

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Solarpark Dechtow" der Gemeinde Fehrbellin, OT Dechtow

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Allgemeines Wohngebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

PVA ... mit Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
OK 4,0 m Oberkante baulicher Anlagen in m über Geländeoberkante (§ 18 BauNVO)

Erklärung der Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| ① | 1 Art der Nutzung (mit Zweckbestimmung) |
| ② | 2 Grundflächenzahl (GRZ) |
| ③ | 3 OK Photovoltaikanlage (Modultische) |
| ④ | 4 OK Trafostationen und Energiespeicher |

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

... mit Zweckbestimmung "Landwirtschaftsverkehr"

Grünfestsetzungen, Naturschutz und Landschaftspflege

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Waldfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.1

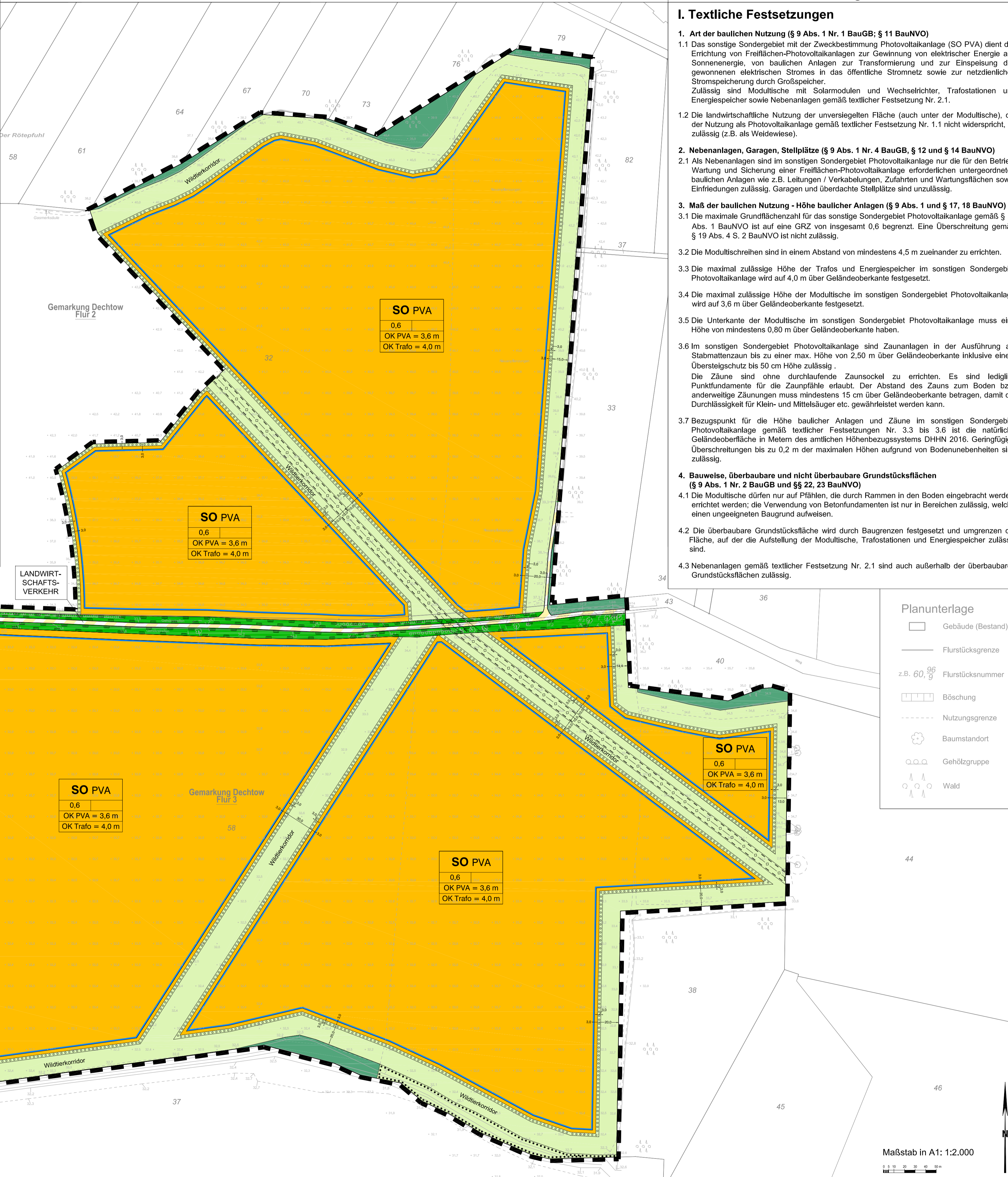
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Unterirdische Hauptversorgungsleitung - hier: Gas (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - hier: Allee (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Teil A - Planzeichnung



Teil B - Textliche Festsetzungen, Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (SO PVA) dient der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie, von baulichen Anlagen zur Transformierung und zur Einspeisung des gewonnenen elektrischen Stromes in das öffentliche Stromnetz sowie zur netztechnischen Stromspeicherung durch Großspeicher. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen und Wechselrichter, Trafostationen und Energiespeicher sowie Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1.

