

Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den Textlichen Festsetzungen (TEIL B), erlassen:

TEIL A: Planzeichnung

Koordinatenbezugspunkte

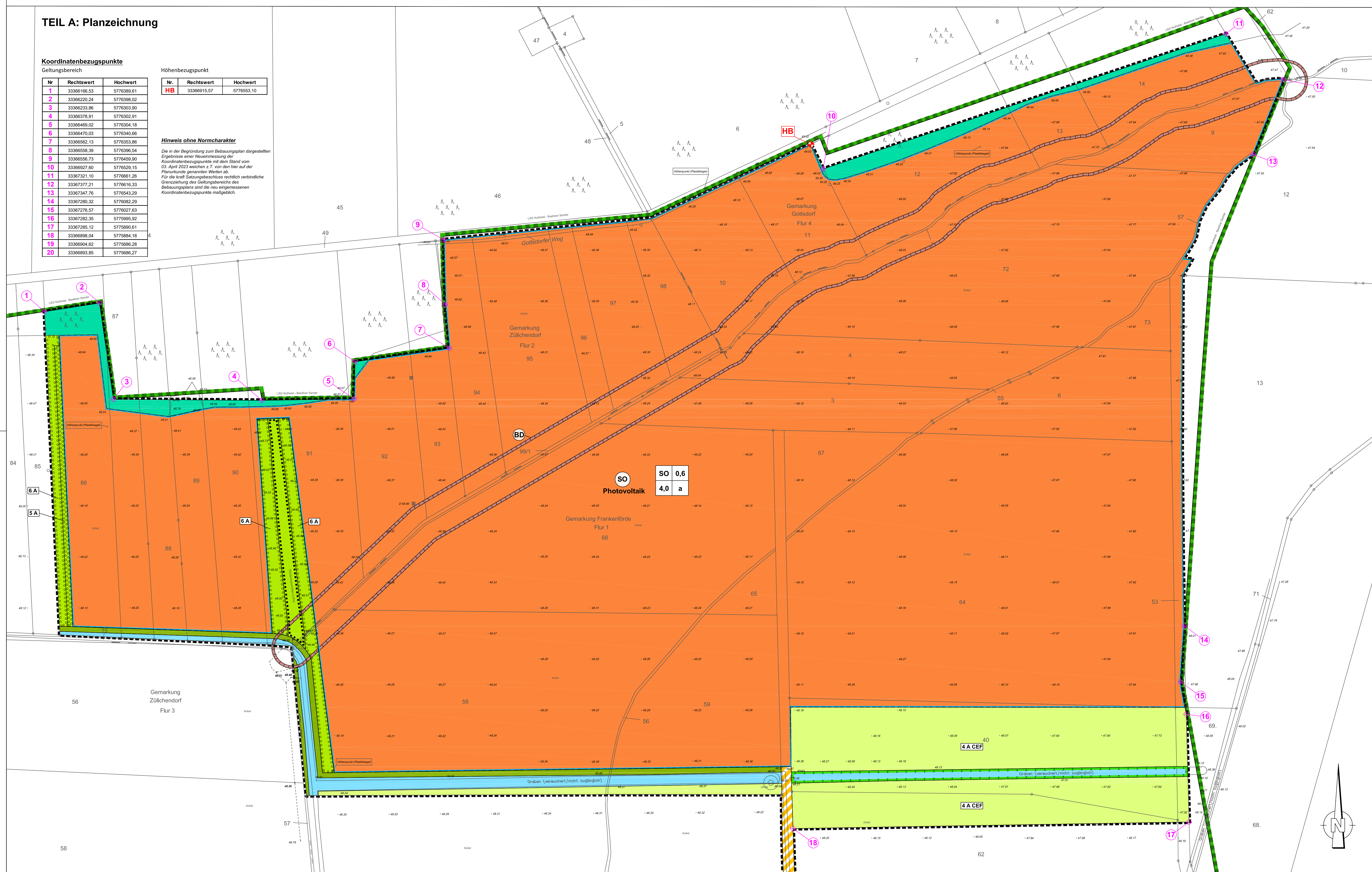
Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	33366166,53	5776386,61
2	33366220,24	5776398,02
3	33366233,86	5776393,90
4	33366378,91	5776392,91
5	33366468,02	5776394,18
6	33366470,03	5776394,66
7	33366662,13	5776393,86
8	33366668,39	5776396,54
9	33366666,73	5776459,90
10	33366627,60	5776525,15
11	33367221,40	5776661,26
12	33367372,21	5776164,33
13	33367347,26	5776543,29
14	33367280,32	5776082,29
15	33367276,57	5776027,03
16	33367282,35	5775996,92
17	33367285,12	5775980,61
18	33366898,04	5775884,19
19	33366604,82	5775666,28
20	33366693,85	5775686,27

