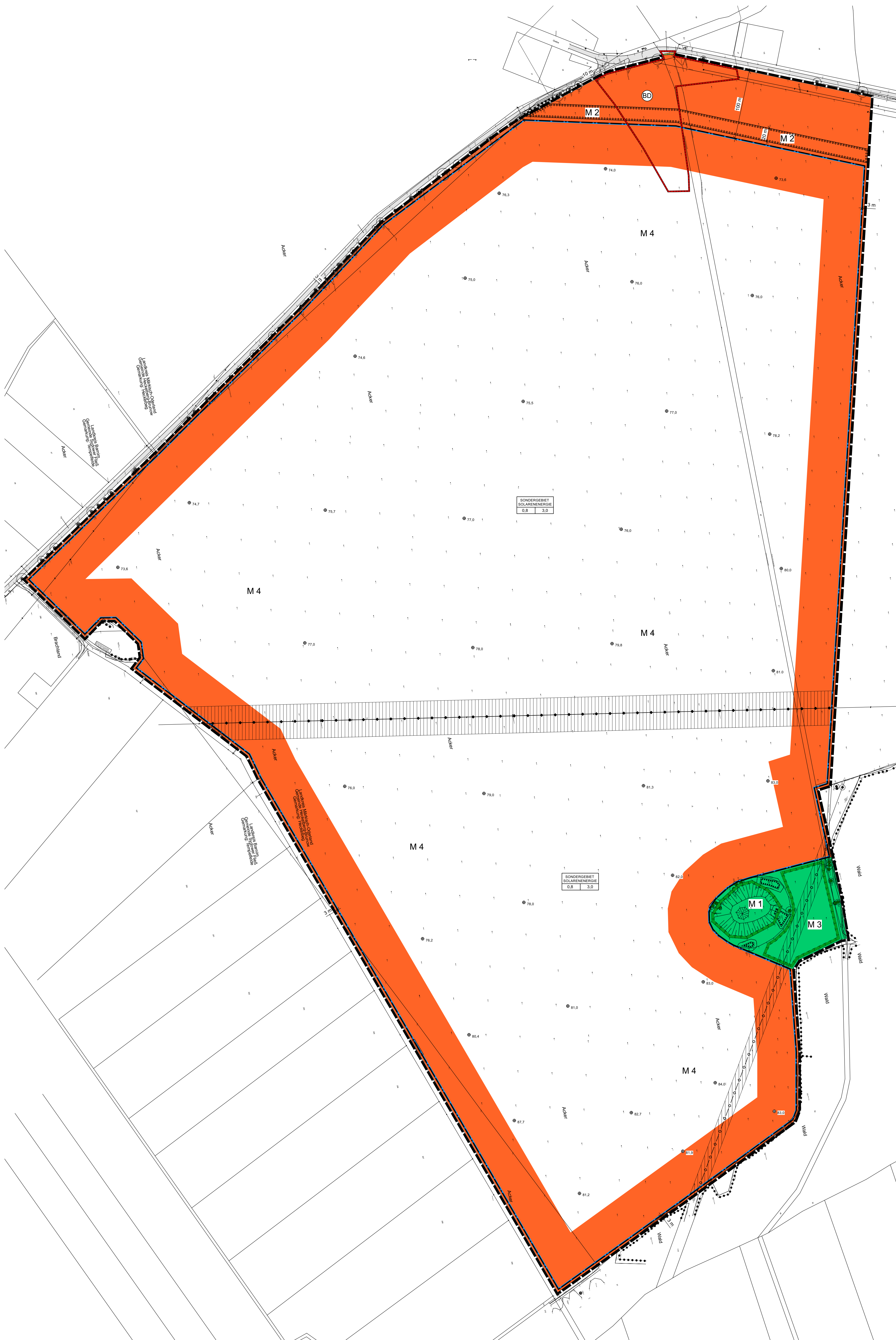


TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28.07.2022 beteiligt worden.
Falkenberg, den 16.12.2024, Amtsdirektor
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung von Planunterlagen im Zeitraum vom 22.05.2023 - 22.06.2023 durchgeführt worden.
Falkenberg, den 16.12.2024, Amtsdirektor
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Falkenberg, den 16.12.2024, Amtsdirektor
- Die Gemeindevertretung Heckelberg-Brunow hat am 11.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslage bestimmt.
Falkenberg, den 16.12.2024, Amtsdirektor
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 16.10.2023 - 17.11.2023 während folgender Zeiten ausgelegen:
montags, mittwochs, donnerstags 8-13 Uhr
dienstags 9-12 und 13-18 Uhr
freitags 8-12 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist am 06.10.2023 im Amtsblatt für das Amt Falkenberg-Höhe bekannt gemacht worden.
Falkenberg, den 16.12.2024, Amtsdirektor
- Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.07.2024 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
Falkenberg, den 26.12.2024, ObvL
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 03.06.2024 von der Gemeindevertretung Heckelberg-Brunow als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.06.2024 gebilligt.
Falkenberg, den 16.12.2024, Amtsdirektor
- Die Gemeinde Heckelberg-Brunow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 07.06.2024 mitgeteilt worden.
Falkenberg, den 16.12.2024, Amtsdirektor
- Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluß der Gemeindevertretung Heckelberg-Brunow vom 03.06.2024 übereinstimmen.
Ausgegeben: Falkenberg, den 16.12.2024, Amtsdirektor
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.04.25, im Amtsblatt für das Amt Falkenberg-Höhe angezeigt.
Falkenberg, den 30.04.25, Amtsdirektor
- Der Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, ist im Amtsblatt für das Amt Falkenberg-Höhe vom 30.04.2025 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 30.04.2025 in Kraft getreten.
Falkenberg, den 30.04.2025, Amtsdirektor

