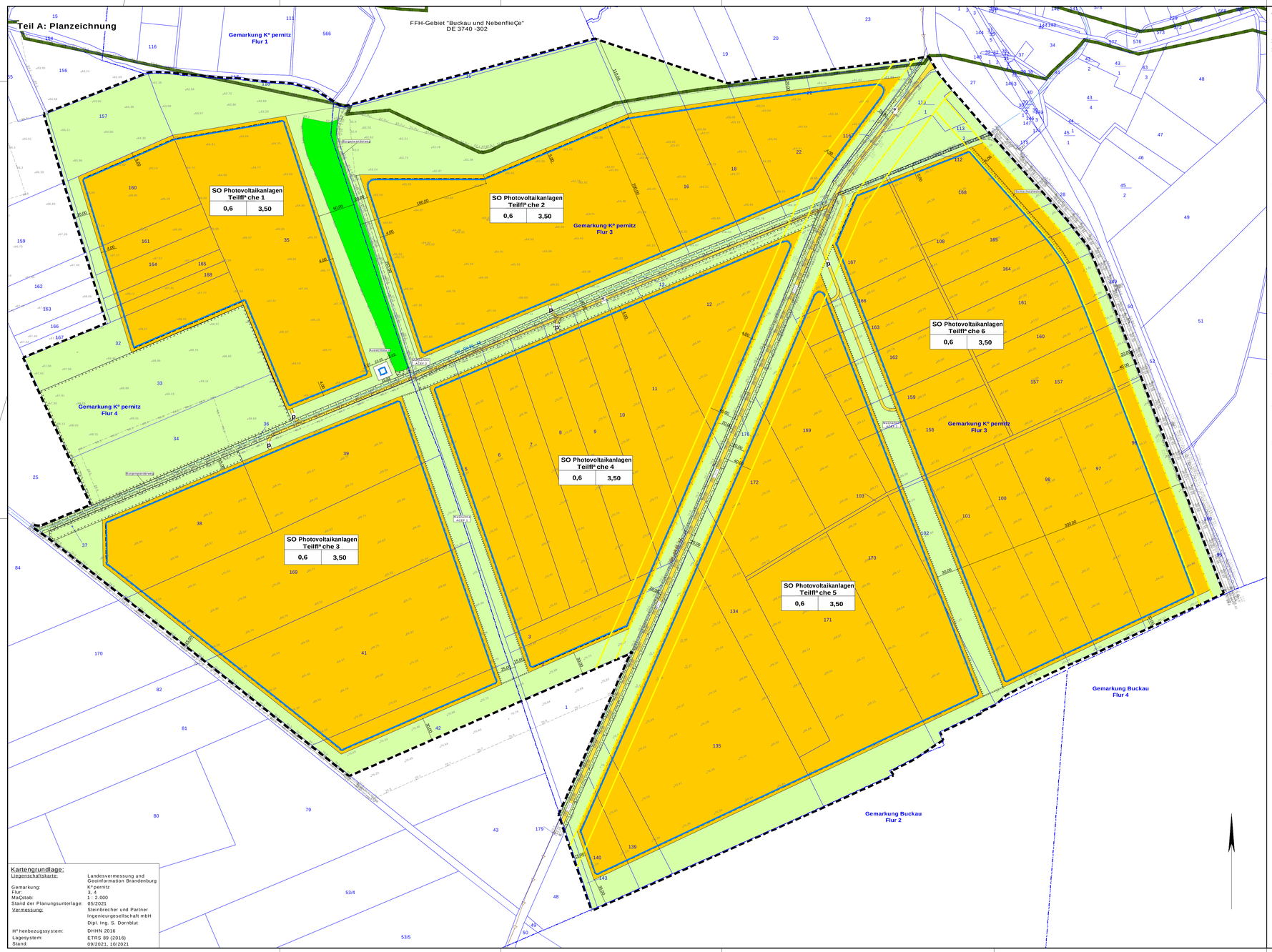
Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg
Gemarkung:	K°pernitz
Flur:	3, 4
Maßstab:	1 : 2.000
Stand der Planungsunterlage:	05/2021
Vermessung:	Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl. Ing. S. Dornblut
H° henbezugssystem:	DHHN 2016
Lagesystem:	ETRS 89 (2016)
Stand:	09/2021, 10/2021

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (Ä 9 BauGB i.V.m. ÄÄ1und 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. Ä 11 BauNVO

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem° Ç Ä 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlagen" festgesetzt.