Höhenbezugspunkt

Nr.	Rechtswert	Hochwert
HB	33366915,57	5776553,10

Hinweis ohne Normcharakter

Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Ergebnisse einer Bauwerksplanung für Koordinatenbezugspunkte mit dem Stand von 02. April 2022 weichen T. von dem hier auf der Planzeichnung genannten Wert ab. Für die kraft Satzungsbeschlusses rechtlich verbindliche Grenzsetzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die neu ermittelten Koordinatenbezugspunkte maßgebend.



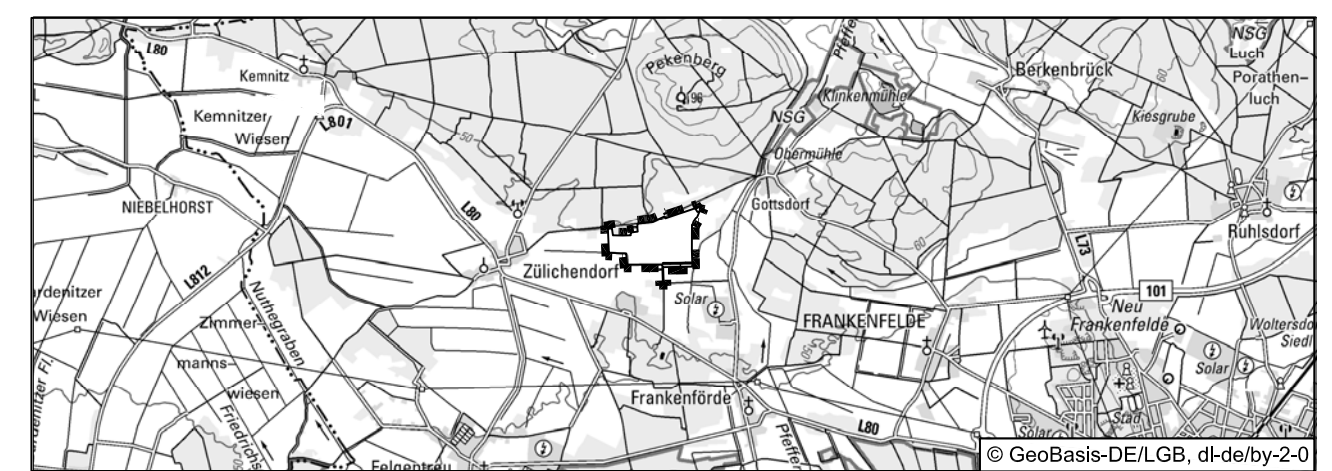
Legende

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 4,0 maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - abwärtsschiefe Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nutzungsschablonen**
 - 1 Baugabel
 - 2 Grundflächenzahl
 - 3 max. Höhe in m
 - 4 Bauweise
- Verkehrsfäche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung "private Erschließung"
- Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerandrandstreifen"
 - private Grünfläche
- Wasserfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche
- Fleichen für die Landschaftspflege und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Fleiche für die Landschaftspflege
 - Fleiche für Wald
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Fleichen für Anpflanzungen
 - Fleichen für Erhaltung
- Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Übergangsbereich zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gestrichelt gezeichnet) (Biotop nach § 30 BNatSchG)
 - LSG "Nuthetal-Beetzler Sande"
 - Bodendenkmal Nr. 131454
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Koordinatenbezugspunkt
 - Höhenbezugspunkt 49,02 m üNNH im System DHHN 2016
- Planunterlagen: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)**
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

Die Festsetzungen des Bebauungsplans legen die Bauartbestimmungen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3756), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2022 (BGBl. 2022 I Nr. 5) geändert worden ist, und die Planzeichnung vom 19.09.2022 (Plan Nr. 50) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1002) geändert worden ist, zugrunde.