TEIL B: TEXT

- Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802),
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 28.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153),
 - der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GVBl.I/16 (Nr. 39)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5)),
 - des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13 (Nr. 3)), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24 (Nr. 9)),
 - der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, (Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06. 2022 (GVBl.I/22 (Nr. 18)) wird festgesetzt:
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sonstiges Sondergebiet Nutzung Solarenergie (§ 11 BauNVO Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Nutzung Solarenergie ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und der erforderlichen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren, Verteilerstationen, Elektroenergiespeichereinrichtungen sowie Kabelschächte, Kabelleitungen und Zuwegungen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höhe bauliche Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 3,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Ausgenommen davon sind Transformatoren und Elektroenergiespeichereinrichtungen, die aus technischen und technologischen Gründen höher als 3,0 m sein müssen.
Der Mindestabstand zwischen Modulunterkante und Oberkante Gelände (OKG) wird auf 0,8 m festgesetzt.
 - Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des natürlich gewachsenen Geländes (OK) in m NNH. Die Bezugspunkte sind im Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Es gilt der einer baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Umzäunungen, Ein- und Ausfahrten, Wege und Kabelverlegungen zulässig.
 - Stellplatzanlagen, Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen) auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist dauerhaft zu gewährleisten.
- II. Grünordnerische Festsetzungen**
- Die Fläche **M 1** (gesetzlich geschütztes Biotop) sind gänzlich von Bebauung freizuhalten. Das Befahren, die Lagerung von Maschinen und Material etc. sind auf diesen Flächen verboten.
 - Erhalt von Einzelbäumen
Alle zum Erhalt festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.
 - Anlage einer Sichtschutzpflanzung - KUP
Auf der festgesetzten Fläche **M 2** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in einem 20 m breiten Streifen eine Sichtschutzpflanzung als Kurzumtriebspflanze (KUP) anzulegen. Eine unbefestigte Durchwegung mit einer Breite von maximal 5,0 m ist zulässig. Die KUP ist mehrreihig an zu legen. Die Reihen sind im Rotationsprinzip zu entmen, sodass stets ein ausreichender Sichtschutz gewährleistet ist. Es werden die Baumarten Weide (Salix spec.), Birke (Betula pendula) oder Espe (Populus tremula) empfohlen.
Maßnahme **M 3** zur Verbesserung der Lebensumstrukturen für Bodenbrüter
In der festgesetzten Grünfläche ist die stillgelegte Ackerfläche als Lebensraum für die bodenbrütende Vogelarten aufzuwerten und zu erhalten.
Folgende Maßnahmen sind dabei umzusetzen:
a) Die Fläche ist durch 2-3-jährigen Umbruch als Ackerbrache zu erhalten
b) Der Umbruch erfolgt im zeitigen Frühjahr bis März,
c) die Fläche ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten,
d) das Ausbringen von Düngemitteln oder Bioziden ist unzulässig
- III. Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften**
- Einfriedigung der Grundstücke
Zum Schutz der Photovoltaikanlage wird ein 2,0 m hoher Sicherheitszaun errichtet. Zwischen Geländeoberkante und der Zaununterkante ein Abstand von ca. 20 cm einzuhalten.
- III. Hinweise**
- Bauzeilenregelung
Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss und Räumarbeiten) sind entsprechend § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit von 1. März bis 30. September durchzuführen
 - Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens im Jahr nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage abzuschließen. Es gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist.
 - Entwicklung und Erhalt von Extensivgrünland **M 4**
Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen ist in Bereich der nicht versiegelten Flächen durch extensive Bewirtschaftung artenreiches Dauergrünland zu entwickeln und zu erhalten.
Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
a) Begrünung der TF 2 mit dem Zielbiotop artenreiches Grünland trockener Standorte.
Zur Begrünung ist regionales Saatgut des Ursprungsgebietes Uckermark /Oderthal oder Heudrusch geeigneter Spenderflächen zu verwenden.
b) Die Freiflächen der PVA sind durch Beweidung oder eine 1 bis 2-schürige Mahd zu unterhalten und zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
c) Das Aufbringen von Gülle, mineralischen Düngern und Bioziden ist unzulässig.
 - Ökologische Bauüberwachung
Zur Überprüfung und Sicherung der Umsetzung der festzusetzenden Maßnahmen sowie sonstiger umweltrelevanter Vorkommnisse, ist eine ökologische Bauüberwachung durchzuführen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- M 2** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nutzung Solarenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)
- Baugrenze
 - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtsbereich
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- private Grünfläche (Biotopschutz)
- HAUPTVERSORGUNGSTRASSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdisch (Hochspannungsstrasse)
 - unterirdisch (Mineralölleitung)
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Sichtschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Bezeichnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- M1, M2, M3, M4**
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Oberkante Gelände (OK) in m über NNH (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Bodenkennzonenbereich
 - PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER
 - Schutzbereich von Trassen
- Nutzungsschablone
- | Grundflächenzahl (GRZ) | Gebietsschablone | höhe baulicher Anlagen in m |
|------------------------|------------------|-----------------------------|
| 0,8 | | |

LADE DER PLANGEBIETE M (1:5000)

