

Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenwalde vom _____.20____ folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den Textlichen Festsetzungen (TEIL B), erlassen:

Legende

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Photovoltaik"

Baugrenze, Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Nutzungsschablone

1	2	1	Baugebiet
3	4	2	Grundflächenzahl (GRZ)
		3	Bauweise
		4	Mindesthöhe
		5	maximale Gesamthöhe

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Fläche für Wald

Grünflächen

Private Grünfläche
WTK Zweckbestimmung "Wildtierkorridor"
WS Zweckbestimmung "Waldsaum"

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche, Zweckbestimmung "Feldwirtschaftsweg"

Sonstige Planzeichen

Für Felderchen geeigneter Lebensraum

101/1 Flurstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEIL A: Planzeichnung



Plangrundlage:

Vermessungsbüro David Bornemann Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		
Poststraße 17a 14943 Luckenwalde		
Telefon:	03371 / 64 40 - 0	
Telefax:	03371 / 64 40 - 20	
E-Mail:	info@vermessung-bornemann.de	
Internet:	www.vermessung-tiercke.de	
Lage- und Höhenplan zum BV „PVA Kolpin“		
Datum:	Lagesystem:	Höhensystem:
17.07.2024	ETRS89	DHHN2016



SO1	0,8	SO2	0,8	SO3	0,8	SO4	0,8
a	0,70	a	0,70	a	0,70	a	0,70
	4,00		4,00		4,00		4,00

TEIL B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden vier Sondergebiete (SO1 bis SO4) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Die Sondergebiete „Photovoltaik“ dienen der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und damit verbundener Energiespeicherung. Zulässig sind ausschließlich Solarmodule (Photovoltaikanlagen) sowie Betriebs-, Transformator- und Speichergebäude, die der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 4 Meter und die Mindesthöhe 0,7 Meter. Der untere Höhenbezugspunkt ergibt sich aus der im Bebauungsplan durch die einzelnen Höhenpunkte festgelegten Geländeoberfläche. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Der obere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Module.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen (z.B. technische Aufbauten) erforderlich sind sowie Anlagen zur Speicherung von Energie. Diese dürfen 6 m hoch sein.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für die Sondergebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die vorhandenen Feldwege werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Feldwirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Wege sind, sofern diese im Bestand anders verlaufen, in ihrer bisherigen Lage zu erhalten.

Es wird festgesetzt, dass bei Umsetzung des konkreten Bauvorhabens weiterhin die verkehrliche Erschließung der angrenzenden Flurstücke zu gewährleisten ist.

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es werden private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Wildtierkorridor“ bzw. „Waldsaum“ festgesetzt. Die Grünflächen sind von einer Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme von Zuwegungen – sofern diese aus baugenehmigungsrechtlichen Anforderungen (z.B. Brandschutz) erforderlich sind – und Einfriedungen. Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen verlegt werden.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Wartungswege sind aus versickerungsfähigen Belägen – bspw. aus Schotter, Splitt oder Kies – herzustellen.

Festsetzungen gem. § 87 BbgBO

Einfriedungen sind bis zu einer Bauhöhe von max. 2,50 m zulässig. Der untere Höhenbezugspunkt ergibt sich aus der im Bebauungsplan durch die einzelnen Höhenpunkte festgelegten Geländeoberfläche. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen europäisch geschützter Brutvogelarten bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Um baubedingte Beeinträchtigungen und Störungen von Vogelarten wie bspw. den Verlust von Nestern, Gelegen und flugunfähigen Jungtieren zu vermeiden, müssen die Bautätigkeiten außerhalb der von März bis September dauernden Hauptbrutzeit erfolgen und sind daher zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig. Abweichend von der Bauzeitbegrenzung kann innerhalb der Hauptbrutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Nest mit Gelegen oder noch nicht flüggen Jungvögeln aufgrund der Bauarbeiten vernichtet wird. Die ökologische Baubegleitung wird 14 Tage vor Baubeginn informiert, sie informiert die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree über das Ergebnis (Dokumentation in Text, Karte und Foto). Für den Fall, dass durch die ÖBB vor oder während der Baumaßnahme bspw. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG festgestellt werden, muss der Baubetrieb bis zu einer Entscheidung durch die ÖBB in Abstimmung mit der uNB in den betroffenen Baubereichen ausgesetzt werden.

