelegenheiten für Singvögel und Fledermäuse zu schaffen. Auf jeder Zaunlängsseite ist mindestens ein Zwurchpfahl mit einer Sitzmöglichkeit für Greifvögel auszustellen.

7.4 Fröhestens vier Wochen vor geplantem Abriss der Gebäude und der baulichen Anlagen hat in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Untersuchung der Bauwerke auf Besatz mit artenspezifischen Fledermäusen, wie z.B. Zuber und Fledermäuse, zu erfolgen. Sollte dies der Fall sein, so ist unter Umständen eine Verschiebung des Abrisses auf außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis Mitte August) zu vereinbaren oder aber mit Hilfe von Naturschutzbeauftragten eine Umsiedlung der geschützten Arten vorzunehmen.

Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GVBl.I/14, Nr. 17).

Kartengrundlage:

Automatisierter Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg (ALK) vom 08.08.2012

Maßstab 1:1000

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 11 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, wird auf Beschlussfassung der Gemeindevertretung Wusterhausen/Dosse vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Bantikow“ der Firma Ruppiner Ingenieur Kooperation Produktion und Vertrieb GmbH, ehemals LPG Bantikow(i für das Gebiet der Gemarkung Bantikow, Flur 4, Flurstücke Nr. 25, 35 (teilw.), 65 (teilw.), 256 und 432 (alle auch Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Teil A: Planzeichnung - Zeichnung Bl.-Nr. 02-01 (Maßstab 1: 1.000)
Teil B: Textteil

Verfahrensvermerke

1. Am 10.09.2013 hat die Gemeindevertretung von Wusterhausen/Dosse den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Bantikow“ gefasst.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 09.01.2014 bis 12.02.2014 erfolgt. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Wusterhausen/Dosse, ...
   Bürgermeister

   Siegel

2. Die Planungsanzeige und die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist am 03.12.2013 gestellt worden.

   Wusterhausen/Dosse, ...
   Bürgermeister

   Siegel

3. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 22.01.2014 durchgeführt worden.

   Wusterhausen/Dosse, ...
   Bürgermeister

   Siegel

4. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.12.2013 und durch Übersendung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erneut Begründung und Umweltbericht zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Wusterhausen/Dosse, ...
   Bürgermeister

   Siegel

5. Die Gemeindevertretung von Wusterhausen/Dosse hat in ihrer Sitzung am 09.05.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (§ 3 Abs.2 BauGB).

   Wusterhausen/Dosse, ...
   Bürgermeister

   Siegel

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.2014 und durch Übersendung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, erneut, mit Begründung und des Umweltberichtes, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Wusterhausen/Dosse, ...
   Bürgermeister

   Siegel

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Plan zeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), einschl. der Begründung und des Umweltberichtes dazu, haben in der Zeit vom 30.06.2014 bis zum 01.08.2014 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist ortsüblich durch Aushang in den ortsüblichen Bekanntmachungskästen vom 16.06.2014 bis 08.08.2014 bekannt gemacht worden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.2014 über die öffentliche Auslegung informiert (§ 3 Abs. 2 BauGB).

   Wusterhausen/Dosse, ...
   Bürgermeister

   Siegel

8. Die Gemeindevertretung von Wusterhausen/Dosse hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 3 Abs.2 BauGB).

   Wusterhausen/Dosse, ...
   Bürgermeister

   Siegel

9. Die Gemeindevertretung von Wusterhausen/Dosse hat gemäß § 10 Abs.1 BauGB in ihrer Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: .....).

   Wusterhausen/Dosse, ...
   Bürgermeister

   Siegel

10. Die Satzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... zur Genehmigung vorgelegt.

    Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom ..... (ANz. ..... , ...) die Genehmigung dieser Satzung mit ..... Maßgaben und ..... Auflagen erteilt. Die Genehmeinde-verretung Wusterhausen/Dosse ist am ..... (Beschluss-Nr.: .....) den Maßgaben beigetreten und hat deren Erfüllung beschlagt.

    Mit Schreiben vom ..... wurden der höheren Verwaltungsbehörde die Erfüllung der Maßgaben sowie der Auflagen angezeigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom ..... (ANz. ..... , ...) die Erfüllung der Maßgaben und der Auflagen bestätigt.

