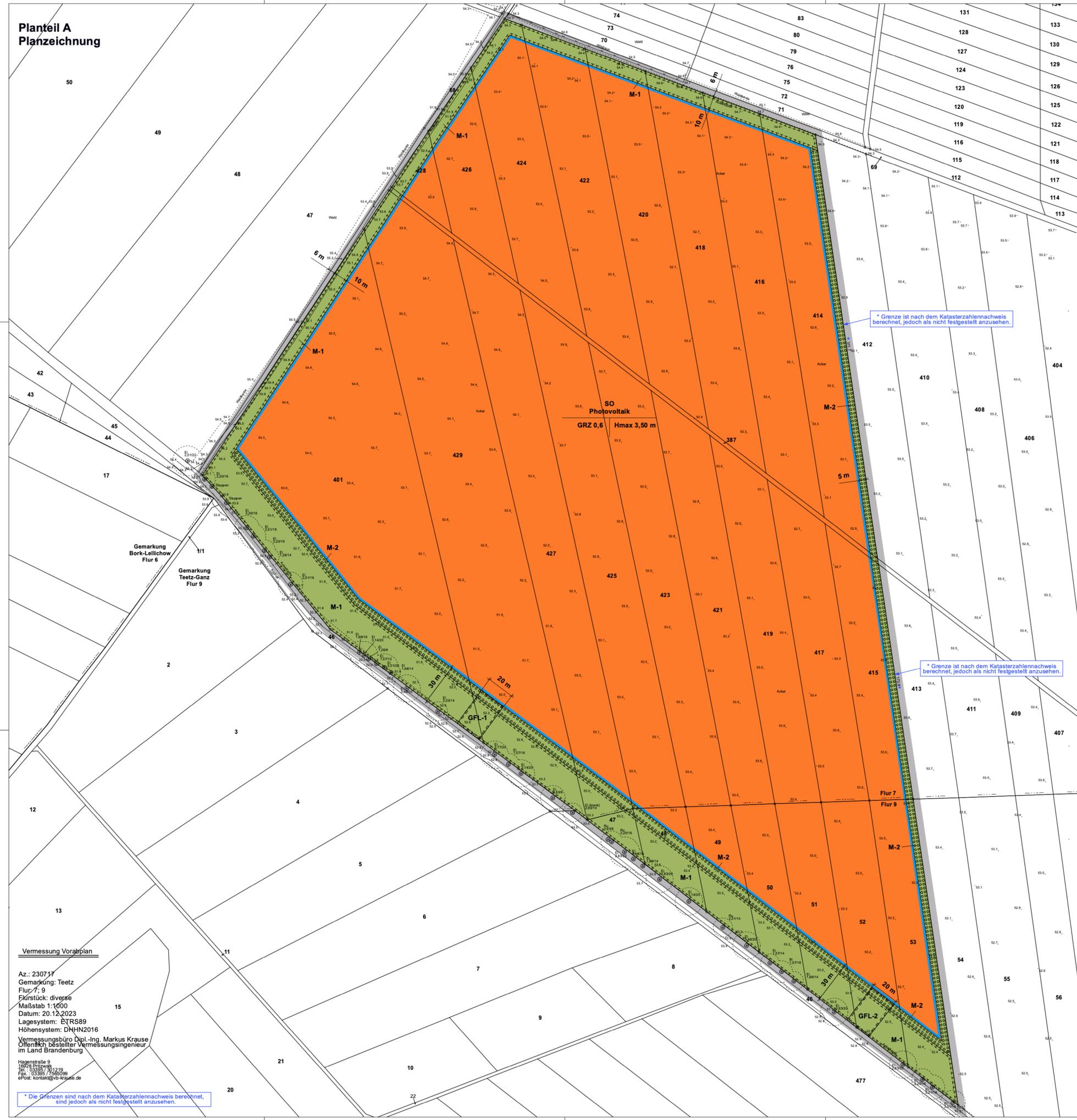


**Planteil A
Planzeichnung**



Vermessung Vorabplan

Az.: 230717
 Gemarkung: Teetz
 Flur: 9
 Flurstück: diverse
 Maßstab: 1:1000
 Datum: 20.12.2023
 Lagesystem: ETRS89
 Höhensystem: DHHN2016
 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Markus Krause
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 im Land Brandenburg
 Hagenstraße 9
 16975 Pritzerke
 Tel.: 03385 / 917219
 Fax: 03385 / 126099
 ePost: kora@vib-kruse.de

* Die Grenzen sind nach dem Katasterzahlennachweis berechnet, sind jedoch als nicht festgelegt anzusehen.

**Planteil A
Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung
SO Photovoltaik
 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,6
 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Hmax
 maximale Höhe baulicher Anlagen über Geländeoberkante (GOK) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO).
 Höhenbezugspunkte gemäß Vermessung des ObVI in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)

Erläuterung der Nutzungsablenkung
 Art der baulichen Nutzung mit lfd. Nummerierung

GRZ Grundflächenzahl	Hmax maximale Höhe baulicher Anlagen über Geländeoberkante (GOK), (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
----------------------	--

- überbaubare Grundstücksflächen**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- GFL-1** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-1 bis GFL-2) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- M-1** Umgrenzung von Flächen (M-1) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - M-2** Umgrenzung von Flächen (M-2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planunterlage**
- Gemarkung Teetz-Ganz Flur 9
 - 423 Gemarkungs- und Flugrenze
 - Flugstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)
 - Nutzungsartengrenze
 - Einzelbäume
 - Einzäunung

