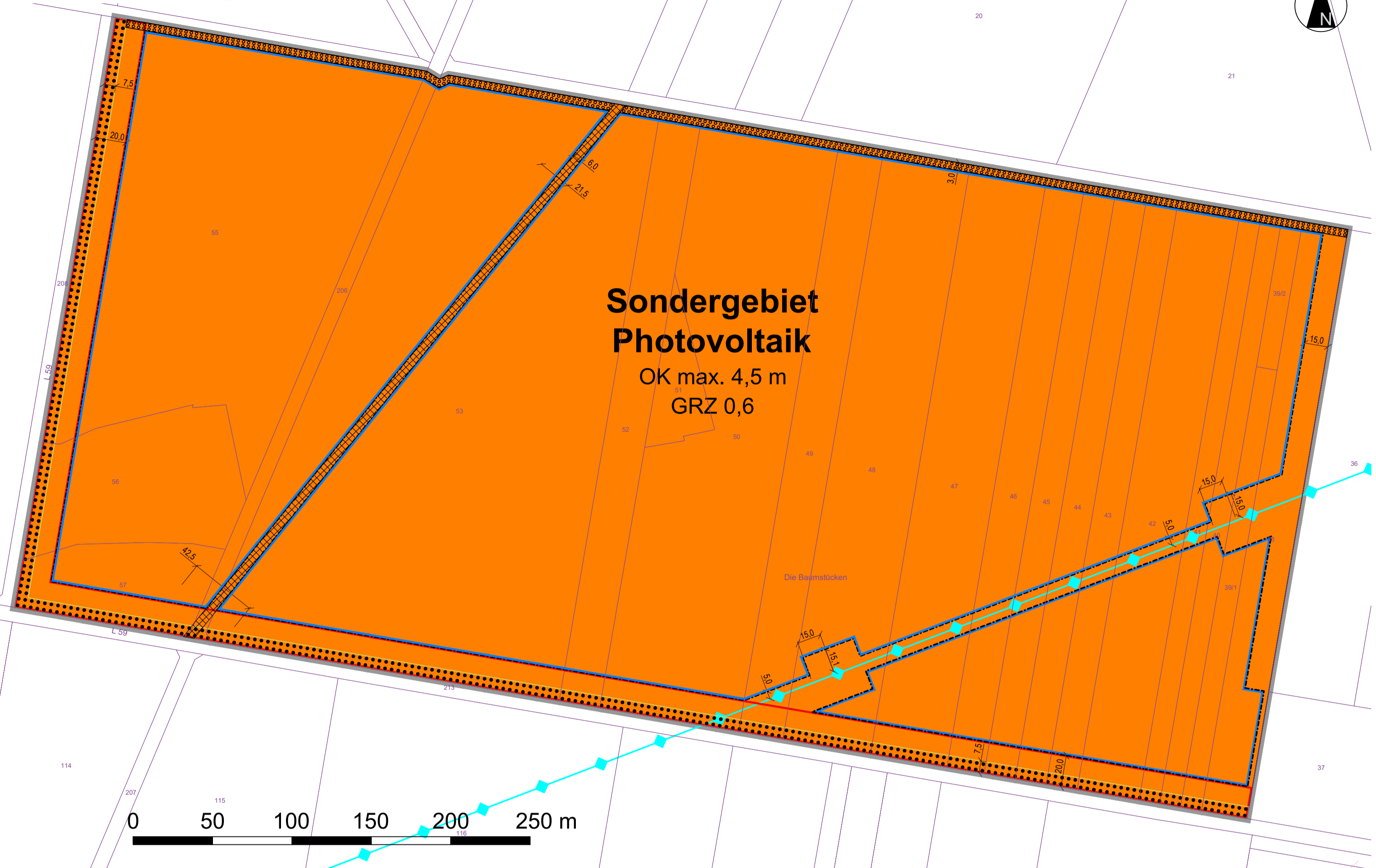



**Teil A: Planzeichnung**



**Planzeichenerklärung** gemäß PlanZV

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**


 Sondergebiet "Photovoltaik"  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