1.1.2 Im Sondergebiet "Photovoltaikanlagen" sind gem° Ç Ä 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zul°ssig:
- Photovoltaikmodule in Festaufst° nderung einschließÇlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,
- technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen),
- Betriebsgeb°ude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen,
- die f¿r die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Einrichtungen und Nebenanlagen f¿r die Wartung, Instandsetzung, Pflege und Service sowie zur technischen ¦ berwachung der Photovoltaikanlagen,
- Zuwegung und innere ErschließÇung
- Einz°unung

1.1.3 Die Grundfl°chenzahl darf gem° Ç Ä 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 25 vom Hundert ¿berschritten werden.

1.1.4 Die H°he der baulichen Anlagen darf eine Maximalgr°ndeh°he von 74,50 m DHHN nicht ¿berschreiten.

1.1.5 Die festgesetzten H°henbegrenzungen f¿r baulichen Anlagen k°nnen um bis zu 5 m durch untergeordnete technisch erforderlicheBauteile (z.B. Antennen, Blitzableiter, Masten) ¿berschritten werden.

1.1.6 Die Unterkante der Solarmodultische darf eine H°he von 80 cm ¿ber GOK nicht unterschreiten.

1.1.7 Die H°he der Einz°unung ist bis maximal 2,00 m ¿ber Gel°nde zul°ssig.

2. Besonderer Nutzungszweck von Fl° chen gem° Ç Ä 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

2.1 Auf der Fl°che mit dem besonderem Nutzungszweck "Aussichtsturm" ist ein Aussichtsturm mit Schautafeln zul°ssig.

2.2 Auf der Fl°che mit dem besonderem Nutzungszweck "Aussichtsturm" ist eine H°he der baulichen Anlagen vom maximal 8 m ¿ber GOK zul°ssig.

3. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Stellpl°tzen nur in wasserdurchl°ssiger Ausf¿hrung zul°ssig (Schotterrasen o.°.).

3.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 20 cm ¿ber dem Boden offen gehalten werden.

3.3 Innerhalb der MaÇnahmenfl° che ACEF 1 sind auf gesamt ca. 35.300 m² Feldvogelstreifen von ¦ berbauung freizuhalten und als artenreiche Bl¿hfl° chen einzuf° hren. Zu verwenden ist heimisches standortgerechtes Saatgut oder alternativ Mahdgut¿bertragung bzw. Heumulchsaat. Die Fl° che ist extensiv zu pflegen und ein- bis zweimal pro Jahr zu m° hen. Zwischen 15. April bis 15. August ist von der Mahd abzusehen.

3.4 Innerhalb der MaÇnahmenfl° che ACEF 2 ist ein Zauneidechsenhabitat aufzuwerten. Der bestehende Lesesteinhaufen ist zu erhalten und auf mindestens 4 m L° nge, 4 m Breite und 1 m H° he um Totholz, Wurzelstöcken und Steine zu erg° nzen. S¿dexponiert sind flache Steine aufzulegen. Die Haufen sind von einem ca. 1 m breiten sandigen Rohbodensaum zu umgeben. Auf der gesamten MaÇnahmenfl° che ACEF 2 sind sukzessiv aufkommende Geh°lze zu entfernen.

3.5 Die Fl° chen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen und die geh° lzfreien Fl° chen auÇerhalb der Baugrenzen sind als extensive Gr¿nfl° chen durch extensive Pflege zu entwickeln. Die Fl° chen sind entweder ein- bis zweimal pro Jahr zu m° hen oder zu beweiden.

4. MaÇnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von B° umen und Str° uchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Die Einfriedung ist s¿dlich der Teilfl° che 1 und westlich der Teilfl° che 2 auf je gesamter L° nge sowie n° rdlich der Teilfl° che 3 auf einer L° nge von 200 m mit klimmenden, schlingenden und rankenden Pflanzen zu begr¿nen und zu erhalten. Anzupflanzende Arten und Qualit° ten sind der Pflanzliste 1 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Zwischen den Pflanzen ist ein Pflanzabstand von 1,5 m einzuhalten.

4.2 In der geknzeichneten Fl° che mit der Bezeichnung "Sichtschutzhecke" sind auf gesamt ca. 1029 m² eine Strauch-Staudenhecke in einer Breite von 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist mindestens dreireihig versetzt anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Reihen sowie den Pflanzen einer Reihe betr° gt 1,5 m. Arten und Qualit° ten sind der Pflanzliste 2 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