1.2 Die landwirtschaftliche Nutzung der unversiegelten Fläche (auch unter der Modultische), die der Nutzung als Photovoltaikanlage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 nicht widerspricht, ist zulässig (z.B. als Weidewiese).

2. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

2.1 Als Nebenanlagen sind im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage nur die für den Betrieb, Wartung und Sicherung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erforderlichen untergeordneten baulichen Anlagen wie z.B. Leitungen / Verkabelungen, Zufahrten und Wartungsflächen sowie Einfriedungen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und § 17, 18 BauNVO)

3.1 Die maximale Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet Photovoltaikanlage gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist auf eine GRZ von insgesamt 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist nicht zulässig.

3.2 Die Modultischreihen sind in einem Abstand von mindestens 4,5 m zueinander zu errichten.

3.3 Die maximal zulässige Höhe der Trafos und Energiespeicher im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage wird auf 4,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3.4 Die maximal zulässige Höhe der Modultische im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage wird auf 3,6 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3.5 Die Unterkante der Modultische im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage muss eine Höhe von mindestens 0,80 m über Geländeoberkante haben.

3.6 Im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage sind Zaunanlagen in der Ausführung als Stabmattenzaun bis zu einer max. Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante inklusive einem Übersteigenschutz bis 50 cm Höhe zulässig. Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel zu errichten. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfähle erlaubt. Der Abstand des Zauns zum Boden bzw. anderweitige Zäunungen muss mindestens 15 cm über Geländeoberkante betragen, damit die Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. gewährleistet werden kann.

3.7 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen und Zäune im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 3.3 bis 3.6 ist die natürliche Geländeoberfläche in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016. Geringfügige Überschreitungen bis zu 0,2 m der maximalen Höhen aufgrund von Bodenebenheiten sind zulässig.

3.8 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und umgrenzen die Fläche, auf der die Aufstellung der Modultische, Trafostationen und Energiespeicher zulässig sind.

3.9 Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

4.1 Die Modultische dürfen nur auf Pfählen, die durch Rammen in den Boden eingebracht werden, errichtet werden; die Verwendung von Betonfundamenten ist nur in Bereichen zulässig, welche einen ungeeigneten Baugrund aufweisen.

4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und umgrenzen die Fläche, auf der die Aufstellung der Modultische, Trafostationen und Energiespeicher zulässig sind.

4.3 Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der versiegelten Fläche der Trafostationen, Energiespeicher und Nebenanlagen sowie unterhalb der Modultische sind als extensives Grünland zu nutzen und zu erhalten.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

5.1 Auf den privaten Grünflächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind, auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie auf der Fläche zur Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes sind zu den Sonstigen Sondergebieten Photovoltaikanlagen je zwei Zufahrten pro Baugebiet bis zu einer Breite von jeweils 5,0 m zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b sowie Abs. 6 BauGB)

6.1 Innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes sind die vorhandenen Alleeebäume zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 zulässigen Zufahrten zu den Sonstigen Sondergebieten Photovoltaikanlagen sind zwischen den Gehölzen anzulegen.

6.2 Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

6.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mittig mit einer durchgehenden freiwachsende Hecke zu bepflanzen. Dabei ist eine dichte Strauchpflanzung zweifelhig mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter mit einer Mindestgröße von 150 cm anzulegen. Die Sträucher der beiden Strauchreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen.

6.4 Die Flächen mit der Bezeichnung "Wildkorridor" sind zu 15 % mosaikartig mit Gehölzgruppen und Heckenstreifen aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern aus dem regionalen Herkunftsgebiet 2.1 (ostdeutsches Tiefland), möglichst niedrig-wüchsig und schnittverträglich, zu bepflanzen und einmal jährlich zurückzuschneiden und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist folgende Pflanzqualität mindestens zu verwenden:
- Strauch, verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
Die Festsetzung gilt nicht für den 10 m breiten Schutzstreifen entlang der im Plangebiet liegenden unterirdischen Gasleitung.

7. Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Ein 10 Meter breiter Schutzstreifen entlang der im Plangebiet liegenden unterirdischen Gasleitung wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsbetreiber belastet.

7.2 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftsverkehr" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Vorhabenträgerin und der Leitungsbetreiber zu belasten.

II. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

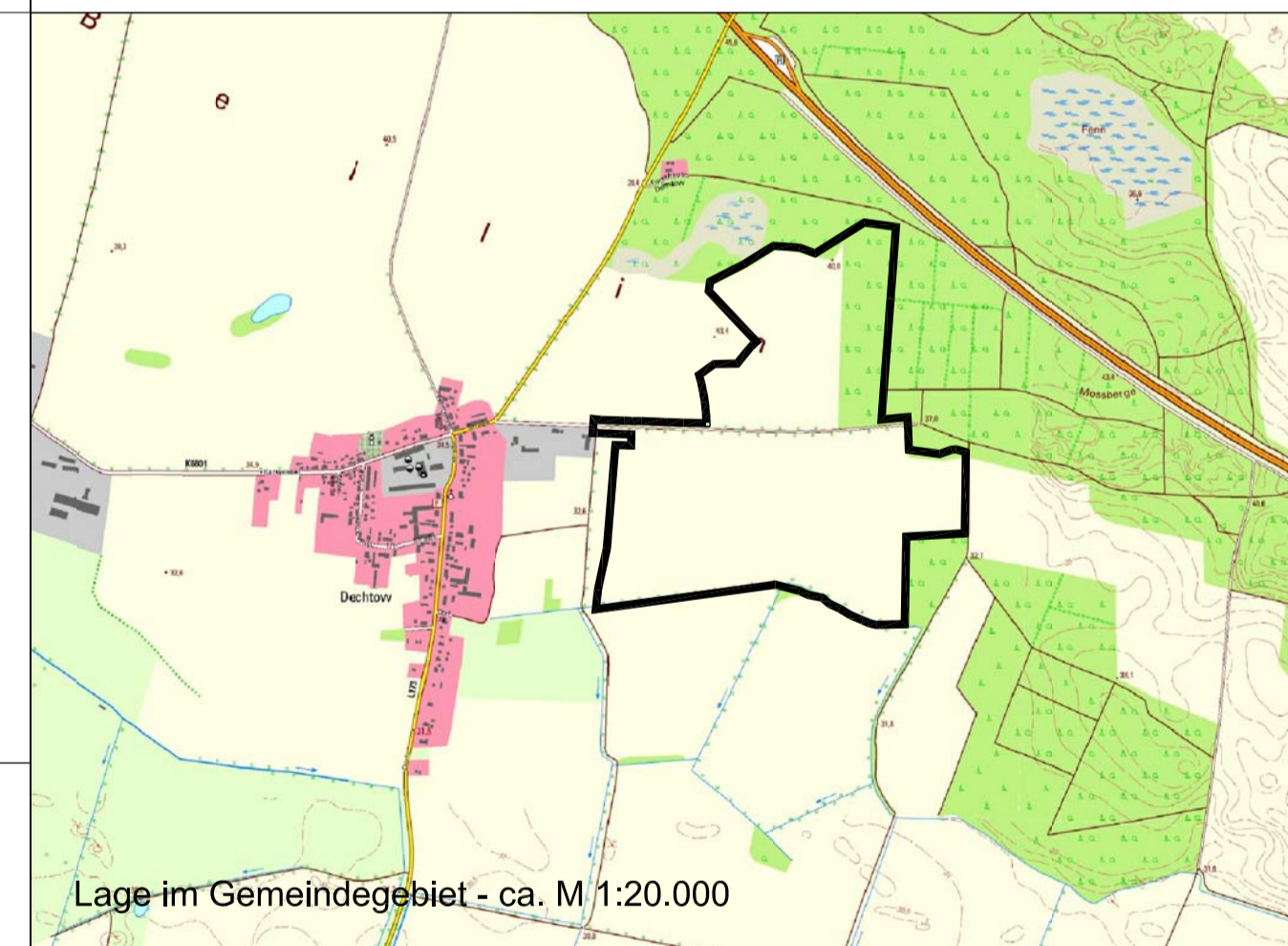
- Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Gasfemtleitung. Entlang der Leitung ist ein mittig ein Schutzstreifen von 10,0 m Breite einzuhalten.
- Entlang des Weges befindet sich ein nach § 29 BNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil (Allee). - Bautätigkeiten dürfen nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) durchgeführt werden.

III. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 (Planzeichenerverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Planunterlage

| | |
|--|--------------------------------|
| | Gebäude (Bestand) |
| | Flurstücksgrenze |
| | z.B. 60, 96/9 Flurstücksnummer |
| | Böschung |
| | Nutzungsgrenze |
| | Baumstandort |
| | Gehölzgruppe |
| | Wald |



Gemeinde Fehrbellin
Ortsteil Dechtow
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Solarpark Dechtow"
Entwurf

August 2024 Maßstab in A1: 1:2000

Vorhabenträgerin:
Energiesysteme Groß GmbH & Co. KG,
Hermann Scheer-Straße 2, 34266 Niestetal

bearbeitet durch:

Maßstab in A1: 1:2.000