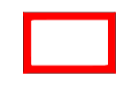
**2. Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,6 Grundflächenzahl; hier 0,6  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

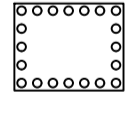
OK max. 4,5 m Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (Höchstmaß) in Meter: OK 4,5 m über der Geländeoberfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

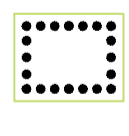
**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

 Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO


 Fläche zur Abgrenzung eines Bauverbots für Hochbauten  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB

**5. Sonstige Planzeichen**

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

**II. Nachrichtliche Übernahmen**

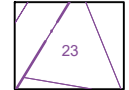
 oberirdische Hauptversorgungsleitungen

 Schutzstreifen Ferngasleitung FGL 012

**III. Darstellung ohne Normcharakter**

 Vermaßung in Meter

**IV. Darstellung der Plangrundlage**

 Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

**Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), jeweils in der geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), jeweils in der geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), jeweils in der geltenden Fassung.
- 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]).

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

**I. Art der baulichen Nutzung**

- TF 1 Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Photovoltaik“**  
(1) Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.  
(2) Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ sind allgemein zulässig:  
a. Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;  
b. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule;  
c. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;  
d. oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;  
e. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;  
f. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks;  
g. Einfriedungen.  
(3) Eine Weidenutzung oder sonstige landwirtschaftliche Nutzung ist ausnahmsweise zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO*

**II. Maß der baulichen Nutzung**

- TF 2 Zulässige Grundfläche**  
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO*

**TF 3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen**

- (1) Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.  
(2) Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen dürfen Masten für Videoüberwachung im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Höhe von bis zu 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 6 und 18 Abs. 1 BauNVO*

**III. Überbaubare Grundstücksfläche**

- TF 4 Bauverbot für Hochbauten**  
Innerhalb der Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO*

**IV. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- TF 5 Wege und Zufahrten**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wege und Zufahrten in einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

**TF 6 Kleintiergängigkeit**

- Einfriedungen müssen mit Ausnahme von zur Standsicherheit erforderlichen Pfosten eine Höhe von mindestens 15 cm über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen. Gabionen und Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO*

**TF 7 Sichtschutzhecken**

- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzarten gemäß der festgesetzten Pflanzliste in der Mindestpflanzqualität leichter Strauch/leichte Heister anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind reihenweise mit einem Reihenabstand von mindestens 1,0 m, einem Pflanzabstand innerhalb einer Reihe von maximal 1,5 m und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro m<sup>2</sup> vorzunehmen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB*

Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana

**Hinweise ohne Normcharakter**

**Artenschutz nach Bundesrecht**  
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

**Nachrichtliche Übernahme**

**Planfeststellung Neuverlegung der Ferngasleitung FGL 012**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise in den Planfeststellungsgrenzen zur Neuverlegung der FGL 012. Der Planfeststellungsbeschluss „Planfeststellungsbeschluss für die Neuverlegung der Ferngasleitung FGL 012 Teilabschnitt Brandenburg der Vorhabenträgerin ONTRAS Gastransport GmbH“ wurde am 23.08.2023 erlassen (Az. 27.1-1-55). Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

**Verfahrensvermerke**

**1. Vermesservermerk**  
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.  
\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.  
(ÖBVI)

**2. Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterung Photovoltaik- Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_.  
Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

**3. Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat nach Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange den Bebauungsplan "Erweiterung Photovoltaik- Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.  
Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

**4. Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, das der zeichnerische und der textliche Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom \_\_\_\_\_ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Röderland vom \_\_\_\_\_ identisch ist.  
Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

**5. Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Gemeinde Röderland 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

**6. Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Erweiterung Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" in der Gemeinde Röderland ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung einschließlich Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.  
Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

**Bebauungsplan "Erweiterung Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" der Gemeinde Röderland**

Stand: 27. November 2024, Vorentwurf

Maßstab: 1 : 2.000

Plangrundlage: Vermesserplan vom 06.06.2023

Bearbeitung durch: **Plan und Recht GmbH**  
- Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung - Oderberger Straße 40 - 10435 Berlin - Tel.: 030 – 440 24 555

**- VORENTWURF -  
Noch nicht  
rechtsverbindlich!**