Innerhalb der Sondergebiete SO1, SO2 und SO4 sowie im Wildtierkorridor werden im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Flächen, die als Lebensraum für die Feldlerche geeignet sind, jeweils etwa 0,5 ha große Teilbereiche von Bebauung freigehalten.

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 ganzjährig zulässig. Die Mahd ist hinsichtlich möglicher Bodenbruten immer unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen.

Einfriedungen sind so anzulegen, dass umlaufend ein Freihalteabstand von im Durchschnitt mindestens 15 cm über Geländeoberkante eingehalten wird. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Über die Festsetzungen zur Flächenpflege und zum Artenschutz ist im Solarpark an geeigneten Stellen sichtbar für die pflegenden Firmen hinzuweisen.

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

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

Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG).

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____.20____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom _____.20____.

Luckenwalde, _____.20____

(Ort, Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenwalde hat den Bebauungsplan Nr. 02 „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ in der Fassung vom _____.20____ am _____.20____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bad Saarow, _____.20____

(Ort, Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den Textlichen Festsetzungen (TEIL B), mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom _____.20____ übereinstimmen.

Die Plansatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Saarow, _____.20____

(Ort, Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)

Bekanntmachungsvermerk

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 _____.20____ im Amtsblatt Nr. ____ des Amtes Scharmützelsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB) gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und das Entschenden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am _____.20____ in Kraft getreten.

Bad Saarow, _____.20____

(Ort, Datum)

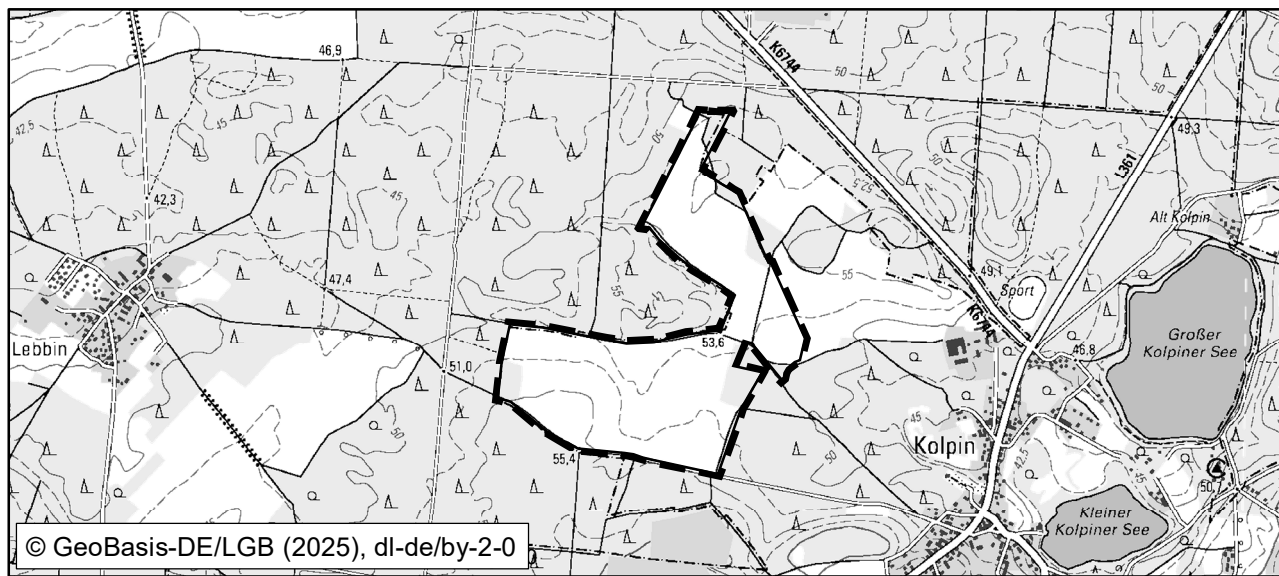
(Siegel)

(Unterschrift)

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), zugrunde.

V O R E N T W U R F

Land Brandenburg
Landkreis Oder - Spree
Gemeinde Reichenwalde



Bebauungsplan Nr. 02 "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

Planungsträger: Gemeinde Reichenwalde OT Kolpin im Amt Scharmützelsee Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow	
Auftragnehmer: Ludloff & Fischer Landschaftsplanung PartGmbH Planungsbüro Siedlung und Landschaft Bahnhofstraße 15 15926 Luckau	
Datum: Januar 2025	Originalmaßstab: 1 : 2.000
0 20 40 60 80 Meter	