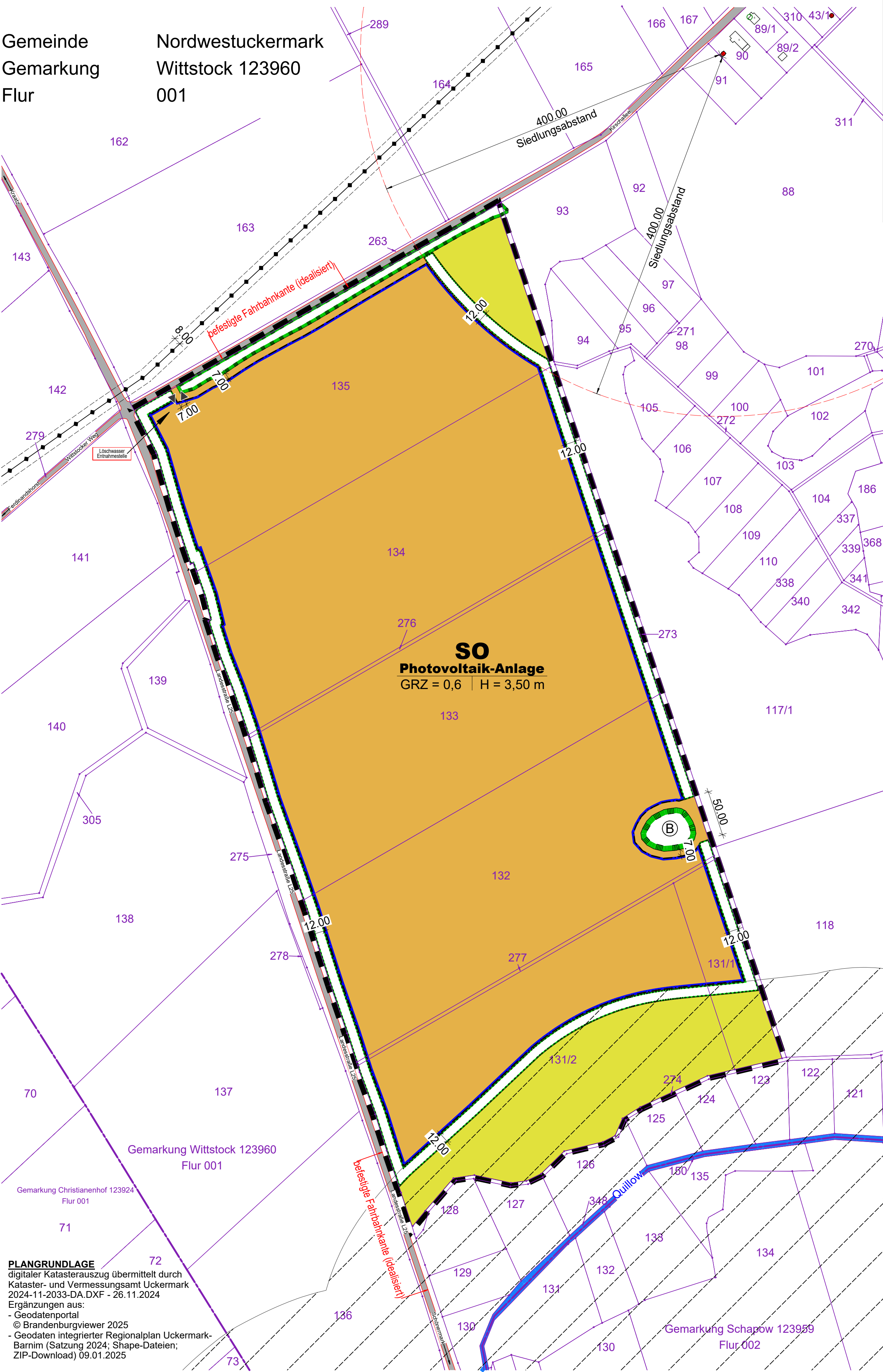


SATZUNG DER GEMEINDE NORDWESTUCKERMARK über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Wittstock"

