

Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

Nummerierung lt. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - Plan ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- (1) Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
(3) Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
(9) Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
(12) Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB
(13) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB
(15) Sonstige Planzeichen
(16) Unverbindliche Darstellungen der Plangrundlage



Table with 2 columns: SO Photovoltaik, Photovoltaik. Rows include Höchstmaß Oberkante Module, Höchstmaß Oberkante dienende Nebenanlagen, GRZ, and Höhenbezug auf Höhenfestpunkt.

Planungsgrundlage: Die verwendete Planunterlagen ist der Vermessungsplan des Büro Pfeifer, Braunerstraße 33, 06785 Oranienbaum -Wörlitz, Tel.: 034904/325130, e-mail: buero@buero-pfeifer.de, www.buero-pfeifer.de vom 10.06.2021 zur Darstellung der Topographie.

Kartengrundlage: Automatisiertes Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg (ALK) vom 18.06.2021 (©)
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten: © Copyright Geobasis-DE/LVermGeo Brbg

Katastervermerk: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 18.06.2021 (©). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Flurstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Flurstücksübersicht: Gemarkung: Zootzen, Flur: 10. Table with columns: Flurstücke, Größe, Eigentümer. Rows include 174/2, 174/3 (Teilst.), and Gesamt.



Teil B: Textteil

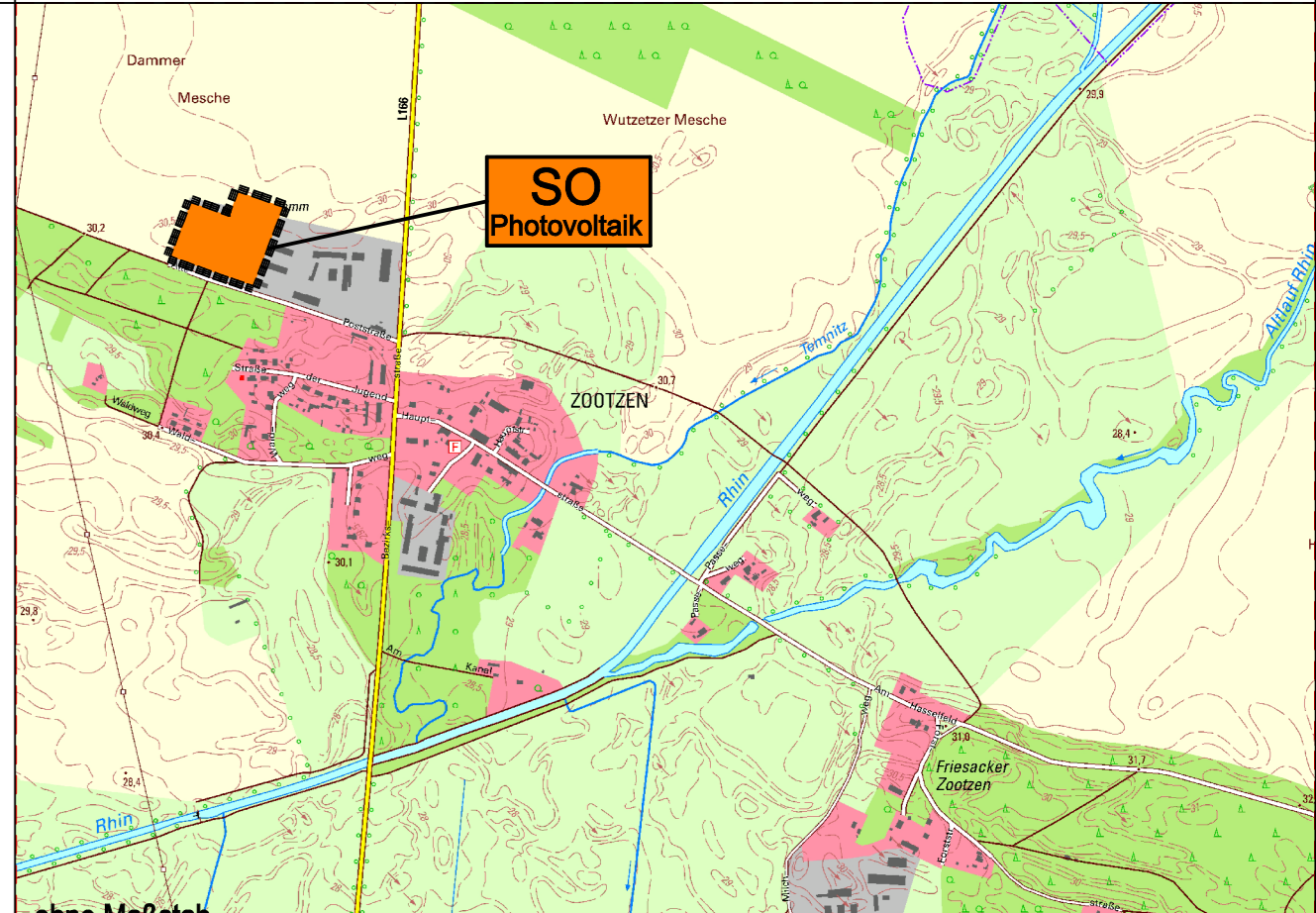
Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Friesack PV IV / 2021" für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage im Bereich der Alten Poststraße in der Stadt Friesack / OT Zootzen. (§ 9 BauGB)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik-Anlage" zur Nutzung von Sonnenenergie mit dem Ziel elektrischen Strom zu gewinnen und in die öffentliche Stromnetz einzuspeisen.
1.2 Zulässig sind freistehende, in Reihen angeordnete, auf Modulträgern befestigte Photovoltaik-Module und dem Betrieb dienende Nebenanlagen, wie Wechselstationen, Transformatoren und Übergabestationen sowie unterirdische Leitungen und betriebsnotwendige Wege.
2. Stellung der baulichen Anlagen
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO
Die Solarmodule sind in aufgeständerter Bauweise herzustellen. Der Abstand zwischen den Unterkanten der Module und der natürlichen Geländeoberfläche muss mindestens 0,5 m betragen.
3. Verkehrsflächen
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Im Sondergebiet Photovoltaik sind neu anzulegende Straßen und Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise statthaft.
4. Geländeregulierungen
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Geländeregulierungen sind nicht zulässig.
5. Grünordnungsplanung
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB
5.1 Die mit dem Planzeichen unter Nr. 13 dargestellten Flächen zur Neuanpflanzung von Sträuchern lt. Pflanzliste 1 und 2 sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m durch eine Feldgehölzstruktur dauerhaft zu begründen. Die Strauchpflanzung hat im Pflanzabstand 1,0 x 1,5 m nach Pflanzliste 1 zu erfolgen.
5.2 Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, soweit sie von der Bepflanzung nicht beansprucht wird und die von der Modulischen überschriebene Fläche, ist mit einer Wieseneinseitigkeit zu begrünen und als extensive Wiese zu pflegen.
5.3 In das Grassaatgut für die Wieseneinseitigkeit sind Wildkräuter- und Wildblumensamen beizumischen.
5.4 In dem als "Echsenbiotop" geschützten Landschaftsbestandteil sind Steinriegel mit Vorkantflächen mit der jeweils festgesetzten Quadratmetergrünfläche von 400 m² zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
5.5 Die nach den Festlegungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und mindestens 5 Jahre zu pflegen. Ausgewählte Bäume und Sträucher sind vom Betreiber der Photovoltaikanlage nachzupflanzen.
5.6 Für die Außenbeleuchtung des Sondergebietes Photovoltaik sind nur orange-farbene Lichtstrahlungen bzw. LED-Leuchtmittel zulässig.
5.7 In der Strauchpflanzung der Feldgehölzstruktur sind alle 30 m geeignete Unterschlupf- und Nistgelegenheiten für Singvögel zu schaffen. Auf jeder Zaunlängsseite ist mindestens ein Zaunpfahl mit einer Stützmöglichkeit für Grauvogel auszustatten.
5.8 Pflanzlisten
Botanische Bezeichnung, Kurzzeichen, Deutsche Bezeichnung, Wuchshöhe in m
Pflanzliste 1: Cornus sanguinea, Cornus avellana, Euonymus europaea, Fraxinus excelsior, Rosa canina, Rosa corymbifera, Viburnum opulus, Sambucus racemosa, Prunus padus, Acer campestre, Pyrus pyraster
Pflanzliste 2: Rhamnus cathartica, Rosa canina, Rosa corymbifera, Sorbus torminalis, Sorbus aucuparia
Pflanzliste 3: Artemisia vulgaris, Chenopodium bonus henricus, Carduus, Echium vulgare, Melilotus, Ononchthera biennis, Tarnacanthus vulgaris
Pflanzanzahl: Sträucher: 2 x, 60-100 cm, o.B. Pflanzanzahl Bäume: Sol. Hochstamm, 4 x v, m.B.
6. Einfriedigung
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BgBO
Als Einfriedigung sind nur offene Metallzäune (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Überstreichschutz) mit einer Höhe von max. 2,50 m und einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.

Verfahren:

- Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
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 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 38), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5).
Präambel
Aufgrund der §§ 10 und 11 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, wird auf Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack vom 2023 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:
Teil A: Planzeichnung - Zeichung Bl.-Nr. 01 (Maßstab 1:500)
Teil B: Textteil
Verfahrensvermerk
1. Am 23.03.2021 hat mit Beschluss-Nr. 0015/21 die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "PV IV/2021" für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage im Bereich der Alten Poststraße in der Stadt Friesack/OT Zootzen gefasst.
Der Beschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Friesack Nr. 7 vom 29. März 2021 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "PV IV/2021" für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage im Bereich der Alten Poststraße in der Stadt Friesack/OT Zootzen erfolgt. Die Auslegung der Planzeichnung, fand einschließlich der Begründung und den Umweltdaten zu jedermanns Einsicht 18.01.2022 bis zum 04.03.2022 während der Dienstzeiten im Amt Friesack, Marktstraße 22 in 14662 Friesack statt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10. Januar 2022 im Amtsblatt für das Amt Friesack ersichtlich bekannt gemacht worden.
3. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.01.2022 und durch Übersendung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. Begründung und Umweltdaten zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack hat in ihrer Sitzung am 13.09.2022 mit dem Beschluss-Nr. 0034/22 die Abwägung der während der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und Umweltbericht, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes, haben in der Zeit vom 19.10.2022 bis zum 21.11.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten im Amt Friesack, Marktstraße 22 in 14662 Friesack öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11. Oktober 2022 im Amtsblatt für das Amt Friesack ersichtlich bekannt gemacht worden.

Topographie



ohne Maßstab
Entwurfsautor:
FRIESE ARCHITEKTIN
DIPL.-ING. (FH) KATHLEEN GERTH
Umschritt/ Stempel:

Table with columns: Index, Datum, Name, Änderung. Rows include Planträger: Amt Friesack, Vorhaben-träger: Agrargenossenschaft Wutzet eG, Planer: FREIE ARCHITEKTIN DIPL.-ING. (FH) K. GERTH, Vorhaben: Freiflächen-PV-Anlage im Bereich der Alten Poststraße in der Stadt Friesack / OT Zootzen, Darstellung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Friesack PV IV/2021" für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage im Bereich der Alten Poststraße in der Stadt Friesack / OT Zootzen.