1. AUSFERTIGUNG

Land Brandenburg
Landkreis Teltow-Fläming
Gemeinde Nuthe-Urstromtal



Projekt: **Bebauungsplan Frankenförde Nr. 07 „Solarpark Frankenförde-Nord“**

Planungsträger:
Gemeinde Nuthe-Urstromtal
Frankenfelder Straße 10
14947 Nuthe-Urstromtal OT Ruhlsdorf

Auftraggeber:
Planungsbüro Siedlung und Landschaft
Ludloff & Fischer Landschaftsplanung PartGmbH
Bahnhofstraße 15
15926 Luckau

Datum: Mai 2024 Originalmaßstab: 1 : 1.500

TEIL B Textteil

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet „Photovoltaik“ dient der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und damit verbundener Energieerzeugung. Zulässig sind ausschließlich Flachmodule (Photovoltaikanlagen) sowie Betriebs-, Transformator- und Speichergebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 4 m bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 49,02 m ü. NNH im System DHHN2016.

Das Sondergebiet „Photovoltaik“ dient der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und damit verbundener Energieerzeugung. Zulässig sind ausschließlich Flachmodule (Photovoltaikanlagen) sowie Betriebs-, Transformator- und Speichergebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerandrandstreifen“ festgesetzt.

Die Grünflächen sind von einer Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme von Zuwegungen – sofern diese aus bauplanungsrechtlichen Anforderungen (z.B. Brandschutz) erforderlich sind – und Einbauten auf den privaten Grünflächen. Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen verlegt werden.
- Fleichen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die auf der Verwechslung der Zweckbestimmung „private Erschließung“ herstellende Zuwegung sowie Wartungsweg sind aus versickerungsfähigen Belägen – bspw. aus Schotter, Splitt oder Kies – herzustellen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Auf der mit „A“ gekennzeichneten Fläche ist eine 5 m breite und 275 m lange Freiwachsende Hecke aus Stachelbeeren anzupflanzen. Verwendung finden standortgerechte Sträucherarten geländegehöriger Herkunft. Zu verwenden sind bspw. Cornus sanguinea, Cornus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus binnigata, Eonymus europaeus, Prunus padus, Rhamnus cathartica, Rosa rubiginosa, R. canina, R. corymbifera, Salix virens, S. virens, Viburnum opulus u. a.. Der Reifezustand hat 1,0 m und der Pflanzstandard innerhalb der Reihe hat 1,5 m zu betragen.

Festsetzungen gem. § 87 BbgBO

Einbauten sind bis zu einer Bauhöhe von max. 2,20 m bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 49,02 m ü. NNH im System DHHN2016 zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Lage des Bodendenkmals Nr. 131454 (metallene und neolithische Landwehr) wird nachrichtlich übernommen.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal - Beetzler Sande“ wird nachrichtlich übernommen.

Ein Teilbereich des im Plangebiet gelegenen Grabens ist nach § 30 BNatSchG geschützt.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archäologisch relevante Vorkommen europäischer geschützter Brauchpflanzen und Vorkommen der Knoblauchsäule bekannt. Für diese Pflanzen gelten die Zugriffs- und Stängelverbote des § 44 Abs. 1 LVm, § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verstoßstrafbarkeit des § 44 Abs. 1 BNatSchG LVm, § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Um baubedingte Beeinträchtigungen und Störungen von Vögeln wie bspw. den Verlust von Nestern, Gelegen und Eigelbfrüchten zu vermeiden, müssen die Baustellen während der von Mitte bis September dauernden Hauptbrutzeit erfolgen und sind daher zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig. Abweichend von der Baubeschreibung kann innerhalb der Hauptbrutzeit der Bauarbeiten begonnen werden, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Nest mit Gelegen oder noch nicht klägern Jungvögeln zerstört wird. Die ökologische Baubegleitung wird 14 Tage vor Baubeginn informiert via informiert die unten. Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming über das Eigentum (Dokumentation in Text, Karte und Foto). Für den Fall, dass durch die ÖBB vor oder während der Baumaßnahme bspw. Verstoßstrafbare des § 44 BNatSchG festgelegt werden, muss der Bauherr bis zu einer Entscheidung durch die ÖBB in Absprache mit der UStB in den betroffenen Bauabschnitten zurückgesetzt werden.
- Zur Vermeidung der Einwirkung von Knoblauchsäulen in den Baubereich wird entlang des Grabens 6001 ein temporärer Amphibienzaun aufgestellt, der in der Bauphase bis zur Inbetriebnahme funktionstüchtig ist.

