



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Sonstige Sondergebiete
 mit Nummerierung Teilflächen und bebaute Bezeichnung (Bauteil) BF
 § 11 BauVO

Baugrenze
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauVO

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 4 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Verkehrsflächenverkehr
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 4 BauGB

Flächen für Wald
 § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Wasserflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

private Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Erhalt von Bäumen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 GF-Geh- & Fahrrecht, L=Leitungsrecht
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 4 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
 § 1 Abs. 4 BauGB

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

15m Bemaßung

Flurstücke & -nummern
 Flur-Grenzen

Gehölze & Abgrenzung Gehölzflächen

Geländehöhen

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
 blau = Trinkwasserleitung
 orange = Abwasserleitung
 gelb = Gasleitung
 rot = Elektro-Überspannungsleitung
 § 9 Abs. 6 BauGB

Hochwasserrisikogebiet HQextrem & HQ100
 § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal in Bearbeitung)
 § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die potenziell dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal-Vormerkungsbereich)
 § 9 Abs. 6 BauGB

Anbauverbots- & beschränkungsbereiche gem. BbgStG

ERLÄUTERUNG ZUR NUTZUNGSCHABLONE

GRZ 0,60 Grundflächenzahl
 § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO
 OK 4,0 m max. zulässige Höhe baulicher Anlagen
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 Nr. 4 BauVO

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 (Gehölzschutzsatzung Potsdam-Mittelmark - GehölzSchVO PM) geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die 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 79/3 sowie im Süden des Flurstücks 327, jeweils Flur 1, gelegen.

VERMERK

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

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 Zugriffsverbote der §§ 39 und 44 BbgStG nicht entgegenstehen.

Die Errichtung bestimmter baulicher Anlagen im, unmittelbar und innerhalb von 5m um Gewässer bedarf nach § 87 Abs. 1 BbgVG der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Die Realisierung von Bodeneingriffen 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 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG) erforderlich.

Im Vorgriff von erdwerbenden Maßnahmen ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Auf Grundlage des § 24 Abs. 2 BauStättG ist die Errichtung, 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 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. 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. I/16, [Nr. 14]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

RECHTSGRUNDLAGEN

VERMERK

Der Geltungsbereich dient der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung, Entwicklung oder der Erforschung der Sonnenenergie sowie der Umwandlung dieser dienen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauVO

Im Plangebiet sind Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen allgemein zulässig, die unbeweglich in Reihen mit Bodenabstand aufgeständert sind sowie die erforderlichen Nebenanlagen. Die Errichtung eines elektrischen Batteriespeichers ist ausschließlich innerhalb des Bauleitfeldes BF 3.2 zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauVO

Technische Zubehöranlagen wie Antennen, Blitzschutzanlagen, Videoüberwachungssysteme und ähnlich geartete 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.
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauVO

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.

Die mit „L 1“ gekennzeichnete Fläche zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Inhabers sowie des Betreibers der Trinkwasserleitung zu belasten.
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der als Hochwasserrisikogebiete (HQ 100 und HQ extrem) ausgewiesenen Bereiche sind bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern.
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Innerhalb der mit „P1“ und „P3“ gekennzeichneten Flächen sind dreireihige Feldgehölzstreifen und innerhalb der mit „P2“ gekennzeichneten Flächen zwei-reihige Feldgehölzstreifen aus standortrechten Gehölzen anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt für alle 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 Anlage von zwei Zufahrten festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 1 bis SO 4 mit einer Breite von jeweils maximal 5,0m je zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Freiflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sowie die nicht versiegelten Flächen zwischen und unter den Solarmodulen sind als extensiv gepflegtes Grasland zu entwickeln. Es hat eine Einlässt mit einem gebietsweitem Saatgut zu erfolgen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV umgrenzten und mit „M1“, „M3“, „M4“, „M5“, „M6“ und „M7“ bezeichneten Flächen sind ist als extensiv gepflegte, ruderaler Staudenflur aus natürlicher Sukzession zu entwickeln. Innerhalb der Flächen mit Bezeichnung „M1“, „M4“ und „M5“ dürfen Wege im erforderlichen Umfang angelegt werden. Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „M3“, „M5“ und „M7“ sind 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.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV umgrenzten und mit „M5“ bezeichneten Flächen sind ist als extensiv gepflegte, ruderaler Staudenflur aus natürlicher Sukzession zu entwickeln. Die Flächen dürfen mit Kabeltrassen unterbaut werden. Innerhalb jeder Maßnahmenfläche sind Wege mit einem flächigen Umfang von 150m² zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV bestimmten und mit „M2“ bezeichneten Flächen ist die extensiv gepflegte, ruderaler Staudenflur zu erhalten. Bestehende Gehölze innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten. Wege oder Kabeltrassen sind innerhalb der Flächen mit Bezeichnung „M2“ unzulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Sondergebiet ist zwischen der Unterkante von neu zu errichtenden Entwürfen 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.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von geringen Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und beschatteten Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Mulden-Rigolen-Systeme vor Ort zu versickern.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgVG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Zufahrten und Wege im sonstigen Sondergebiet sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Verriegelung herzustellen. Als Ausnahme sind Verriegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche dauerhaft sicherzustellen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5m über Gelände nicht überschreiten.
 § 87 Abs. 9 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

PFLANZLISTE

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris L.	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Strauchrose
Corylus avellana	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Besen-Ginster
Crataegus laevigata	Zweifrigiger Weißdorn
Crataegus hybridum agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euconymus europaeus	Platföhnlinden
Fragaria elatior	Faubaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schelle
Pyrus pyramidalis	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa carolina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rugifolia agg.	Wein-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa eliptica agg.	Kleinblättrige Rose
Rosa blanda agg.	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

KOORDINATENPUNKTE

Punkt	Nordwert	Ostwert
A	336512,70	5807162,00
B	338520,65	5806975,34
C	339601,48	5806911,08
D	338670,88	5806852,79
E	338675,16	5806845,22
F	339601,48	5806918,40
G	338604,81	5806884,84
H	338600,34	5806871,83
I	338671,52	5806928,40
J	338700,66	5806909,13
K	338730,62	5806974,99
L	338647,54	5806877,99
M	338293,59	5806134,17

ÜBERSICHTSPLAN

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ... 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.

EINTEILUNG TEILFLÄCHEN

urn:uuid:...

VERFAHRENSVERMERKE

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

Kloster Lehnin, (Siegel) Unterschrift

Vermerk über den Abwägungsbeschluss
 Die Gemeindeveterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ... 2023 geprüft. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kloster Lehnin, (Siegel) Unterschrift

Vermerk über den Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan in der Fassung ... wurde am ... von der Gemeindeveterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde begitelt.

Kloster Lehnin, (Siegel) Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans in der Fassung ... und die festlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindeveterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin vom ... übereinstimmt.

Kloster Lehnin, (Siegel) Unterschrift

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 am ... im Amtsbüro für die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. ... 2023 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am ... in Kraft getreten.

Kloster Lehnin, (Siegel) Unterschrift

ORIGINALMAßSTAB 1: 750 (A0)

Planungsbüro WOLFF stadplanung - architektur GbR
 Friedenstr. 3
 14797 Kloster Lehnin
 OT Lehnin