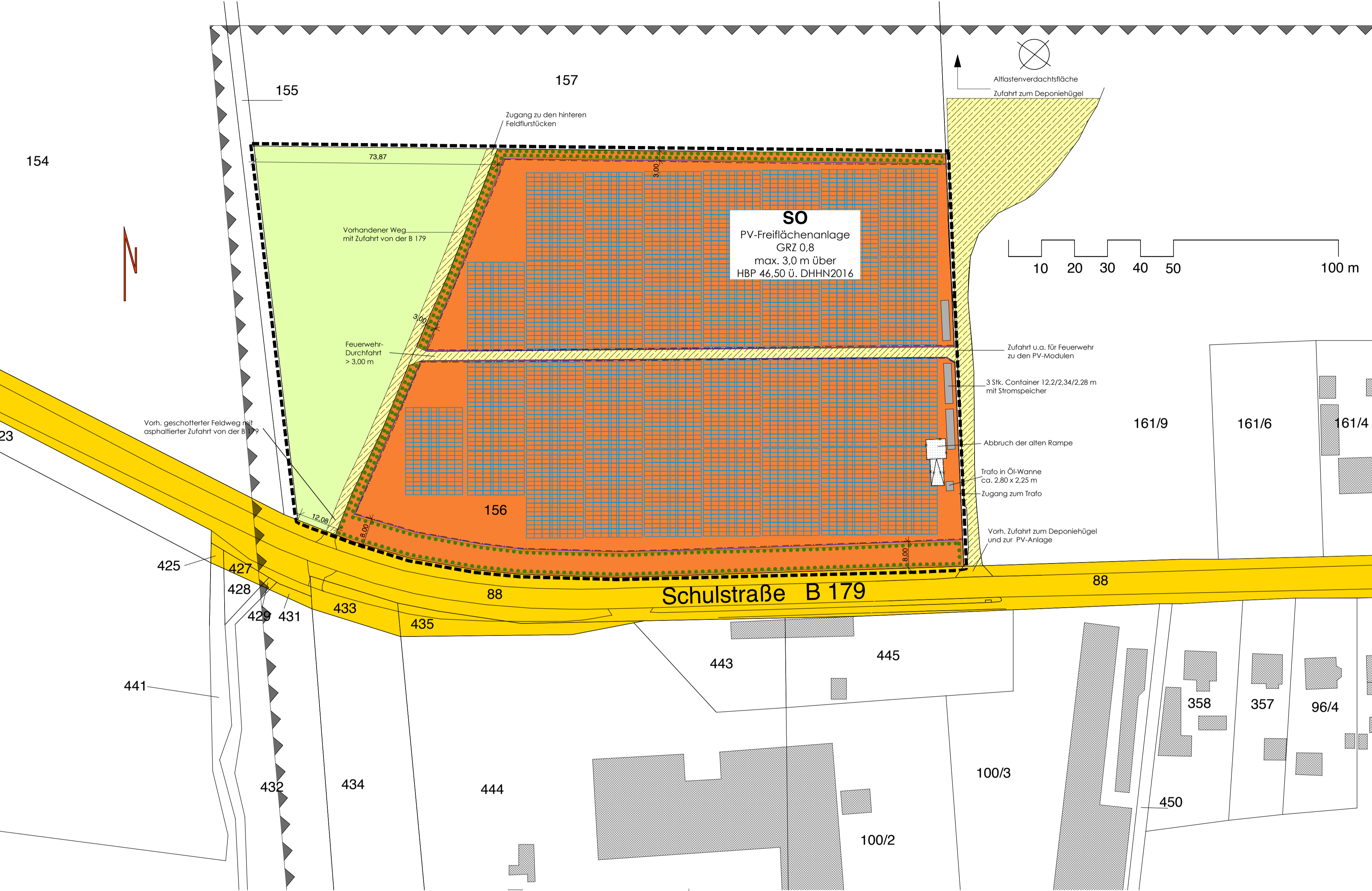


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Gröditsch II" mit integriertem Erschließungsplan



Planzeichenerklärung

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

SO Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ

OK 3,0 m Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage über der Geländeoberfläche

HBP Höhenbezugspunkt 46,50 ü. DHHN2016

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Private Verkehrsfläche (geschotterter Weg)