**Planteil B
Textliche Festsetzungen**

- Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaik dient der Nutzung erneuerbarer Energie. Zulässig sind Solaranlagen für Photovoltaikanlagen einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage sowie der erforderlichen baubetrieblichen Erschließungen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)**
 - Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
 - Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf 3,50 m über Geländeoberkante (GOK) betragen. Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z. B. Antennen, Blitzschutzanlagen, Masten von Sicherheitsanlagen u. ä.) darf bis zu einer Höhe von 5 m über Geländeoberkante (GOK) betragen. Höhenbezugspunkte sind die Höhenpunkte gemäß Vermessung des ObVI in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016).
 - Der Abstand der Modulunterkanten zur jeweils anstehenden Geländeoberkante muss mindestens 0,8 m betragen. Höhenbezugspunkte sind die Höhenpunkte gemäß Vermessung des ObVI in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die mit GFL-1 und GFL-2 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Betreibers der Photovoltaikanlagen im Sonstigen Sondergebiet zu belasten. Je Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Errichtung einer Erschließung, inklusive Aufweilungen im Kreuzungsbereich, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau in einer Länge von 20 m und einer Breite von 5 m zulässig. Innerhalb der mit M-1 gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darf mit M-2 gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von unterirdischen Infrastrukturtrassen zulässig. Die Errichtung von Zufahrten zu den Sonstigen Sondergebieten, Einrichtungen für den Brandschutz und die Herstellung von Zäunen sind nicht zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, i. V. m. § 44 BNatSchG)**
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Befestigung von Stellplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 - Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 20 cm Bodenfreiheit aufweisen. Im räumlichen Geltungsbereich sind Einfriedungen durch Zäune mit einer Höhe von 2,2 m zuzüglich Überstegschutz zulässig.
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die unversiegelten Flächen unter und zwischen den Modulreihen in extensives Grünland zu überführen und zu erhalten. Die Flächen sind jährlich mindestens 1 x nach dem 15.07. zu mähen. Alternativ ist eine Schabeweidung möglich. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neuanlage sind unzulässig. Die Erntesaat auf den Ackerflächen hat gemäß § 40 BNatSchG durch gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes "Ostdeutsches-Tiefland" in der Artenzusammensetzung für Frischwiesen oder über eine Selbstbegrünung zu erfolgen.
 - Auf der mit M-1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist artenreiches Extensivgrünland durch Ansaat und Pflege zu entwickeln und zu erhalten. Es ist gemäß § 40 BNatSchG gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes "Ostdeutsches-Tiefland" in der Artenzusammensetzung für Frischwiesen zu verwenden. Die Flächen sind jährlich 1 x nach dem 30.09. zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neuanlage sind unzulässig. Alternativ kann die Erntesaat über eine Selbstbegrünung der Flächen erfolgen.

**Planteil B
Textliche Festsetzungen**

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, i. V. m. § 44 BNatSchG)**
- Auf den mit M-2 als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist angrenzend an das Sonstige Sondergebiet, unter Beachtung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-1 und GFL-2), auf einer Länge von mindestens 1,320 m und einer Breite von 5 m, eine dreireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze gemäß dem Erlass "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur", (Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019, Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 9 vom 4. März 2020, Seite 2037) zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 5 verschiedene Arten zu gleichen Anteilen zu pflanzen. Je 2,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Heister, mindestens 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 60/100 cm zu verwenden.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zu gleichen Anteilen an 4 Stellen Habitatseln für die Art Feldlerche mit den Abmessungen 20 m x 20 m zu integrieren. Die Habitatseln müssen untereinander und zu Gehölzen einen Abstand von mindestens 100 m halten. Die Flächen sind jährlich 1 x nach dem 30.09. zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neuanlage sind unzulässig.

Rechtsgrundlagen

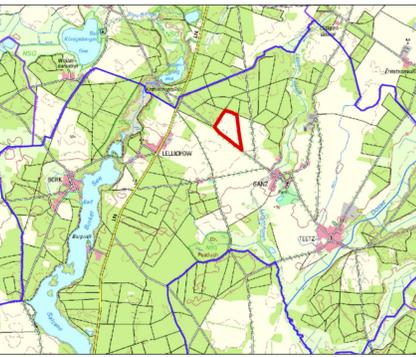
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

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. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I 18, Nr. 39) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I 21, Nr. 5)

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und DIN-Vorschriften können bei der Stadt Kyritz, Marktplatz 1, 16866 Kyritz, während der Dienstzeiten eingesehen werden.



Geltungsbereich Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Teetz-Ganz"
 Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg, GeoBasis-DE/LGB, WebAtlasDE/BE/BB, Stand April 2024, Maßstab 1:50.000

Stadt Kyritz

Bebauungsplan "Bürgersolarpark Teetz-Ganz"

Stand 27. Juli 2024
 Vorentwurf (nicht recht verbindlich)

Planungsträgerin Stadt Kyritz
 Marktplatz 1
 16866 Kyritz

Bearbeitung Landschafts- und Freiraumplanung Gemmel
 Dipl.-Ing. (FH) Frank Gemmel
 Babitzer Str. 36
 16909 Wittstock/Dosse

Maßstab Bebauungsplan: 1:1.000 im Originalformat DIN A0, auf DIN A3 unmaßstäblich (ca. 1:3.500)
 Kartengrundlage: GVI Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Markus Krause, Pritzerke, 20.12.2023