

KOORDINATENPUNKTE

Table with 3 columns: Punkt (A-M), Nordwert, Ostwert. Lists coordinate points for the plan.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- List of symbols and their meanings: Grenz des räumlichen Geltungsbereichs, Sonstige Sondergebiete, Baugrenze, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung, Straßengrenzungslinie, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Flächen für die Landwirtschaft, private Grünflächen, Erhalt von Bäumen, etc.

VERMERK ÜBER DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.06.2022 durch die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Kloster Lehnin beschlossen.

Vermerk über den Abwägungsbeschluss. Die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Kloster Lehnin hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 20.03.2023 geprüft. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Vermerk über den Satzungsbeschluss. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2023 wurde am 22.03.2023 durch die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Kloster Lehnin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde geleistet.

Ausfertigungsvermerk. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2023 und die textlichen Festsetzungen mit dem Inhalt des Bebauungsplans im Bebauungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin vom 20.03.2023 übereinstimmt.

Bekanntmachungsvermerk. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. 1/2023, Jahrgang 2023, ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtmäßigkeit und die Tragfähigkeit der Entscheidungen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 20.03.2023 in Kraft getreten.

KATASTERRECHTLICHE BEZEICHNUNG. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.01.2023 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 Ortlichkeit ist eindeutig möglich.

RECHTSGRUNDLAGEN. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 348).

BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. Nr. 14) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. Nr. 18).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsteil (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark - GehölzSchVO PM) geschützt sind. Ein Bestehen ist nur nach Zustimmung der zuständigen Stellen zulässig.

Der Geltungsbereich ist durch bestehende Kompensationsmaßnahmen betroffen, die sich aus Planfeststellungsbeschlüssen und anderen Bauleitplänen ergeben. Die Maßnahmen sind dabei im Westen des Flurstücks 327 sowie im Süden des Flurstücks 327 jeweils Flur 1, gelbes, 163 sowie im Süden des Flurstücks 327 jeweils Flur 1, gelbes, 163 sowie im Süden des Flurstücks 327 jeweils Flur 1, gelbes, 163.

VERMERK. Der Geltungsbereich wird im Nordosten kleinteilig durch ein Hochwasserrisikogebiet HQ extrem betroffen. Ein Teil dieser Flächen ist darüber hinaus als Hochwasserrisikogebiet HQ 100 eingestuft.

HINWEISE. Das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige gültige (Rechts-) Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten.

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Zugriffsvorhalte der §§ 39 und 44 BImSchG nicht entgegenstehen.

Die Erhaltung bestimmter baulicher Anlagen im unmittelbaren und innerhalb von 5m um Gewässer bedarf nach § 87 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Der Planbereich beruht ein Bodenkennzeichen I S v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgSchG. Die Bestimmungen des BbgSchG sind zu beachten.

Die Realisierung von Bodengriffen im betroffenen Bereich ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgSchG) und Freigabe durch die Denkmalbehörde zulässig.

Ein denkmalschutzrechtliches Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde ist m. der jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgSchG bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis i. R. d. des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgSchG) erforderlich.

Im Vorgriff von erwerbenden Maßnahmen ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde zu beantragen.

Auf Grundlage des § 24 Abs. 2 BbgSchG sind die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 40,00 m neben Kreisstraßen zustimmungspflichtig.

ORIGINALMAßSTAB 1: 750 (A0)

ÜBERSICHTSPLAN. Ein kleinerer Maßstab zeigt die Lage des Bebauungsplans im Kontext der umliegenden Gebiete.

EINTEILUNG TEILFLÄCHEN. Ein Diagramm zeigt die Unterteilung des Bebauungsplans in verschiedene Teilflächen (I-IV).

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Bezeichnung, Flurstücke & -nummern, Flur-Grenzen, Gehölze & Abgrenzung Gehölzflächen, Geländehöhen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Hauptversorgungsleitungen (Trinkwasserleitung, Abwasserleitung, Gasleitung, Elektro-Mittelspannungseitung), Hochwasserrisikogebiet HQ extrem & HQ100, Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Umgrenzung von Flächen, die potenziell dem Denkmalschutz unterliegen, Anbauverbots- & beschränkungsbereiche gem. BbgStG.

