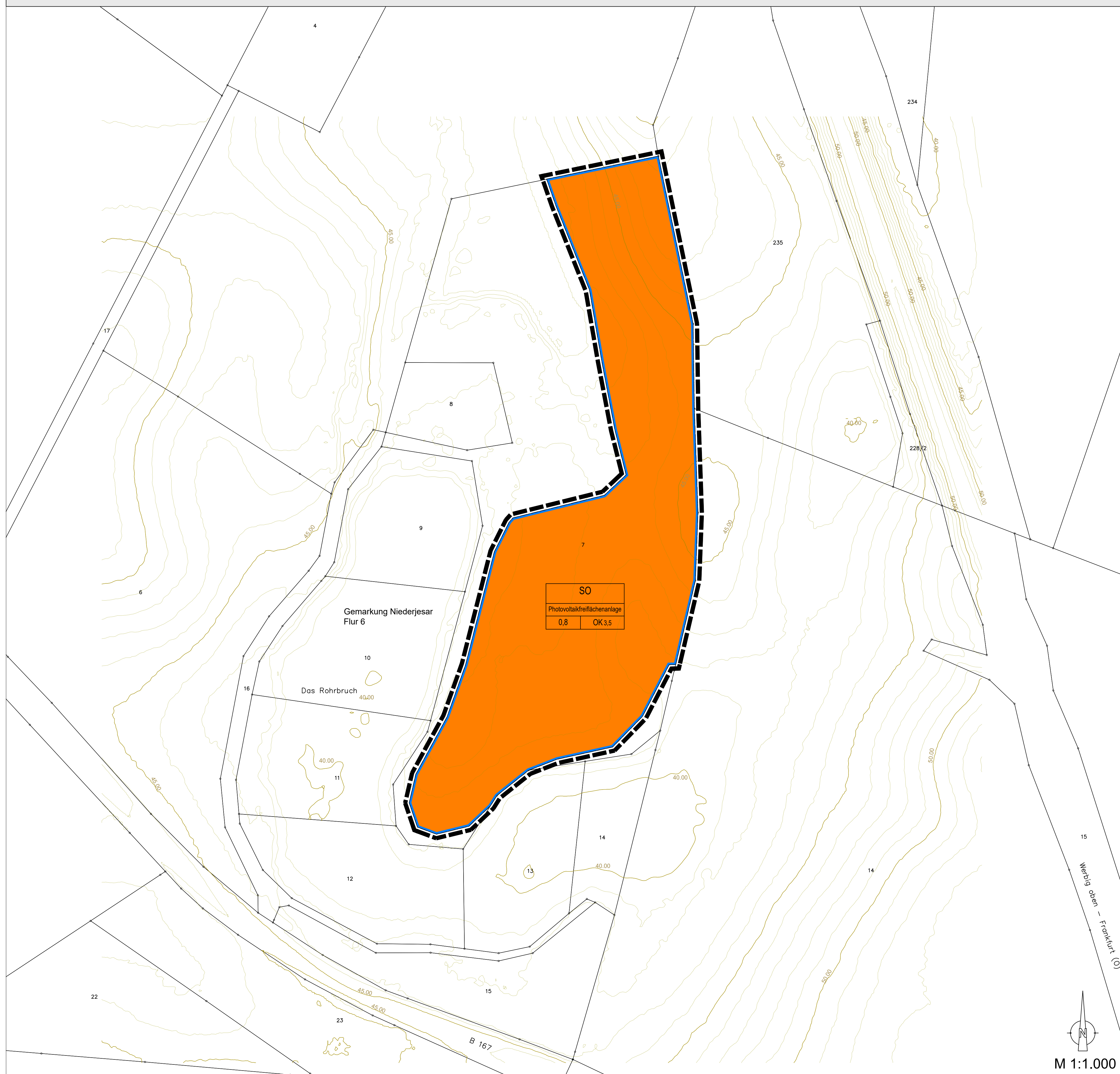


# Gemeinde Fichtenhöhe

## Bebauungsplan Nr. 01/2024 "Photovoltaikfreiflächenanlage Niederjesar"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38])

### Planzeichenerklärung nach PlanZV

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)**

**SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier 0,8

OK 3,5 m Höhe baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß über der natürlichen Geländeoberkante, hier 3,5 m

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in.V.m. § 23 BauNVO)**

Baugrenze

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Erläuterung der Nutzungsschablonen

Bauliche Nutzung
Zweckbestimmung
Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen

### Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)**
  - Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“ festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaikfreiflächenanlage“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikfreiflächenanlage.

Zulässig sind Photovoltaik-Module mit ihrer Unterkonstruktion sowie die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) und (2) BauNVO, inklusive Anlagen zur Speicherung der mit der Photovoltaikfreiflächenanlage gewonnenen Energie.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**
    - Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
    - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO) beträgt maximal 3,5 m über der natürlichen Geländeoberkante.