Grünflächen

Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Flurstücksgrenze mit Nummer

Gebäudebestand außerhalb des Plangebietes

Container und Trato im Plangebiet

PV-Modul-Tische

Rückbau der Rampe

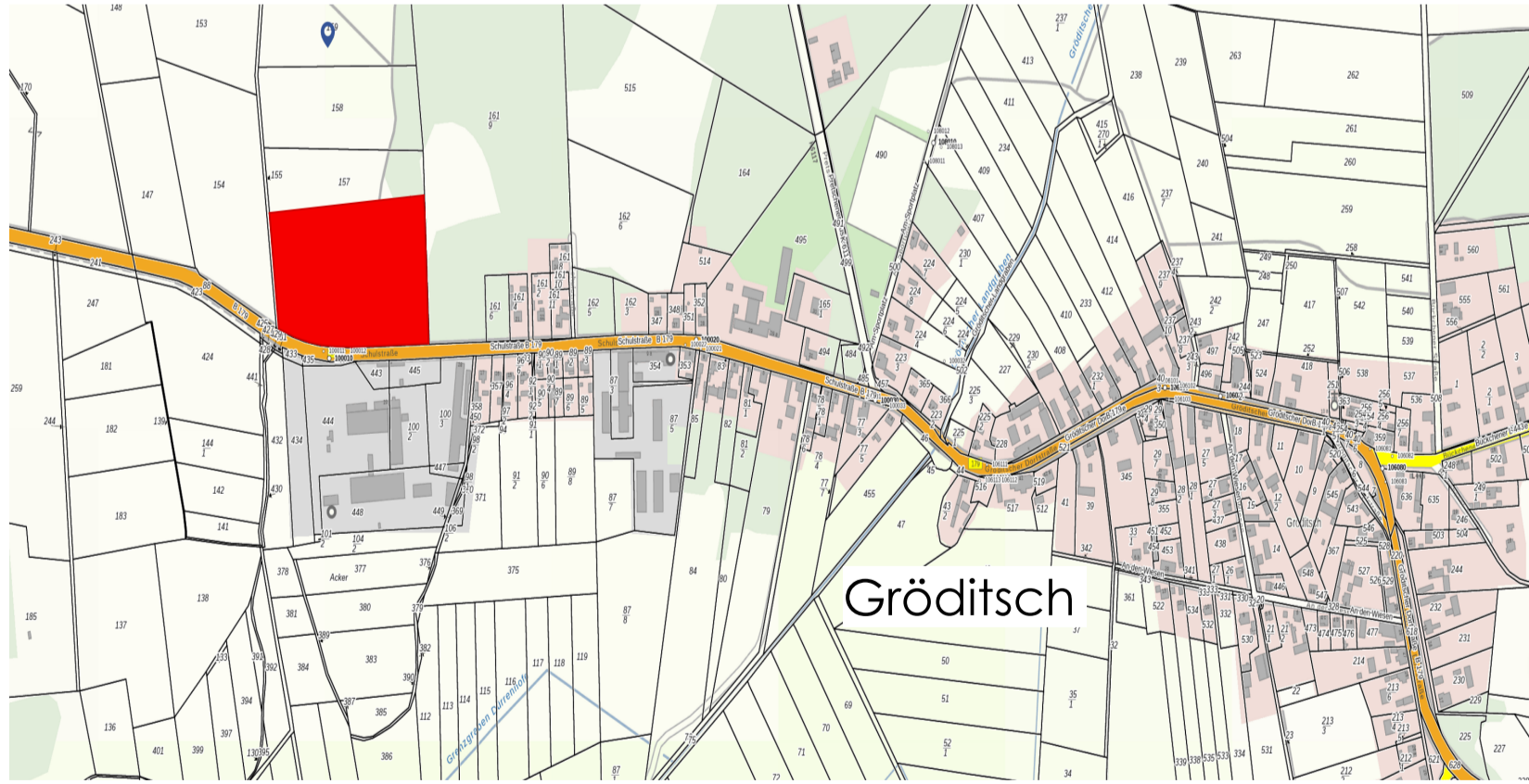
Alltastenverdachtsfläche

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes

Verfahrensvermerke

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Gemeinde Märkische Heide hat am 11. Dezember 2023 mit Beschlussnummer Nr. XXXX die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Gröditsch II“ beschlossen. Der Beschluss wurde am XXX im Amtsblatt Nr. XXX bekannt gemacht.
- 1.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Gröditsch II“ in der Fassung vom gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht.
- 1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht. Bis zum gingen Stellungnahmen mit Anregungen zum Planentwurf bei der Gemeinde ein.
- 1.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefodert. Bis zum gingen Behördenstellunghnahmen bei der Gemeinde ein.
- 1.5 Auswertung der Beteiligung
Der Entwurf und der Umweltbericht wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Die Auswertung Beteiligung sowie die Entwurfsfassung wurden mit Datum vom fertiggestellt.
- 1.6 Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 (6) BauGB geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden. Für die Verfahrensschritte 1.1 bis 1,9
- Ort, Datum Siegel, Bürgermeister
2. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Gröditsch II“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit selbem Datum gebilligt.
- Ort, Datum Siegel, Bürgermeister
3. Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Gröditsch II“ wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom als Satzung in Kraft getreten.
- Ort, Datum Siegel, Bürgermeister

Übersichtsplan



Textliche Festsetzungen
Die Nummerierung in der Planzeichnung entspricht der Nummerierung in der Begründung.