II Hinweise

Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem° Ç Ä 7 Abs. 1 BbgDSchG im Falle unerwartet freigelegter archº ologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverf° rbungen, Holzpf° hle oder - bohlen, Tonscherben, Metallsachen, M¿nzen, Knochen u.°. entdeckt werden, sind diese unverz¿glich dem Brandenburgischen Landesamt f¿r Denkmalpflege und Arch° ologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbeh° rde des Landkreises anzuzeigen. (Ä 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG)
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unver° ndertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren f¿r die Erhaltung des Fundes zu sch¿tzen. (Ä 11 Abs. 3 BbgDSchG)
Funde sind unter den Voraussetzungen der ÄÄ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf sch° dliche Bodenver° nderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auff° lligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverz¿glich und unaufgefordert zu informieren.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. Ä 39 und 44 BNatSchG sind zu ber¿cksichtigen.
Geh° lze d¿rfen ohne gesonderte Zustimmung der zust° ndigen Naturschutzbeh° rde nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. beseitigt werden.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, F° llungen, Geb° udesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Geh° lze und Geb° ude einschließÇlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensst° tten zu ¿berpr¿fen.
Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbeh° rde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensst° tten die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Brandschutz

Gem° Ç Ä 23 Abs. 1 LWaldG ist das Anz¿nden oder Unterhalten eines Feuers oder der Umgang mit brennenden oder glimmenden Gegenst° nden sowie das Rauchen im Wald oder in einem Abstand von weniger als 50 m zum Wald verboten. Ausgenommen von diesen Verboten sind gem° Ç Ä 23 Abs. 1 Nr. 3 LWaldG u.a. Nutzungsberechtigte auf ihren Grundst¿cken, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 m betr° gt. Sie haben ausreichende vorbeugende Brandschutzmaßnahmen zu ergreifen.
Bei Waldbrandstufe 4 und 5 gilt das Verbot gem. Ä 23 Abs. 2 LWaldG auch f¿r den in Ä 23 Abs. 1 Nr. 1-3 genannten Personenkreis.
Des Weiteren sind die Vorschriften des Waldgesetzes des Landes Brandeburg insbesondere die Ä 20 (Vorbeugender Waldbrandschutz) und Ä 24 (Waldverschmutzung) zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt ge° ndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). mit Wirkung vom 01.01.2024.

Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung der Grundst¿cke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt ge° ndert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 176).

Verordnung ¿ber die Ausarbeitung von Bauleitpl° nen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt ge° ndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und DIN-Vorschriften k° nnen bei der Stadt Ziesar, Bauamt M¿hlentor 15a, 14793 Ziesar, w° hrend der Dienstzeiten eingesehen werden.

Auslageexemplar
Veröffentlichung Entwurf nach § 3 Abs. BauGB

Die öffentliche Auslegung ist erfolgt

vom 16.07.2025 bis 19.08.2025

Ziesar, den _____

K. Gericke
Amtsdirektor

Planzeichenerkl° rung

Art der baulichen Nutzung — Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Sonstiges Sondergebiet — Ä 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung:
SO "Photovoltaikanlagen"

MaÇ der baulichen Nutzung — Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung Ä 9 (1) BauGB und Ä 11 BauNVO	
Grundfl° chenzahl GRZ Ä 17, 19 BauNVO	H° he baulicher Anlagen in m ¿ber GOK Ä 18 BauNVO

Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksfl° che — Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — Ä 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsfl° chen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfl° chen
° - ° ffentlich
p - privat

Gr¿nfl° chen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gr¿nfl° che, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Fl° chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Ä 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

Umgrenzung von Fl° chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Fl° chen zum Anpflanzen von B° umen, Str° uchern und sonstigen Bepflanzungen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Fl° chen f¿r Landwirtschaft und Wald — Ä 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Fl° chen f¿r Wald

Sonstige Planzeichen

Grenze des r° umlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fl° chen
zugunsten Ver- und Entsorgungsst° ger — Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Anbauverbots/- beschr° nkungen gem. Ä 9 (1, 2) FStrG
Anbauverbotszone (20 m)
Anbaubeschr° nkungszone (40 m)

Darstellungen der Plangrundlage

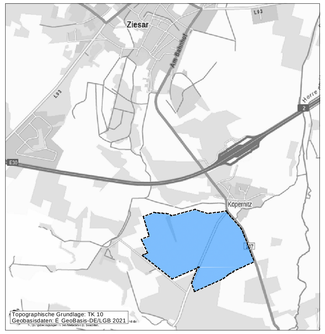
771/72 Flurst¿cksnummer

Flurst¿cksgrenze

Nachrichtliche ¦ bernahme

FFH-Gebiet "Buckau und Nebenfließe"

TW - DN 80 - AZ Trinkwasserleitung WAZV



Stadt Ziesar

Bebauungsplan "Solarpark K° pernitz S¿d - West"

Entwurf — **Oktober 2024**

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.isgnet.de

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner