

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: Wirtschaftsweg

private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Weitere Planzeichen

--15 m-- Bemaßung

Die Solarmodule sind in aufgeständerter Bauweise herzustellen. Die maximale Höhe der Oberkante der Solar-Modultische beträgt 4,0 m. Der Abstand zwischen den Solar-Modultischen (Modulunterkante) und der Geländeoberfläche hat mindestens 0,6 m zu betragen. Die maximale Höhe der Oberkante der technischen Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren, Übergabestation) beträgt 4,0 m. Ausgenommen sind technische Aufbauten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Nebenanlagen. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen ist das jeweils nächstgelegene in der Planunterlage eingetragene Höhenmaß der Geländeoberfläche Höhenbezugssystem DHHN2016. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

3. Der Abstand zwischen den Modulreihen der PV-Freiflächenanlage (Reihenabstand) hat mindestens 3 m zu betragen. Je angefangene zwölf Modulreihen ist ein Reihenabstand von mindestens sechs Metern vorzuhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

4. Als Einfriedungen sind nur offene Metallzäune einschließlich Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Einfriedungen sind mit einem Mindestbodenabstand von durchschnittlich 15 cm auszuführen. Sockelmauern sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 5. In den privaten Grünflächen sind unbefestigte Feld- und Wirtschaftswege, Einfriedungen und unterirdische

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO 6. Die Zufahrten dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und

Versorgungsleitungen zulässig.

Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

. Die Flächen des sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind dauerhaft zu begrünen und als extensive Wiesen zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen, so dass eine geschlossene

Auf den Flächen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein artenreicher Wiesensaum in Verbindung mit einer feuchten Hochstaudenflur zu entwickeln, zu pflegen und für die gesamte Nutzungszeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten. Ein Bewirtschaftungsstreifen für den angrenzenden Graben ist dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten. Auf der Fläche SPE 2 ist die Pflanzung von Gehölzen der Pflanzliste "Feldhecke" zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

I0. Auf der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern "An 1" ist eine durchgängige zweireihige Heckenstruktur mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro Quadratmeter in der Qualität 100 – 150 cm sowie einem Baum je angefangene 10 m mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe herzustellen. Hierzu sind die in der Pflanzliste "Feldhecke" aufgeführten Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und für die gesamte Nutzungszeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "An 2" ist eine Wiese zu entwickeln, die den Eindruck eines Trocken- oder Halbtrockenrasens aufweist. Die Herstellung der Wiese kann durch Aufwuchs aus dem im Boden vorhandenen Saatgut oder durch Ansaat mit autochthonem Saatgut erfolgen. Die Pflege kann durch Mahd einmal im Jahr oder durch Beweidung mit Schafen erfolgen. Die Mahd darf nicht vor dem 1. Juni eines Jahres erfolgen. Beweidung mit Schafen ist ganzjährig mit einer Beweidungsdichte von maximal 1,4 RVGE/ha*a (Rauhfutter verzehrende Großvieheinheiten pro Hektar und Jahr) zulässig. Das Ausbringen von Dünger, Gülle oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Je angefangene 1.000 m² ist jeweils ein Insektenhotel mit einer wirksamen Flächengröße mind. 1 m² sowie ein Steinhaufen von mind. 3 m³ und ein Totholzhaufen von mind. 5 m³ herzustellen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

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

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "An 3" ist eine extensive Wiese zu entwickeln. Auf der Fläche vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Herstellung der Wiese kann durch Aufwuchs aus dem im Boden vorhandenen Saatgut oder durch Ansaat mit autochthonem Saatgut erfolgen. Die Pflege kann durch Mahd einmal im Jahr oder durch Beweidung mit Schafen erfolgen. Die Mahd darf nicht vor dem 1. Juni eines Jahres erfolgen. Beweidung mit Schafen ist ganzjährig mit einer Beweidungsdichte von maximal 1,4 RVGE/ha*a (Rauhfutter verzehrende Großvieheinheiten pro Hektar und Jahr) zulässig. Das Ausbringen von Dünger, Gülle oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

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

5. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind die betriebs- und anlagenbedingt notwendigen Befestigungen, wie Aufstellflächen, Zufahrten und Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

16. Die besonderen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau oder als unbefestigte Fahrspuren herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Rechtgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Pflanzliste zum Bebauungsplan Pflanzliste "Feldhecke"

Prunus cerasifera

Prunus cerasus

Prunus padus

Acer campestre Feld-Ahorn Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Crataegus - Hybriden Weißdorn Euonymus europaea Europäisches Pfaffenhütchen Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Malus sylvestris Wildapfel

Kirschpflaume

Weichselkirsche

Gewöhnliche Traubenkirsche

Schwarzdorn, Schlehe Prunus spinosa Pyrus pyraster Wild-Birne Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn Rosa canina Hunds-Rose Rosa canina agg. Artengruppe Hunds-Rose Rosa corymbifera agg. Artengruppe Hecken-Ros Rosa inodora Geruchslose Rose Rosa rubiginosa agg. Artengruppe Wein-Rose Rosa tomentosa agg. Artengruppe Filz-Rose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Eberesche, Vogelbeere Sorbus aucuparia