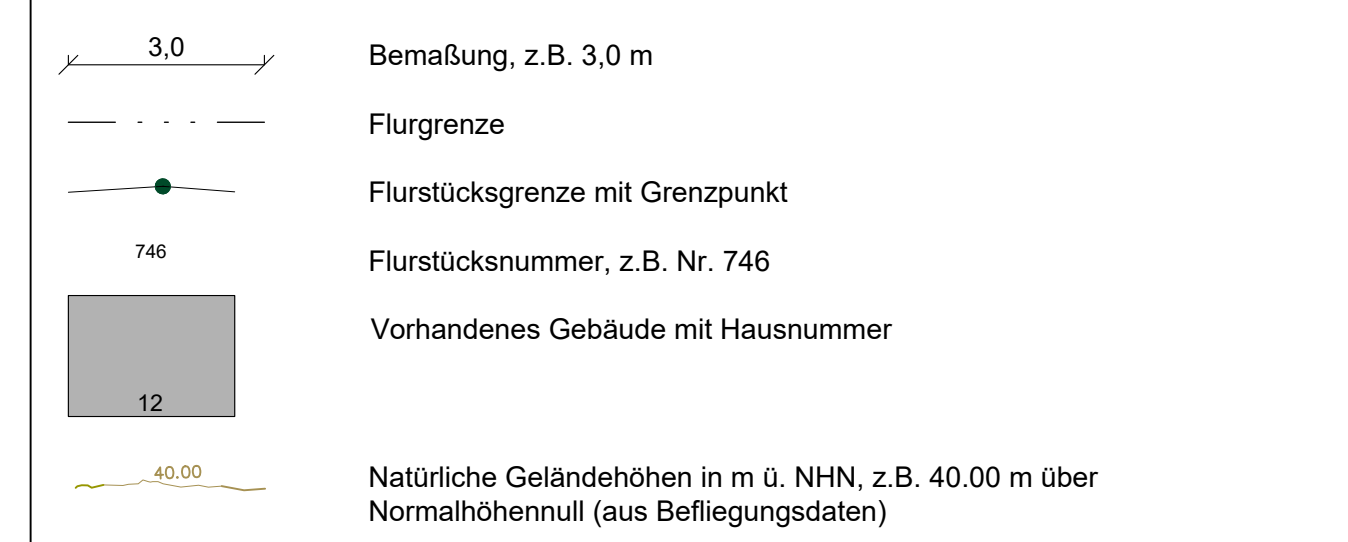
Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der einzelnen baulichen Anlage ist die jeweilige natürliche Geländeoberkante. Die Höhe der baulichen Anlagen wird lotrecht zwischen dem unteren Bezugspunkt (Geländeoberkante) und dem oberen Bezugspunkt der baulichen Anlage gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der einzelnen Photovoltaik-Modultische bzw. der obere Dachabschluss (First, Attika) von baulichen Anlagen.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)**
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
    - Begrenzung der Bodenversiegelung  
Der zulässige Versiegelungsgrad wird auf maximal 4 % des Sondergebietes „Photovoltaikfreiflächenanlage“ begrenzt.
    - Entwicklung von Extensivgrünland  
Die unversiegelten Flächen des Sondergebietes „Photovoltaikfreiflächenanlage“ sind als Extensivgrünland zu entwickeln.
    - Gewährleistung der Durchlässigkeit der Zaunanlage für Kleintiere  
Zaunanlagen sind kleintiergängig auszugestalten und haben einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden sowie Maschen- oder Stabweiten von mindestens 10 cm einzuhalten.
    - Gewährleistung der Untergrünung der Modultische  
Mit der Unterkante der Photovoltaik-Modultische ist eine lichte Höhe von 0,8 m als lotrecht gemessenes Mindestmaß in Meter über der natürlichen Geländeoberkante einzuhalten.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 81 (10) BbgBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

**Einfriedungen**  
Einfriedungen sind ausschließlich als offene Einfriedungen und bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

### Sonstige Darstellungen



### Hinweise

**Altlasten**  
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination oder sonstige Hinweise, die ein Altlastverdacht begründen, festgestellt, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde unverzüglich zu informieren.

**Kampfmittel**  
Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder örtliche Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen.

### Übersichtslageplan M 1:25.000



## Gemeinde Fichtenhöhe

### Bebauungsplan Nr. 01/2024 "Photovoltaikfreiflächenanlage Niederjesar"

### Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtenhöhe hat am ___/___/20___ gem. § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ___/___/20___ ortsüblich bekanntgemacht.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ___/___/20___ bis ___/___/20___ Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom ___/___/20___ bis ___/___/20___.	Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom ___/___/20___ bis ___/___/20___ zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte vom ___/___/20___ bis ___/___/20___.	Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom ___/___/20___ bis ___/___/20___ zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte vom ___/___/20___ bis ___/___/20___.	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ___/___/20___ als Satzung beschlossen worden.
_____, den _____	_____, den _____ Bürgermeister Siegel	_____, den _____ Bürgermeister Siegel	_____, den _____ Bürgermeister Siegel	_____, den _____ Bürgermeister Siegel	_____, den _____ Bürgermeister Siegel
Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan wurde gem. § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung vom ___/___/20___ in Kraft.				
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom ___/___/20___ übereinstimmt.	_____, den _____ Bürgermeister Siegel				
_____, den _____ Bürgermeister Siegel					

Vorentwurf

Bearbeitungsstand: 28.11.2024

Lagesystem: ETRS89\_UTM33

Plandatei: Z302616BP\_241128

Planbearbeitung

**IGK** Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke  
Eisenstraße 16 | Tel: 0291 581150 | info@igk-meschede.de  
59872 Meschede | Fax: 0291 5811513 | www.igk-meschede.de  
Unternehmen für innovative Infrastruktur  
Umwelt und Klimaschutz