



Kartengrundlage: Bestandslageplan (Oktober 2024)
 ÖbVI Dipl.-Ing. Michael Waurich
 Koordinatensystem: ETRS89

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.

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
	Nutzungsgrenze / Begrenzung Wald
	Grenzlänge
	Punkt mit Höhe
	Mischwald

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	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	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
 Mautzener Straße 24
 12049 Berlin

Umweltprüfung:
 Stadt
 Land
 Fluss
 Schwegel 1
 15711 Königs Wusterhausen