5.1 Zulässige Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag
Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 BauGB)

5.2 Art der baulichen Nutzung
5.2.1 (SO) Für einen Teil des Plangebietes wird als Nutzungsart Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik, Freiflächenanlagen und notwendige technische Einrichtungen zum Betrieb der Anlagen. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO)

5.2.2 Für einen Teil des Plangebietes wird als Nutzungsart Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

5.3 Maß der baulichen Nutzung
5.3.1 Innerhalb des Sondergebietes beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,8. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

5.3.2 Höhe der baulichen Nutzung
Als zulässige Höhe gemessen auf OK Solarmodul gilt der Höchstwert 3,00 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 46,50 m über DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

5.3.3 Zulässige Abstände zur Grundstücksgrenze
Technische Betriebsgeräte wie Tratoanlage, Container mit Stromspeicher und ähnliche Geräte müssen zur östlichen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BbgBO)

5.4 Befestigung von Wegen und Zufahrten
Innerhalb des Plangebietes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Alle die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen, und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

5.5 Oberflächenentwässerung (Regen)
Das anfallende Regenwasser aus befestigten und überdeckten Flächen ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Eine Nachnutzung als Brauchwasser ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

5.6 Einfriedungen und Sicherheit
Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,50 m inklusive Überstreichschutz zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,15 m betragen. Im Falle einer Beweidung ist die Errichtung zusätzlicher Weidezäune innerhalb der Anlage zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig. Im Abstand von 100 m sind Masten von bis zu 6,0 m Höhe für eine Videoüberwachung zulässig.

5.7 Nachgeführte bzw. sich drehende Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

5.8.1 Gründordnerische Festsetzungen
Das Plangebiet ist mit einem Grünstreifen aus Heckenpflanzen und Bäumen zur offenen Landschaft einzufassen. Die Breite der Grünstreifen wird nach Westen und Norden mit 3,0 m und zur Straße B 179 mit 8,0 m festgelegt. Zur östlichen Waldfläche ist kein Grünstreifen erforderlich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) BauGB)

5.8.2 Innerhalb des der Grünstreifen nach Pos. 5.8.1 sind Durchlässe für den Verkehr und die Bewirtschaftung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) BauGB)

5.8.3 Die Grünstreifen nach Pos. 5.8.1 sind mit flächigen, zusammenhängenden Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 2 qm dieser Fläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Pflanzliste

Feldahorn
Bergahorn
Hängebirke
Haselnussstrauch
Eingriffeliger Weißdorn
Gewöhnlicher Spindelstrauch
Sanddorn
Schlehdom
Heckenrose/Hundsrose
Gemeine Hainbuche

– Prunus padus
– Acer campestre
– Acer pseudoplatanus
– Betula pendula
– Corylus avellana
– Crataegus monogyna
– Euonymus europaeus
– Hippophae rhamnoides
– Prunus spinosa
– Rosa canina
– Carpinus betulus

Hinweise

Zum Artenschutz:
Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen die den Abriss von Bauwerken, oder die Fällung eines Baumes beinhalten. In diesen Fällen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

Zum Bodendenkmalchutz:
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundteile sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG. Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG. Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutz-bestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatas-ters vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertrag-barkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

bestätigt am Vermessungsingenieur

Status der Planunterlage

■ Entwurf zur Bürgerbeteiligung Gemäß § 3. (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Planfassung vom

Entwurf zum Satzungsbeschluss mit Planfassung vom

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023I Nr. 394 geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Zuletzt geändert in Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenvordnung (PlanZV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl.T.1 1991 I S.58) Zuletzt geändert 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wärmeplanungsgesetz – WPG vom 20.12.2023, dort § 7 Abs. 1 zur Anwendung von § 13 BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Jan. 2013 zuletzt geändert am 25. Sept. 2020 (GVBl. 120, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. Nov. 2018 (GVBl. I Nr. 18 [Nr. 39], zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2023 (GVBl./23, Nr. 18)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl. 1/04, [Nr. 09], S.215)

Hinweis: Die final gültigen Rechtsgrundlagen werden in die Satzungsfassung eingearbeitet.

Gemeinde	Gemeinde Märkische Heide Landkreis Dahme-Spreewald Land Brandenburg
Vorhabenträger	Projektgesellschaft Projekt Gröditsch UG (hb.) & Co. KG Zum Bahnhof 8a 15913 Märkische Heide
Vorhaben	Bebauungsplan "Solarpark Gröditsch II" mit integriertem Erschließungsplan Ortsteil Gröditsch
Planstatus	Entwurf zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2, BauGB Stand: 20. Dezember 2024
Planverfasser	Reinhard D. Schulz Dipl.-Ing., Architekt Landstraße 15 OT Böckchen 15913 Märkische Heide Tel. 035 476 - 45 450 E-Mail: info@R-D.Schulz.de
Maßstab	1 : 750
Blattgröße	A 1 84,1 / 59,4 cm
Dateiname: B-Plan Entwurf_2024-12-21_borbellet AS.pdf	