Innerhalb der Flächen Teilfläche des Sondergebietes werden zwei zusammen mindestens 1.000 m lange Wartungsweg, die maximal auf einer Breite von 3,5 m selbstständig sein dürfen, auf einer Breite von 1,2 m sowie Teilbereiche mit Reifezuständen von mindestens 7,5 m Breite im Umfang von 6.000 m² von Bebauung freigehalten. Die selbständigen Wegflächen werden mit dem Ziel gepflastert, die Anlage von Bodenmatten auf den Wegflächen zu vermeiden.

Die nicht versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes sind als extensives Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll frühestens nach dem 15. Juli erfolgen. Eine Mahd des Aufwuchses, welcher zu einer Beeinträchtigung der Anlagen führt und oder aus technischen Gründen notwendig ist, ist gänzlich zulässig. Die Mahd ist hinsichtlich möglicher Bodenrisiken immer unter Beachtung der archäologischen Vorschriften durchzuführen. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen.

Auf den mit „A“ gekennzeichneten Flächen für die Landwirtschaft sind selbstbegleitende Ackerbrachen zu errichten und zu pflegen.

Grünflächen, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind bzw. nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionseigenschaften der Anlagen führen können, sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Einbauten sind so anzulegen, dass umlaufend ein Freiraumabstand von im Durchschnitt mindestens 15 cm über Geländeböden eingehalten wird. Der Einsatz von Stacheldraht ist bodennaher Bereich zu vermeiden.

Durch die Festsetzungen zur Flächenpflege und zum Anschutz ist im Solarpark an geeigneten Stellen sichtbar für die gepflegten Firmen Hinweisschilder.

Das Ausbringen von Düngern, Herbiziden, Fungiziden und Pestiziden ist unzulässig.

Eine Reinigung der Solarmodule mit Spezialwägern oder der Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln ist nicht erlaubt.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird entlang der Gräben ein bestmöglicher Stellen von 5 m, gemessen ab Blöschungskante, von Bewässerung und Befahrung freigehalten.

Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BGGSchG). Ferner gilt im Bereich des in der Planzeichnung dargestellten Bodendenkmals Folgendes:

- Alle Veränderungen von Bodenverhältnissen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Beseitigung von Wegen, Voranlagen von Leitungen, unterirdische Hecken und Baubefestigungen mit Pflanzungen größer als 10 x 10 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer denkmalspezifischen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BGGSchG). Die bei der Herstellung der planungsrelevanten Baubilder genehmigten Erlaubnisse sind mit dem Brandenburgischen Amt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu koordinieren.
- Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BGGSchG); die Eingriffe müssen archäologisch begleitet und archäologische Bodenkerne fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalspezifische Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde jeweils näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss.
- Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BGGSchG vom Veranstalter der Eingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen; Die durch archäologische Befragungen, Ausgrabungen u.ä. entstehenden Maßnahmen und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodenkenntniserhebung besteht.
- Entsprechende Planungen sollen daher frühzeitig mit den Denkmalbehörden abgeprochen werden.

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Frankenförde Nr. 07 „Solarpark Frankenförde-Nord“ in der Fassung vom Mai 2024 am 13.06.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB abge beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ruhlsdorf, den _____ (Unterschrift)

(Ort, Datum, Siegel)

Gemeindefestsetzung

Die Genehmigung der Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az. _____ erteilt.

(Ort, Datum, Siegel)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.06.2023 übereinstimmen. Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ruhlsdorf, den _____ (Unterschrift)

(Ort, Datum, Siegel)

Behördenzustimmung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____, im Amtsblatt Nr. _____ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Ausfertigung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB) gem. § 210 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Fristen für die Einspruchsverfahren (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am _____, _____, in Kraft getreten.

Ruhlsdorf, den _____ (Unterschrift)

(Ort, Datum, Siegel)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.03.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die im Hinblick auf planungsrelevante Besonderheiten genehmigten Erlaubnisse, die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Offizialzeit ist eindeutig möglich.

Der Katastervermerk (Katasterakte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom August 2022.

(Ort, Datum, Siegel)

0 10 20 30 40 50 Meter