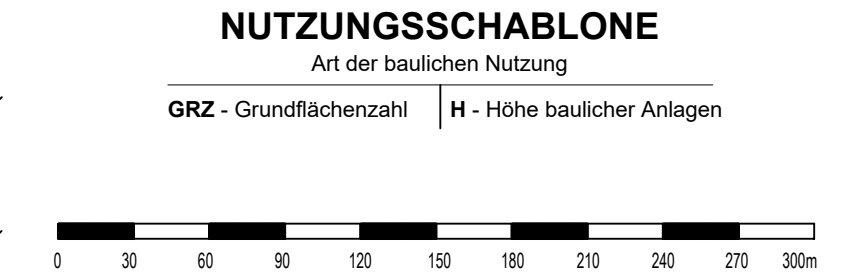
Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Nordwestuckermark  
Gemarkung Wittstock 123960  
Flur 001



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 11 (1) BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
<b>H max</b>	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
<b>Baugrenze</b>		§ 23 (1) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
<b>Ein- und Ausfahrt Solarpark</b>		
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>		§ 9 (1) Nr. 18 BauGB
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>		
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
<b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		
Sonstige Planzeichen:		
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>		§ 9 (7) BauGB
<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>		
<b>Löschwasserentnahmestelle</b>		
<b>400-m-Abstand zur nächsten Wohnbebauung</b>		
II. Nachrichtliche Übernahmen		
<b>Vorranggebiet Freiraumverbund</b>		integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim Satzung 2024
III. Hinweise		
<b>Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes</b>		§ 30 BNatSchG und § 18 BiotopschutzG gem. Biotopkataster Bbg
<b>Biotop</b>		
IV. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen		
<b>Flur- bzw. Gemarkungsgrenze</b>		
<b>Flurstücksgrenze</b>		
<b>z.B. 133</b>	Nummer des Flurstückes	
<b>öffentlicher Straßenraum</b>		
<b>Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 12,00 m</b>		
<b>Gebäude Bestand</b>		
<b>Gewässer II. Ordnung hier: Quillow</b>		
<b>Oberirdische Leitung hier: Strom-Freileitung mit 6 m Abstand</b>		



Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Baugelände**  
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
- 1.2 Art der Nutzung im SO**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.  
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:  
- fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule  
- Wechselrichterstationen  
- Trafostationen  
- Batteriespeicher  
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)
- Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB**  
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung festgesetzt. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung festgesetzt.

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

- Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche.
- Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.
- 2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauNVO**  
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.  
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,6, ist nicht zulässig.

3. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

- Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Niederschlagswasserableitung

- Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

5. Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

- Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Satzung der Gemeinde Nordwestuckermark über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Wittstock"

- Präambel:**  
Aufgrund  
• des § 10 Baugesetzbuches (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, sowie  
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 178) geändert worden ist und  
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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,

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Nordwestuckermark über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Wittstock“ für das Gebiet Gemarkung Wittstock, Flur 1, Flurstücke Nr. 131/1, 131/2, 132, 133, 134, 135, 276, 277 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Vermessungsrechtliche Bescheinigung Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06/2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Prenzlau, den. ....	Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
2	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nordwestuckermark hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Nordwestuckermark, den. ....	Der Bürgermeister
3	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Wittstock“ in der Fassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Nordwestuckermark als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.	Nordwestuckermark, den. ....	Der Bürgermeister
4	Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes „Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Wittstock“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hiermit ausfertigt.	Nordwestuckermark, den. ....	Der Bürgermeister
5	Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt für die Gemeinde Nordwestuckermark Nr. ....Jahrgang ... vom ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ist gem. § 10 a Abs. 2 BauGB auf Dauer auf der Internetseite der Gemeindeverwaltung Nordwestuckermark auch für jedermann einsehbar sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes zugänglich gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten	Nordwestuckermark, den. ....	Der Bürgermeister

Gemeinde Nordwestuckermark  
Landkreis Uckermark  
Satzung über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Wittstock"

Vorentwurf Stand 04.02.2025