    Neuruppin, ...
    Landkreis Ostprignitz-Ruppin

    Siegel

11. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Wusterhausen/Dosse, ...
    Bürgermeister

    Siegel

12. Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Aushang in den ortsüblichen Bekanntmachungskästen vom ..... bis ..... bekannt gemacht.

    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

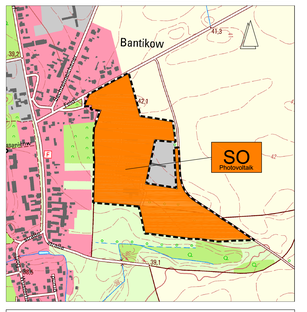
    Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

    Wusterhausen/Dosse, ...
    Bürgermeister

    Siegel

Topographischer Übersichtslageplan

Maßstabsleiste 1:5.000
0,00 100,00 200,00 300,00 m



Planzeichenerklärung:

- Flurstücksgrenze
- Höhenpunkt hier 41,86m ü.NHN
- 432 Flurstücksnummer
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des des Vorhabengebietes
- SO Sondergebiet nach §11 BauNVO, hier Photovoltaik
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Landwirtschaft
- Flächen versehen mit Dachflächenphotovoltaik von Freiflächenphotovoltaik
- Gewerbegebiet (§8, Abs. 1 und 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen des Grundstückseigentümers
- Einfahrt
- Zaun
- Gebäudebestand
- Flächen für Wald
- Grünflächen
- vulkanite Wiese, hier mit drei- bis vierjährigem Mähnrhymus
- Staudenflur
- vulkanite Wiese, als Schottensaaen hier Umfriedung
- Bestand Bäume
- Neu zu pflanzende Bäume
- neu zu pflanzende Sträucher
- Zisterne für Löschwasser
- Brunnen für Nachspeiseleitung Löschwasser
- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- geschützter Landschaftsbestandteil hier als Echsenbiotop
- Umwandlung ehemalige Garage (Grundfläche 28 m²) zum Fledermaus- und Schwalbenhaus
- Neuanlage Baum und Gebüsch, Pflanzung laut Pflanzliste 2
- Niederspannungsleitung (Erdkabel)
- Trinkwasserleitung mit Elektrokabel – Außerbetriebnahme voraussichtlich 2015 Gasleitung
- Niederspannungsleitung (Erdkabel) neu
- Nachspeiseleitung Löschwasser (PE DN32)

Gemarkung:	Bantikow	
Flur:	4	
Flurstück:	25	1.485 m²
Flurstück:	35	34.898 m²
Flurstück:	65	1.300 m²
Flurstück:	256	1.790 m²
Flurstück:	432	91.228 m²
Gesamt:		**130.701 m²**

Änderungsindex:			
Nr.:	Änderungen	Datum	Zeichen

Planträger:
Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Am Markt 1
16868 Wusterhausen/Dosse

Vorhabenträger:
Achte Solarkraftwerk BNT GmbH
Paul-Jerchel-Straße 2
14641 Nauen

RIK Ruppiner Ingenieur Kooperation
Ruppiner Ingenieurnetzwerk für Architektur und Bauplanung
B.Kastner, Gartenstraße 5b in 16866 Kyritz
Tel. +49 3391 / 77 13 80 / Fax +49 3391 / 77 13 81

Vorhaben:
Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Bantikow

Darstellung:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Planphase: Planfassung
Planstand: 15.09.2014
Index/Datum:

BÜRO PFEIFER
Vermessung architektur
Kreisstraße 57 / OT Dahme
06765 Oranienbaum-Wörlitz
Tel.: 034905-21493 / Fax: 21492
e-mail: buero-pfeiffer@online.de
www.buero-pfeiffer.de

Blatt-Nr.: 02-01	Plot: 15.09.2014	
Maßstab: 1 : 1000	Projekt Nr.: RIK403/12-01	
Gemarkung: Bantikow	Ausfertigung: ...../.....	
Flur: 4	Code:	
Flurstücke: 25, 35, 65, 256, 432		

verantw. Bearbeiter:	Zeichner:	Bauvorlageberechtigter Architekt:
Bertram Kastner	D. Gaede	J. Pfeifer