

Textliche Festsetzungen für Teilfläche 1 und 2

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Der Zweck des Bebauungsplanes ist die Unterbringung von Freiflächensolaranlagen sowie der dazugehörigen Anlagen und Nebenanlagen und technischen Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien aus Sonnenkraft dienen. In den Sonstigen Sondergebieten SO-1 bis SO-5 sind alle für die Energiegewinnung aus Sonnenkraft notwendigen Anlagen zulässig, wie:

- a) Solarstromanlagen (Photovoltaik) einschließlich ihrer Gestelle und der Bodenbefestigung;
- b) unterirdische Kabelanlagen für Zu- und Ableitungen sowie die Verkabelungen der Solarstromanlagen und der notwendigen Einrichtungen für die Energiegewinnung und Überleitung;
- c) notwendige Baustraßen und Erschließungswege;
- d) Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, Transformatoren-, Übergabestationen und Schaltanlagen, Wechselrichter, Gleichrichter sowie alle anderen notwendigen Nebenanlagen;
- e) Einrichtungen und Anlagen zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen sowie
- f) Einrichtungen und Anlagen, die der Information über das Solarkraftwerk dienen, z.B. Informationstafeln;
- g) eine Halle für die Wartung von Solarmodulen mit einer Grundfläche von höchstens 150 qm. Die Wartungshalle ist innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-F-A im Sonstigen Sondergebiet SO-3 zu errichten.

1.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO-1 bis SO-5 sind zusätzlich landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.

1.3 In dem Sonstigen Sondergebiet SO-5 ist zusätzlich eine Elektro-Tankstelle mit 24 Ladeplätzen, einschließlich Sanitärgebäude, Getränke- und Imbissautomat und Picknickplätzen zulässig.

1.4 Die Installation von Freileitungen ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,0 m über Geländeoberkante beschränkt. Die maximalen Oberkanten sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Für Antennen, Lüftungen und Masten von Sicherheitsanlagen kann die zeichnerisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 6,0 m überschritten werden. Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 Buchstabe g zulässige Halle sowie für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 zulässigen Nutzungen kann die zeichnerisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit "GFL" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Ferngasleitung (FGL) 80.01 und der sonstigen dort liegenden Leitungen zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Innerhalb der Sondergebiete SO-1 bis SO-4 ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzflächen" sind Bäume und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässer zu erhalten. Bäume und sonstige Hecken und Sträucher sind nach Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzfläche ist 20-30 cm auszumulden. Eine Zufahrt zugunsten der Betreiber der Freiflächensolaranlagen ist mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Den Betrieb nicht wesentlich störende Erdkabel und Einfriedungen sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25a und 25b BauGB)

5. Gestalterische Festsetzungen nach BbgBO

Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt inklusive Übersteigschutz maximal 2,50 m über Geländeebene. Zäune sind als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 10 Metern bodenebene Durchlässe mit einer Größe von 20 cm x 20 cm aufweisen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

