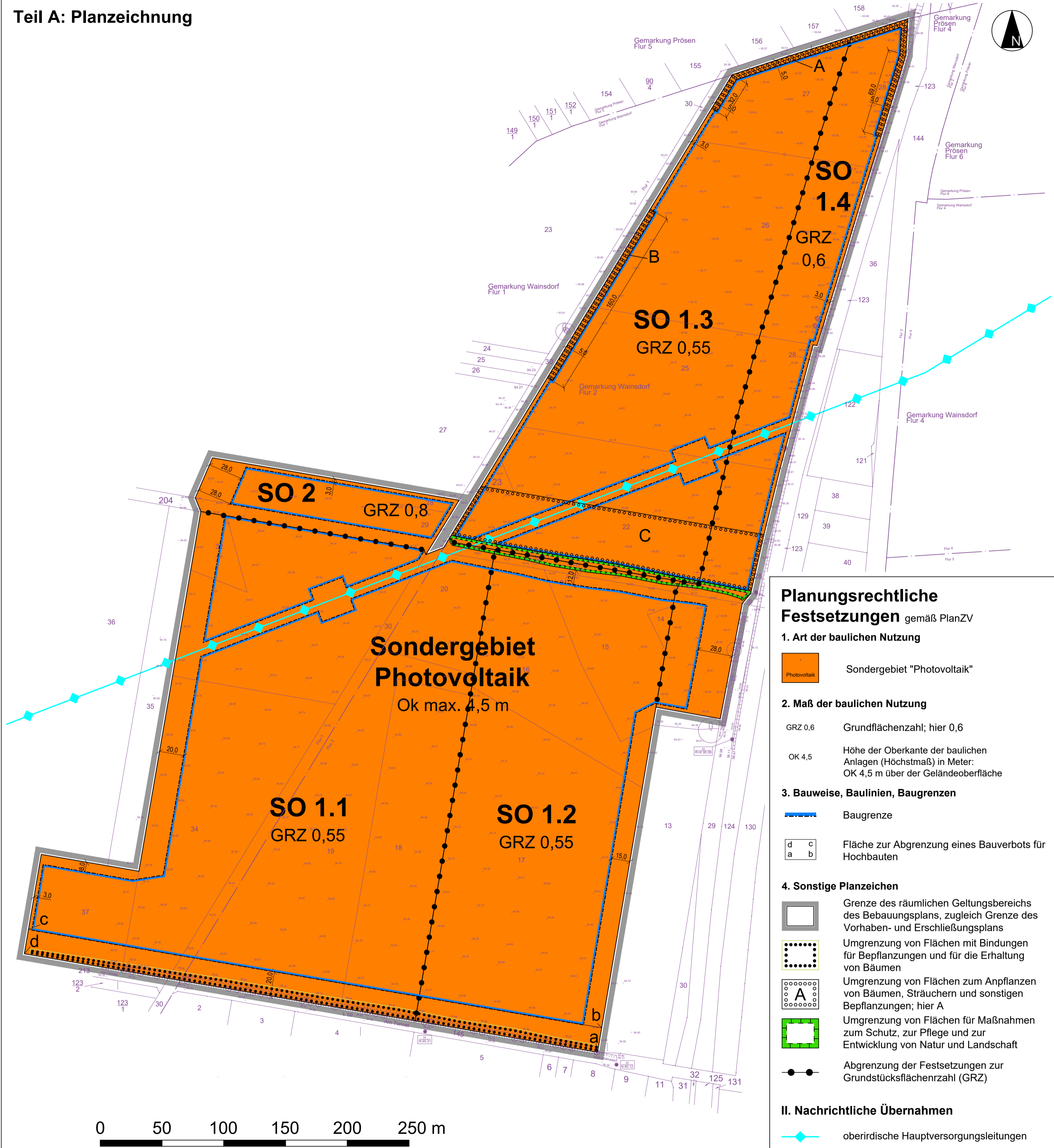


Teil A: Planzeichnung



Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutz nach Bundesrecht
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), jeweils in der geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), jeweils in der geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), jeweils in der geltenden Fassung.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Photovoltaik"

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl; hier 0,6

OK 4,5 Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (Höchstmaß) in Meter: OK 4,5 m über der Geländeoberfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

d	c
a	b

 Fläche zur Abgrenzung eines Bauverbots für Hochbauten

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, zugleich Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier A
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Abgrenzung der Festsetzungen zur Grundstücksflächenzahl (GRZ)

II. Nachrichtliche Übernahmen

oberirdische Hauptversorgungsleitungen

III. Darstellung ohne Normcharakter

15 Vermaßung in Meter

IV. Darstellung der Plangrundlage

Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

Flurgrenze mit Flurnummer

Höhen

sonstige Topographie

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

- TF 1 Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Photovoltaik“
- (1) Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ - bestehend aus den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4 und SO 2 - dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie von dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
- (2) Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ sind allgemein zulässig:
- a. Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
 - b. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule;
 - c. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;
 - d. oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
 - e. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;
 - f. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks
 - g. Einfriedungen.
- (3) Neben den in Absatz 2 genannten Anlagen sind im Teilgebiet SO 2 des Sondergebietes zusätzlich ein Umspannwerk sowie Batteriespeichereinrichtungen zulässig.
- (4) Eine Weidenutzung oder sonstige landwirtschaftliche Nutzung ist ausnahmsweise zulässig, sofern sie die Nutzung des Solarparks nicht beeinträchtigt.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

TF 2 Bedingte Festsetzung

Die bauliche und sonstige Nutzung des Sondergebiets SO 1.4 ist unzulässig, bis die Fläche aus dem Planfeststellungsbeschluss „ABS Berlin-Dresden, 2. Baustufe; Strecke 6135: Berlin - Elsterwerda, Strecke 6248: Dresden - Elsterwerda; Planfeststellungsabschnitt 3.1; Str. 6135 km 122,1+49 - km 124,5+63, Str. 6248 km 50,3+60 - km 46,9+40“ entlassen ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 3 Zulässige Grundfläche

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

TF 4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

- (1) Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.
- (2) Abweichend von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen dürfen Masten für Videoüberwachung im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Höhe von bis zu 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen. Abweichend von Satz 1 dürfen Masten und Blitzschutzanlagen im Sondergebiet SO 2 eine Höhe von bis zu 18,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 6 und 18 Abs. 1 BauNVO

III. Überbaubare Grundstücksfläche

TF 5 Bauverbot für Hochbauten

Innerhalb der Fläche abcd sind Hochbauten jeder Art unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

IV. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 6 Wege und Zufahrten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wege und Zufahrten in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 7 Sichtschutzhecken

In den mit den Buchstaben A und B bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzarten gemäß der festgesetzten Pflanzliste in der Mindestpflanzqualität leichter Strauch/leichte Heister anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind reihenweise mit einem Reihenabstand von mindestens 1,0 m, einem Pflanzabstand innerhalb einer Reihe von maximal 1,5 m und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro m² vorzunehmen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a BauGB

Pflanzliste	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhüchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana

TF 8 Herstellung einer artenreichen Dauerbegrünung

- In den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2 sowie in der mit dem Buchstaben C bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Ausnahme von
- Flächen, auf denen Wege errichtet werden oder vorhanden sind,
 - Flächen, auf denen bauliche Anlagen direkt mit dem Erdboden verbunden werden sowie
 - Flächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind,
- durch Ansaat ein Landschaftsrasen zu entwickeln.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a BauGB

TF 9 Sicherung der Funktion des Lebensraums von Bodenbrütern

Im Sondergebiet SO 1.1 sind drei Flächen, im Sondergebiet SO 1.2 sind zwei Flächen und im Sondergebiet SO 1.3 ist eine Fläche mit einer Mindestgröße von 1.455 m² pro Fläche von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Die Mindestausdehnung einer Fläche nach Satz 1 muss 40,0 m in der Länge und 30,0 m in der Breite betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 10 Kleintiergängigkeit

Einfriedungen müssen mit Ausnahme von zur Standsicherheit erforderlichen Pfosten eine Höhe von mindestens 10 cm über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen. Gabionen und Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO

Verfahrensvermerke

1. Vermesservermerk

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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den _____. _____

(ÖBVI)

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans "Photovoltaik- Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.

Gemeinde Röderland, den _____. _____

Markus Terne, Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat nach Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange den Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" in ihrer Sitzung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Gemeinde Röderland, den _____. _____

Markus Terne, Bürgermeister

4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom _____ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Röderland vom _____ identisch ist.

Gemeinde Röderland, den _____. _____

Markus Terne, Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Röderland ortsüblich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten.

Gemeinde Röderland, den _____. _____

Markus Terne, Bürgermeister

6. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" in der Gemeinde Röderland ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung einschließlich Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Röderland, den _____. _____

Markus Terne, Bürgermeister

Bebauungsplan

„Photovoltaik-Freiflächenanlage



- OT Wainsdorf“

Stand: 29.02.2024, Entwurf

Maßstab: 1 : 2.000

Plangrundlage: Vermesserplan vom 06.06.2023

Bearbeitung durch:



Plan und Recht GmbH
- Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung -
Oderberger Straße 40 - 10435 Berlin-Prenzlauer Berg - Tel.: 030 – 440 24 555