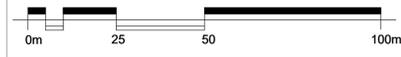


**ORIGINALMASSTAB
1:2.000(A1)**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Sonstiges Sondergebiet "Solarpark" mit Teilflächennummerierung § 11 BauNVO
 - Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB
 - Koordinatenpunkte zur Grenzziehung für die Maßnahmenfläche
Auflistung siehe Begründung Punkt 5.6.2
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 1 Abs. 4 BauGB
- | | |
|-----------------|---|
| SO 1 | Bezeichnung Teilfläche |
| GRZ 0,65 | Grundflächenzahl |
| OK 4,0 m | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
max. zulässige Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO |

PLANZEICHEN ZU HINWEISEN UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

- 110 kV-Freileitung (schematisch)
- Maststandort 110 kV-Leitung
- Freileitungsschutzstreifen 110 kV-Freileitung
- Schutzbereich Horststandorte für:
- FA = Fischadler (Radius 300m)
- MB = Mäusebussard (Radius 100m)

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNG

SO 1	SO 2	SO 3
GRZ 0,65	GRZ 0,65	GR 0,65
OK 4,0 m	OK 4,0 m	OK 15,0 m

HINWEISE

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Innerhalb des Schutzbereichs für den Fischadlerhorst (FA) dürfen im Anwesenheitszeitraum von Mitte März bis Anfang September keine Bautätigkeiten erfolgen. Innerhalb der Schutzbereiche für die Horste des Mäusebussards (MB) dürfen im Anwesenheitszeitraum des Tieres von Ende Februar bis Mitte August keine Bautätigkeiten erfolgen. Diese Bauzeitenregelung entfällt, wenn die Horste nachweislich nicht besetzt sind.

Im Bereich des Wirtschaftsweges zwischen den beiden Teilbereichen des Geltungsbereichs verläuft eine Gastransportleitung. Der möglicherweise notwendig werdende Schutz der Leitung ist bei Durchführung von Baumaßnahmen sicherzustellen.

Südlich an den Westteil des Geltungsbereiches grenzt das im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet Gohlitz (Schutzzone III) an.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sonstige Sondergebiet „Solarpark“ 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 BauNVO
2. Im Sonstigen Sondergebiet sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie, Anlagen zur Umwandlung von Strom sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
3. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird die vorhandene Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 12 BbgBO festgesetzt. Maßgeblich sind die in der Kartengrundlage eingezeichneten Höhenlagen.
§ 9 Abs. 4 BauGB & § 18 Abs. 1 BauNVO
4. Die Flächen innerhalb des als Freileitungsschutzstreifen gekennzeichneten Bereichs sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers zu belasten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
5. Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 sind die bestehenden Biotopstrukturen, einschließlich der dortigen Gehölze, zu erhalten und langfristig zu sichern. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind im Einklang mit dem Erhalt des Biotops zusätzlich mindestens 40 Stück standortheimische Laubbäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm) zur Stärkung der bestehenden Gehölzstruktur anzupflanzen. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste. Diese ist Teil der Begründung. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind im Bereich des gekennzeichneten Freileitungsschutzstreifen Zuwegungen sowie die Verlegung von Leitungen in einem Korridor mit einer Breite von maximal 4 Metern zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächige Feldgehölzbestände aus standortheimischen Gehölzen (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm) anzulegen, die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 1,5 m². Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zusätzlich mindestens 90 Stück standortheimische Laubbäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm) anzupflanzen. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste. Diese ist Teil der Begründung.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
7. 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 Einsaat mit einem gebietsheimischen Saatgut zu erfolgen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
8. Im Sondergebiet ist zwischen der Unterkante von neu zu errichtenden Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen jeweils eine Mindestlänge von 20 m aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20 m unterbrochen werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte 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.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
10. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m über Gelände nicht überschreiten.
§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzverordnung Havelland, BaumSchV-HVL bzw. der Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

KATASTERVERMERK

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.

..... (Siegel) Unterschrift

VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.11.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschlossen.

Nauen, (Siegel) Unterschrift

Vermerk über den Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit am2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nauen, (Siegel) Unterschrift

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "Solarpark Niebede" in der Fassung wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Nauen, (Siegel) Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Solarpark Niebede" in der Fassung und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen vom übereinstimmt.

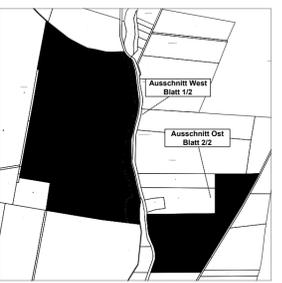
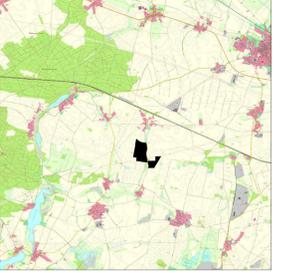
Nauen, (Siegel) Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk
Die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Solarpark Niebede" auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. / Jahrgang 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 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Nauen, (Siegel) Unterschrift

ÜBERSICHTSPLÄNE



Stadt
Nauen
Bebauungsplan
"Solarpark Niebede"
Satzung September 2023
Blatt 2/2

Plangebirg
Stadt Nauen
Bauamt
Rathausplatz 1
15641 Nauen

Planungsbüro
WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
Telefon +49 (0) 331 979 30 510
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de