Gemeiner Schneeball

Viburnum opulus

Baumpflanzungen mit Pflanzgruben usw. sind im Bereich des Bodendenkmals auf das absolut notwendige Minimum zu begrenzen bzw. im humosen Oberbodenbereich zu realisieren und bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG). Zur Erlaubnisfähigkeit gehört auch, dass sichergestellt wird, dass im Areal des Solarparks keine chemischen

Substanzen zur Niedrighaltung des Bewuchses von Pflanzen eingesetzt werden, da diese Auswirkungen auf die

Erweisen sich die erforderlichen Bodeneingriffe im Bodendenkmalbereich als erlaubnisfähig, so sind sie in jedem Falle dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu Mit Bezug zu §14 BbgBO ist die grundsätzliche Vorhaltung von Löschwasserentnahmestellen in einer maximalen denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu

dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Besonderer Artenschutz

übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Erhaltung der Bodendenkmalsubstanz haben.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen artenschutzrechtlich relevante Brutvögel der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor. Für diese Tierarten gelten die Zugriffsund Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zur Sicherstellung der weiteren Verfügbarkeit des Lebensraums für diese Arten ist die Fläche unterhalb der Solarmodule zu begrünen und es werden Mindestabstände zwischen den Modulreihen festgesetzt, die mindestens 3 m betragen und je angefangene 12 Modulreihen eine Reihe mit einem Abstand von mindestens 6 m festlegen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffs- und Störungsverbote ist die Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Abweichend von der Bauzeitbegrenzung kann innerhalb der Hauptbrutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden bzw. Bautätigkeiten durchgeführt werden, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Nest mit Gelegen oder noch nicht flüggen Jungvögeln aufgrund der

Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Stadt Kremmen. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Stadtverwaltung zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beauflagung von

Brandschutz / Löschwasserversorgung

Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

Entfernung von 300 m zu potentiellen Einsatzstellen bereits in der Planung zu thematisieren, da eine Löschwasserentnahme aus dem TW-Netz ausgeschlossen werden kann. Konkrete Vorgaben zur Höhe der erforderlichen Löschwassermenge unter Berücksichtigung von Zugänglichkeiten und Umfang der baulichen Anlagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage der Ausführungsplanung. Mit Bezug zu §14 BbgBO muss die Freiflächenanlage für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr auch aus Gründen des Umgebungsschutzes mit einer Umfahrt versehen werden, welche nach den Kriterien der "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (10-2009) (siehe Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) (04-2020)) in der Planung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Aufstellung eines Feuerwehrplans zur Baugenehmigung können in Abstimmung mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle auch davon abweichende Lösungen entwickelt werden.

Ausführungsplanung bewertet werden.

Die Erschließung innerhalb der Freiflächenanlage muss im Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage der Wasserrechtliche Anforderungen

Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet

Hinweise zum Bodenschutz

Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 | 2019-09). Anfallender Bodenaushub ist ab dem 01.08.2023 nach den Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung

(ErsatzbaustoffV) zu untersuchen und entsprechend Schadstoffgehalt zu verwerten oder zu entsorgen.

Hinweise zur Abfallentsorgung Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreis-laufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i.V.m. der

Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Die Nutzung der vorhandenen Zufahrt von der L 170 als Baustellenzufahrt stellt eine Sondernutzung dar und kann durch den Landesbetrieb Straßenwesen (LS) in Aussicht gestellt werden. Die Sondernutzung für Baustellenzufahrten ist beim LS, SG Straßenverwaltung West, Steinstraße 104 — 106, 14480 Potsdam, rechtzeitig vor dem geplanten

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Verfahrensvermerk

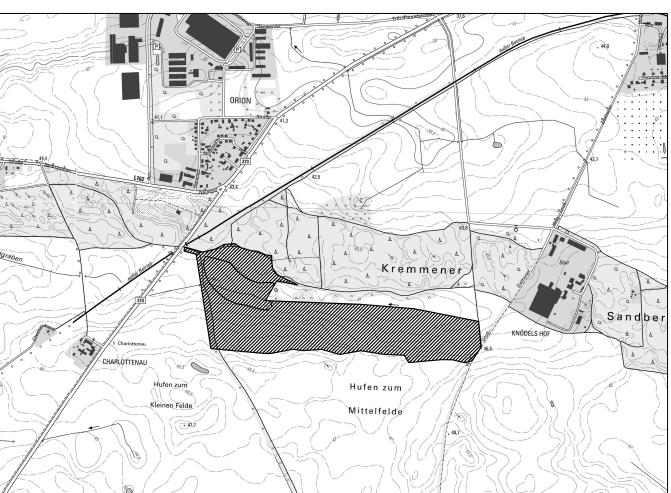
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am . der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung bebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf der Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom bis einschließlich zum ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBI.I/23, [Nr. 18])



Übersichtslageplan (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Stadt Kremmen ₋andkreis Oberhavel

Arbeitsfassung vom 17.10.2023

"Solarpark südlich Kremmener Sandberge",

OT Kremmen Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der



Stand Oktober 2023 Maßstab: 1 : 1.000