Pflanzliste

Pflanzliste 1: Sträucher

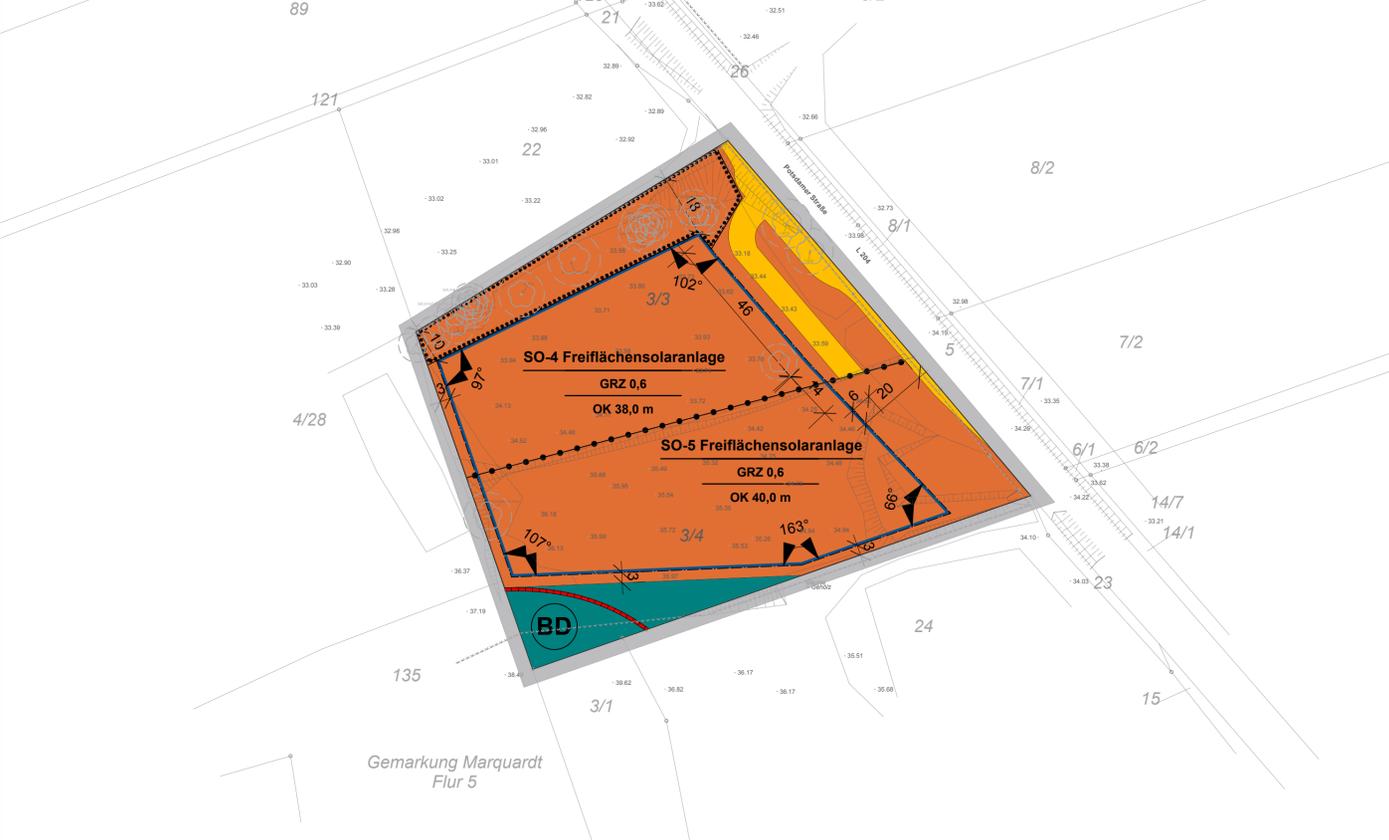
a) Außenreihen

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata u./o. monogyna	Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avis	Wildkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

b) Innenreihe

Acer campestre	Feldahorn
----------------	-----------

Geltungsbereich Teilfläche 2 Marquardt



Maßstab 1:1.000 (im Original-Format DIN A1)

Kartengrundlage IVB Krause + Partner 2022

Flur 5 - Gemarkung Marquardt



Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmale

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Bodendenkmale aufgeführt:

Teilfläche 1: BD 2117, BD 2106, BD 2108, BD 2118 und BD 2119.

Teilfläche 2: BD 2215.

Hochwasserrisikogebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise in einem noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des §76 Abs. 3 WHG. In den Sondergebieten ist die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (auch Fundamente für bauliche Anlagen) nur zulässig, wenn ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird.

Rechtsgrundlagen

BauGB - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 22) geändert worden ist.

BauNVO - (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Hinweis

Vor der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen hat eine Kontrolle der Baugrundstücke auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Planzeichen / Darstellungen ohne Normcharakter

Art der baulichen Nutzung mit Nummerierung		z.B. 169	Flurstücksnummer
GRZ	Nutzungsschablone		Flurstücksgrenze
OK in m ü. NHN			Bemaßung in Metern
z.B. × 36,0	Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)		Winkelmaß in Grad

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

(Ort), den
Hersteller der Planunterlage

2. Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den
Oberbürgermeister

3. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. / ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 173 "Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn"

Blatt 1 von 2

Planzeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

z.B. SO-4
Sonstiges Sondergebiet SO-4, mit Zweckbestimmung "Freiflächensolaranlage"

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
OK 40,0 m über NHN im DHHN 2016

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmal



Übersichtsplan (1 : 25.000) zum Bebauungsplan Nr. 173 Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn

Quelle: Digitales Basis-Landschaftsmodell (Basis-DLM) von Brandenburg (farbig) o.M.; Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2021

Fassung vom 20. Mai 2025

Planungsträgerin:
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Nord

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !