

Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage - Die fünf Ruthen", Stadt Altlandsberg

Vorentwurf



Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss:
Die Stadtverordnetenversammlung Altlandsberg hat am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage - Die fünf Ruthen", Stadt Altlandsberg, OT Altlandsberg, gemäß § 10 BauGB, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

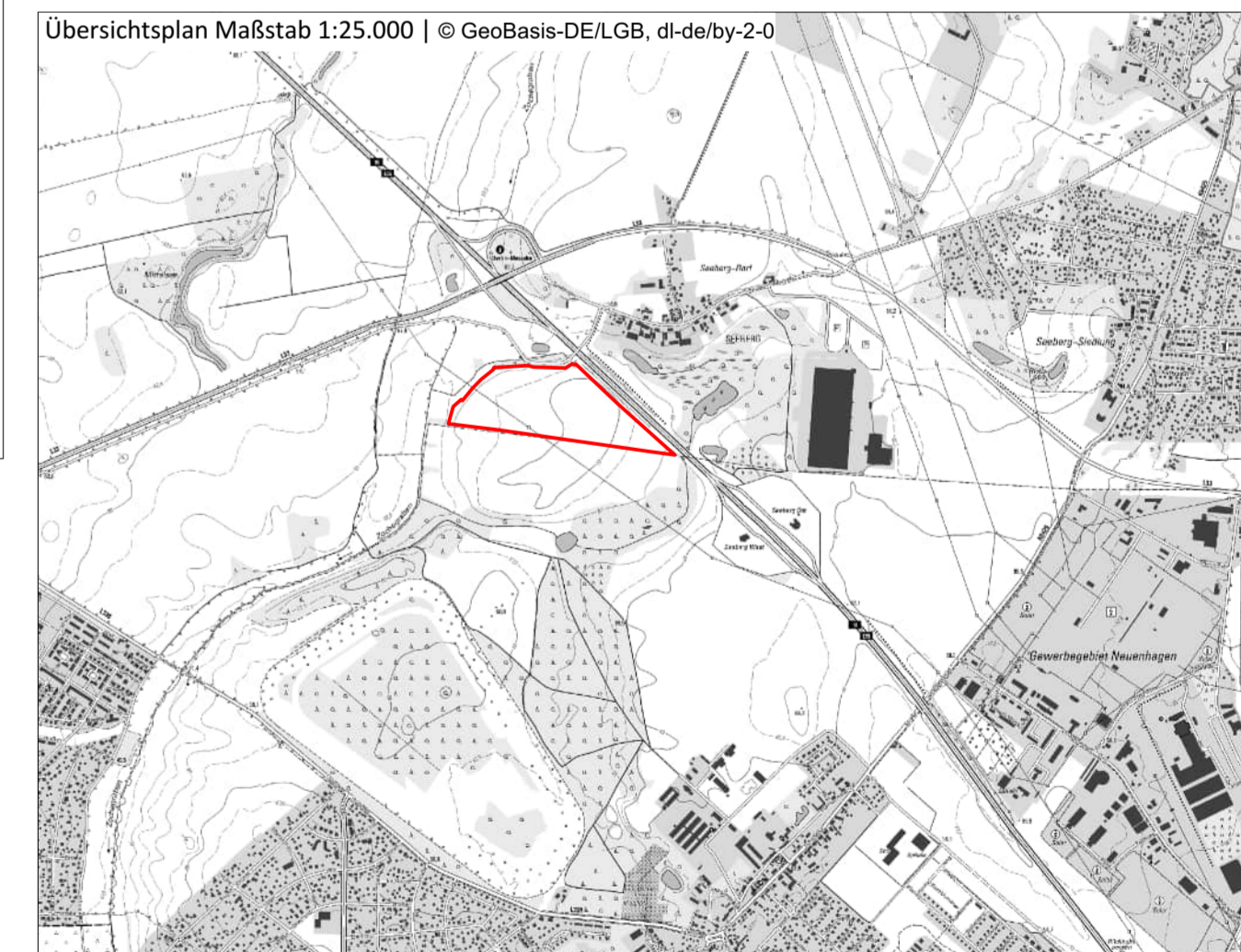
Altlandsberg, den
 Siegel
 Stadt Altlandsberg
 Der Bürgermeister

Ausfertigung:
Die Satzung über den Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage - Die fünf Ruthen", Stadt Altlandsberg, OT Altlandsberg, wird hiermit ausfertigt.

Altlandsberg, den
 Siegel
 Stadt Altlandsberg
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage - Die fünf Ruthen", Stadt Altlandsberg, OT Altlandsberg, ist gem. § 10 BauGB am im Amtsblatt Nr. für die Stadt Altlandsberg, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Altlandsberg, den
 Siegel
 Stadt Altlandsberg
 Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Nutzungsschablone / Flächenschema

1	1 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)
2	2 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
3	3 - Zulässige Höhe bauliche Anlage (§ 16 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Einsatz mit einer heimischen Saatgutmischung gemäß Festsetzung 5.3

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Bemaßung

Flurstücksnummern

Geländehöhen

Hochspannungsmast

Hochspannungsleitung

Hinweis

Bereich Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB)

Katastervermerk:
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juni 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum
 Siegel
 Vermessungsingenieur

Information zur Plangrundlage
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Stadt Altlandsberg

Höhenbezug: Höhen über Normalhöhennull (NHN)
 Gemarkung: Gemarkung Altlandsberg

Flur: 22
 Flurstücke: 335

Vermesser: ObVI Jan Riesebeck, Altenhofer Straße 13a, 16227 Eberswalde
 Planstand: keine

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaik“ sind ausschließlich Photovoltaikanlagen zulässig, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen. Zulässig sind Photovoltaikmodule und den Modulen zugeordnete bzw. untergeordnete technische Anlagen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)**
 - Auf die Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche anzurechnen, die von den Photovoltaikmodulen überdeckt werden, gemessen lotrecht von den Außenkanten der Module.
 - Die Grundflächenzahl darf durch die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, nicht überschritten werden.
 - Die zulässige Bauhöhe wird auf 4 m über Geländeoberkante begrenzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen/Gebäude, für sonstige Betriebsrichtungen, wie beispielsweise Transformatoren. Kameramasten dürfen eine Höhe von bis zu 5 m aufweisen. Bezugsebene für die zulässige Höhe ist eine Geländehöhe von 61,3 m über DHNN.
 - Die untere Kante der Modultische muss einen Abstand zur Geländeoberkante (Bodenfreiheit) von mindestens 0,6 m aufweisen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, § 23 BauNVO)**
 - Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Zuwegungen.
 - Die Photovoltaikmodule sind reihenförmig anzuordnen. Der Abstand zwischen den Reihen der Photovoltaikmodule muss mindestens 2,50 m betragen.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze (§ 12, § 14 BauNVO)**
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur insoweit zulässig, wie sie den Photovoltaikanlagen dienen.
 - Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Im sonstigen Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik ist eine Befestigung von Wegen und sonstigen Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.
 - Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik sind die Flächen unterhalb der Modultische, die Flächen der Abstandszone zwischen den Modultischen sowie die westlichen nördlichen und östlichen Randbereiche des Plangebiets als extensives Grünland (Blühwiese) anzulegen. Sie sind flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, die die Erschließung und für Nebenanlagen (beispielsweise Trafostationen) benötigt werden. Die eingesäte Fläche darf höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.
 - Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen. Die Fläche darf höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBauO)**
 - Zum Schutz der zu errichtenden Photovoltaikanlage ist die Errichtung eines maximal 2,00 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Freiflächenphotovoltaik zulässig. Zulässig sind Einfriedungen als Metallzaun ohne Sockelmauer. In einem Abstand von jeweils 50 Metern sind Kleintierdurchlässe mit einem Durchmesser von 20 cm in den Zaun zu installieren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Projekt	Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage - Die fünf Ruthen", Stadt Altlandsberg, OT Altlandsberg		Verfahrensvermerke	Enerparc AG Kirchenspauerstraße 26 20457 Hamburg
Planungsphase	Vorentwurf			
beauftragt	Pogoda			
gezeichnet	Sy			
Maßstab	1:1000	Projekt Nr.	L-23-16	
Randformat	1189 / 594 mm	Datum	25.01.2024	

Stadt Land BREHM

Planungsbüro für Stadt und Landschaft
 Schulweg 1
 15711 Königs Wusterhausen
 03375 52357-30
 info@stadt-land-brehm.de