



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)

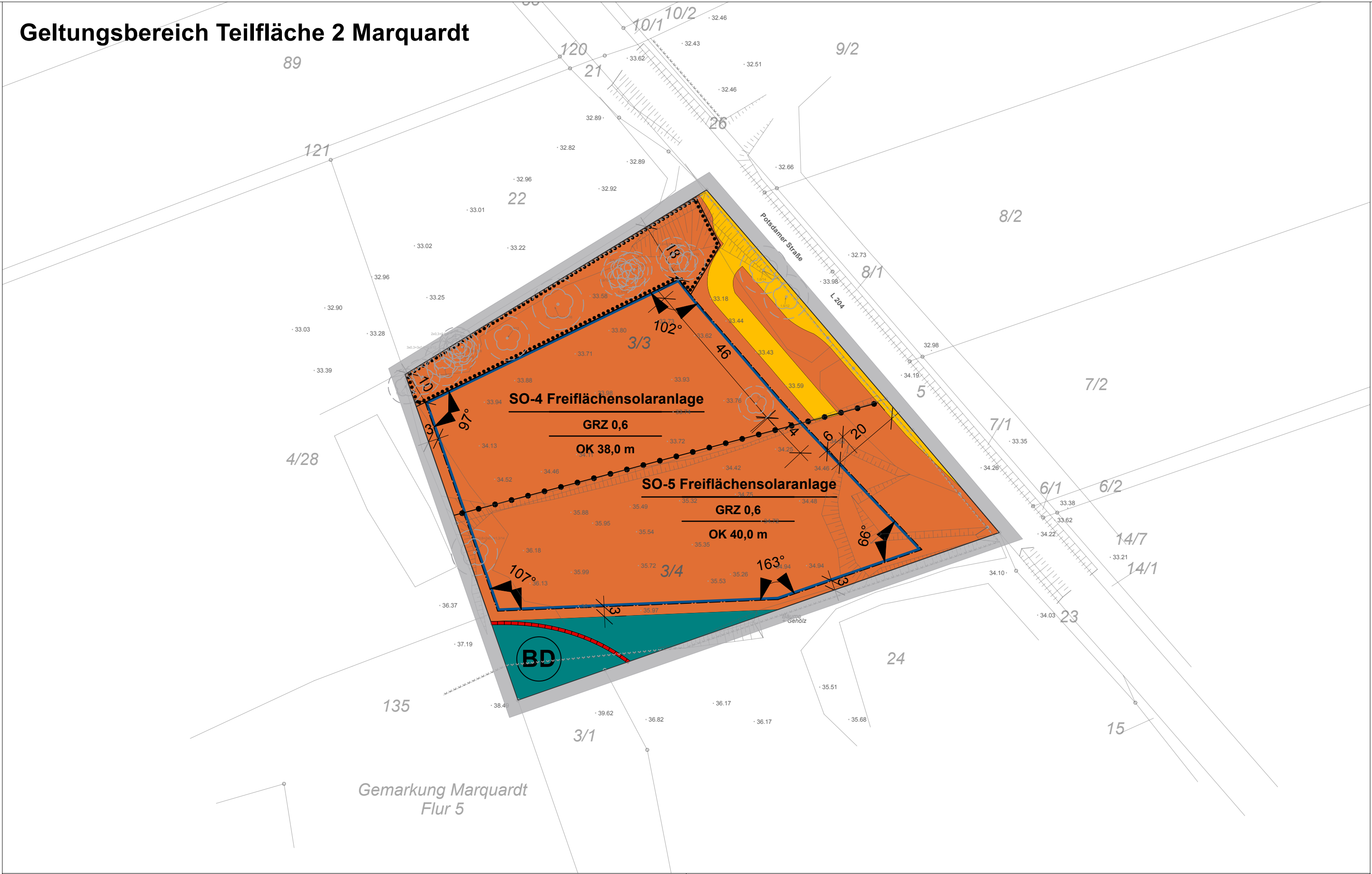
4.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzflächen" sind Bäume und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässer zu erhalten. Bäume und sonstige Hecken und Sträucher sind nach Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzfläche ist 20-30 cm auszumulden. Eine Zufahrt zugunsten 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 Übersteigenschutz maximal 2,50 m über Geländeneau. 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)

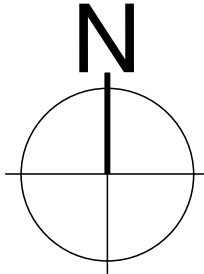
Pflanzliste

- 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



0 10 20 30 40 50 100 m



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

Kartengrundlage IVB Krause + Partner 2022

Flur 5 - Gemarkung Marquardt

Planzeichen / Darstellungen ohne Normcharakter

- | | | |
|--|---|--------------------|
| Art der baulichen Nutzung mit Nummerierung | z.B. 169 | Flurstücksnummer |
| GRZ | Nutzungsschablone | Flurstücksgrenze |
| OK in m ü. NHN | Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) | Bemaßung in Metern |
| z.B. × 36,0 | | 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. **OK 40,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß 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

(BD) 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 !