



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Angabe der Zweckbestimmung, z. B. Photovoltaik
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
0,5 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,5
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE**
 Baugrenze
- WALD**
 Wald
- GRÜNORDNERISCHE FLÄCHEN UND MASSNAHMEN**
 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Einfahrt
- Sonstige Zeichen (ohne Festsetzungscharakter)
 Bezeichnung von Teilabschnitten
 Maßangabe in Meter

- PLANUNTERLAGE**
- Flurstücksnummer
 - Eigentumsgrenze
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Nutzungsartengrenze / Begrenzung Wald
 - Grenzlänge
 - Punkt mit Höhe
 - Mischwald

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Das Sondergebiet „Photovoltaik“ dient der Stromerzeugung durch Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Einspeisung in das öffentliche Netz. Zulässig im Rahmen der Zweckbestimmung sind:
 - Photovoltaik-Module einschließlich Unterkonstruktion,
 - dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Trafostationen, Wechselrichter, Batterie-Energiespeichersysteme (BESS), Kameramasten,
 - Zufahrten, Betriebswege und -flächen, Einfriedungen.
 - Eine Überschreitung der im Sondergebiet „Photovoltaik“ zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.
 - Die Höhe baulicher Anlagen darf 3,5 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Kameramasten, die bis zu einer Höhe von 9 m zugelassen werden können.
 - Die Unterkanten der Solarmodule müssen einen durchgängigen Mindestabstand von 0,8 zum Boden einhalten.
 - Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind die der entsprechenden baulichen Anlage nächstgelegenen Höhenbezugspunkte (DHHN 2016) heranzuziehen. (Festsetzung eines Rasters mit Höhenbezugspunkten erfolgt im weiteren Verfahren)
 - Die im Sondergebiet „Photovoltaik“ zulässigen Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Betriebs- und Wirtschaftswege sowie Einfriedungen.
 - Im Sondergebiet „Photovoltaik“ ist die Unterbringung von Batterie-Energiespeichersystemen (BESS) nur innerhalb der Fläche ABCDA zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Im Sondergebiet „Photovoltaik“ ist die gesamte Fläche unter und zwischen den PV-Modulen als extensives Grünland anzulegen. Hierzu ist sie flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen oder durch Selbstbegrünung als extensive Mähwiese zu entwickeln. Hiervon ausgenommen sind die Flächen der zulässigen Nebenanlagen, Zufahrten und Betriebswege und -flächen. Die Fläche darf höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.
 - Im Sondergebiet „Photovoltaik“ ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - Im Sondergebiet „Photovoltaik“ sind Außenbeleuchtungen von Betriebsflächen unzulässig.
- Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen**
- In den festgesetzten und mit a, b und c bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächige Laubgehölzpflanzung anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Zu pflanzen ist im Pflanzverband 1,5 x 1 Meter, mit mind. 5 verschiedenen Arten, blockweise Pflanzung; z.B. je 10-15 Stück. Zu verwenden sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze mit den Pflanzqualitäten „Sträucher, mindestens 3 x verschult, 60-100 cm“
- In der festgesetzten und mit a bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Örtliche Bauvorschriften

 - Zur Einfriedung des Betriebsgrundstücks ist ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden einzuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Landschaftsschutzgebiet
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Scharmützelseegebiet“.

HINWEISE

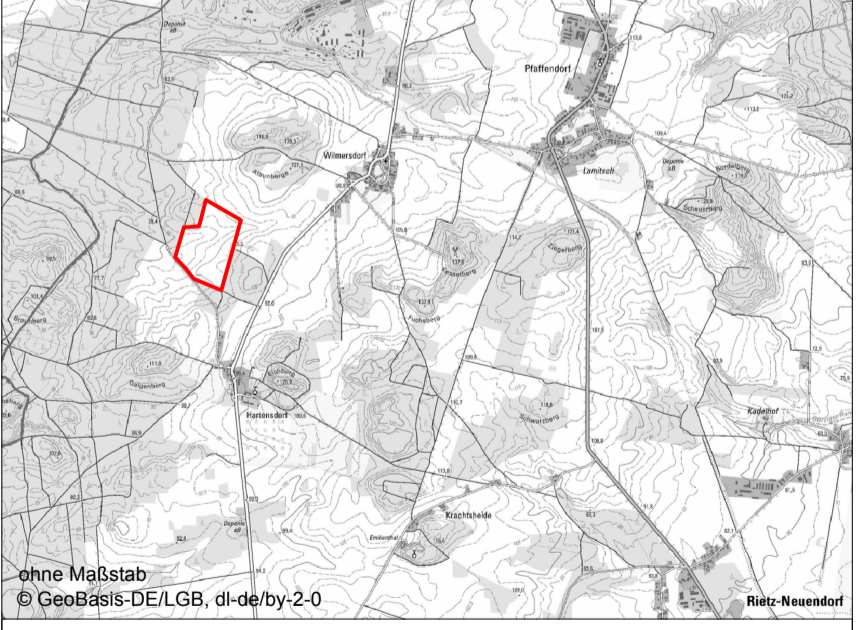
Anpflanzungen
 Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird die Verwendung der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste (Oktober 2024)	
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigflügel Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** 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
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

LAGE



Gemeinde Rietz-Neuendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Photovoltaik-Freiflächenanlage nördlich der Ortslage Hartensdorf im Ortsteil Herzberg"

Vorentwurf Oktober 2024 Maßstab 1 : 1.500

Stand 31.10.2024

Bebauungsplan: stadt, land, fluss
 Maßstab: 1:1.500
 12049 Berlin
 Umweltprüfung: stadt, land, fluss
 Maßstab: 1:1.500
 15711 Königs Wusterhausen