



### Planzeichenerklärung Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- OK 10 m** Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß (Oberkante) in m über Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

#### Baugrenzen

- Baugrenze

#### Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Grünflächen

- private Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### weitere Planzeichen

- 15 m- Bemessung
- A3** Beschriftung der Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Hinweis zur Planunterlage**  
 Als Planunterlage dient die Liegenschaftskarte der Stadt Kremen mit dem Stand 11/2017.  
 Amtliches Bezugssystem: ETRS89  
**Maßstab 1 : 1.000**

### Textliche Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient der Nutzung und anschließenden Einspeisung bzw. Speicherung von Sonnenenergie in Form einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie sowie die dazu erforderlichen technischen Nebenanlagen, wie Wechselrichterstationen, Transformatoren und Übergebasten, unterirdische Leitungen und betriebsnotwendige Wege. Zulässig sind auch Speicher, sofern sie der Speicherung der innerhalb des sonstigen Sondergebiets erzeugten Solarenergie dienen. Weiterhin zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen zu Wartungszwecken, sofern sie in funktionalem Zusammenhang mit der Photovoltaik-Freifläche stehen. Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Im sonstigen Sondergebiet EFGHE ist eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 5 m zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter vor Ort auch an Endverbraucher verkaufen, Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten unzulässig. Zulässig sind insbesondere Anlagen zur Speicherung von Strom (z. B. Batteriespeicher) oder Anlagen zur Umwandlung von Strom in Gas („Power-to-Gas“) und dessen Speicherung sowie Stromtankstellen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauGB
- Die in der Planzeichnung für das Gewerbegebiet festgesetzte maximale zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Fahrhöhe in der Fahrbahnmitte auf der Höhe der südlichen Grundstückszufahrt zum nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Gewerbegrundstück. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

#### Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Die Solarmodule sind in aufgeständerter Bauweise herzustellen. Die maximale Höhe der Oberkante der Solar-Modulfläche beträgt 4,0 m. Die Moduloberkante der Solar-Modulfläche hat einen Mindestabstand von 0,6 m zur Geländeoberfläche. Der Reihenabstand zwischen den Solar-Modulflächen beträgt mindestens 3,0 m. Die maximale Höhe der Oberkante der technischen Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren, Übergebasten) beträgt 4,0 m. Ausgenommen sind technische Aufbauten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Nebenanlagen. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen ist die in späterem Verfahren einzumessende reale Geländeoberfläche. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Als Einfriedungen sind nur offene Metallzäune einschließlich Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Einfriedungen sind mit einem Mindestabstand von 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
- In den privaten Grünflächen sind Einfriedungen und unterirdische Versorgungsleitungen zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

#### Pflanzgebote

- Pkw-Stellplatzanlagen sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbäumchen mit einem Stammumfang der Sorte 18/20 zu pflanzen. Die Mindestgröße der Fläche zum Anpflanzen der Bäume (Baumscheibe) beträgt 2 x 5 Meter. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB
- Die gegebenenfalls durch die Errichtung der Solarmodule entstandenen offenen Bodenstellen des sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind erneut dauerhaft zu begrünen und als extensive Wiesen zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen. Die Herstellung der Wiese kann durch Aufwuchs aus dem im Boden vorhandenen Saatgut oder durch Ansaat mit Saatgut der Pflanzen der Pflanzliste „Wiese“ erfolgen. Mahd nicht vor dem 01. Juni eines Jahres. Beweidung mit Schafen ist genehmigt mit einer Beweidungsdichte von maximal 1,4 RVG/ha\*a (Rauhfutter verzehrende Größereinheiten pro Hektar und Jahr) zulässig. Das Ausbringen von Dünger, Gülle oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Rechtsgrundlage: § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB
- Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle Ersatz nach folgenden Vorgaben zu pflanzen: Bäume heimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe; Sträucher nach Pflanzliste „Feldhecke“ in der Mindestqualität 60/80. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 ist eine lockere Hecke zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzung hat mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze je 3 Quadratmeter in Qualität 50 - 80 cm zu erfolgen. Für zulässige Zufahrten kann die Hecke unterbrochen werden. Die Pflanzung A1 ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freifläche fertig zu stellen, die Fläche ABCDA spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Gewerbefläche. Hierzu sind die in der Pflanzliste „Feldhecke“ aufgeführten Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und für die gesamte Nutzungsdauer der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Auf der Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A4 ist der vorhandene Baumbestand zu sichern, zu pflegen und für die gesamte Nutzungsdauer der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch die Neupflanzung heimischer Baumarten zu ersetzen. Zusätzlich zu dem vorhandenen Vegetationsbestand ist auf den Flächen eine durchgängige zweireihige Heckenstruktur mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro Quadratmeter in der Qualität 50 - 80 cm bis spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freifläche anzulegen. Hierzu sind die in der Pflanzliste „Feldhecke“ aufgeführten Arten zu verwenden. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
- Auf den Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 und A3 ist eine zweireihige Heckenstruktur mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro Quadratmeter in Qualität 50 - 80 cm her-zustellen. Die Pflanzung ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freifläche fertig zu stellen. Hierzu sind die in der Pflanzliste „Feldhecke“ aufgeführten Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und für die gesamte Nutzungsdauer der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere 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. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 4 BbgVG

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

- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### Pflanzlisten zum Bebauungsplan

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

##### Pflanzliste 1 "Wiesenansaat" (artenreiche Extensivwiese)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schliehe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hirtentiegel	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rhamnus cathartica</i>	Purpier-Kreuzdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hunds-Rose
<i>Crataegus - Hybriden</i>	Weißdorn	<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Artengruppe Hecken-Rose
<i>Eurymyrtus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Rosa rugifolia</i> agg.	Artengruppe Weiß-Rose
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Artengruppe Filz-Rose
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Prunus cerasus</i>	Weichelkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche		

Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im heimischen Naturraum „nordostdeutsches Tiefland“ zu verwenden.

### Hinweise

erfolgen im weiteren Verfahren

### 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 Aufertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ... die Abwägung 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 beiliegend. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Kremen, ..... Bürgermeister

### Bekanntmachung

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.

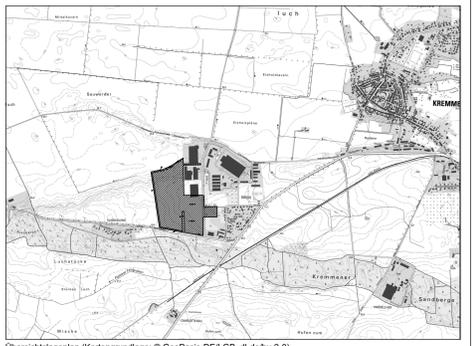
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kremen, ..... Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** 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])



**Stadt Kremen**  
 Landkreis Oberhavel

### Bebauungsplan Nr. 85 „Solarpark und Erweiterung Gewerbegebiet Orion“, OT Kremen

**Vorentwurf** zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Planverfasser:**  
 Dr. Szamatolki Schrickel Partner Planungsgesellschaft mbH  
 Gustav-Meyer-Allee 25 (Hau 28A) in 13355 Berlin  
 Tel.: +49 (0)30 / 88 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de