ERLÄUTERUNG ZUR NUTZUNGSSCHABLONE

GRZ 0,60 Grundflächenzahl, OK 4,0 m max. zulässige Höhe baulicher Anlagen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Das Sonstige Sondergebiet „Solar“ dient der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung, Entwicklung oder der Erreichung der Sonnenenergie sowie der Umwandlung dieser.
2. Im Plangebiet sind Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen allgemein zulässig, die unbeweglich in Reihen mit Bodenstand aufgeständert sind sowie die erforderlichen Nebenanlagen. Die Errichtung eines elektrischen Batteriespeichers ist ausschließlich innerhalb des Bauflurkes BF 3.2 zulässig.
3. Technische Zubehöranlagen wie Antennen, Blitzschutzanlagen, Videoüberwachungssysteme und ähnlich geneigte untergeordnete bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise um bis zu 2m überschreiten, wenn dies für die Funktionsweise der Anlage erforderlich ist.
4. Als Höhenbezug für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet wird die Höhenlage des vorhandenen natürlichen Geländes festgesetzt. Diese ist dem Vermessungsplan, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, zu entnehmen. Zwischenwerte sind zu interpolieren.
5. Die mit „L 1“ gekennzeichnete Fläche zu Geh., Fahr und Leitungsrechten ist mit einem Leitungsrecht zu belasten.
6. Innerhalb der als Hochwasserrisikogebiete (HQ 100 und HQ extrem) ausgewiesenen Bereiche sind räumliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern.
7. Innerhalb der mit „P1“ und „P3“ gekennzeichneten Flächen sind dreiseitige Feldgehölzstreifen und innerhalb der mit „P2“ gekennzeichneten Flächen zwei-seitige Feldgehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Der Pflanzenbestand besteht aus allen Flächen maximal 0,5m. Es sind in allen Flächen mindestens fünf Arten der Pflanzliste zu verwenden. Eine Unterbrechung der mit „P2“ gekennzeichneten Flächen ist für die Errichtung von zwei Zufahrten festgesetzten Sonstiges Sondergebiet SO 1 bis SO 4 mit einer Breite von jeweils maximal 5,0m je zulässig.
8. Die Freiflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sowie die nicht versiegelten Flächen zwischen und unter den Solarmodulen sind als extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln. Es hat eine Einseitigkeit mit einem gebietsheimischen Saatgut zu erfolgen.
9. Die mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV umgrenzten und mit „M1“, „M3“, „M4“, „M5“, „M6“ und „M7“ bezeichneten Flächen sind als extensiv gepflegte, ruderale Staudenflur aus natürlicher Sukzession zu entwickeln. Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „M1“, „M4“ und „M7“ dürfen Wege im erforderlichen Umfang angelegt werden. Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „M3“, „M5“ und „M6“ dürfen Wege unzulässig. Die Flächen mit der Bezeichnung „M1“, „M3“, „M4“, „M5“ und „M6“ dürfen mit Kabeltrassen unterbaut werden. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung „M 7“ dürfen keine Kabel verlegt werden.
10. Die mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV umgrenzten und mit „M8“ bezeichneten Flächen sind als extensiv gepflegte, ruderale Staudenflur aus natürlicher Sukzession zu entwickeln. Die Flächen dürfen mit Kabeltrassen unterbaut werden. Innerhalb jeder Maßnahmenteile sind Wege mit einem flächigen Umfang von 150m² zulässig.
11. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV bestimmten und mit „M2“ bezeichneten Flächen ist die extensiv gepflegte, ruderale Staudenflur zu erhalten. Bestehende Gehölze innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten. Wege oder Kabeltrassen sind innerhalb der Flächen mit Bezeichnung „M2“ unzulässig.
12. Im Sondergebiet ist zwischen der Unterkannte von neu zu errichtenden Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 10cm bis maximal 20cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen jeweils eine Mindestlänge von 20 aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20m unterbrochen werden.
13. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die bebaute Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Mulden-Rigolen-Systeme vor Ort zu versickern.
14. Zufahrten und Wege im sonstigen Sondergebiet sind wasser- und luftdicht ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Als Ausnahme sind Teilversiegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche dauerhaft sicherzustellen.
15. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5m über Gelände nicht überschreiten.

PLANZLISTE

Table with 2 columns: Botanischer Name, Deutscher Name. Lists various plant species like Berberis vulgaris, Cornus sanguinea, etc.

SÜDTEIL PLANZEICHNUNG SIEHE BLATT 1 VON 2 DER PLANURKUNDE



Gemeinde Kloster Lehnin

Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaikanlage beiderseits der Kreisstraße 6949"

Entwurf März 2026, Blatt 2/2, Plangeber Gemeinde Kloster Lehnin

14777 Kloster Lehnin, OT Lehnin

