



Hinweis zur Planunterlage
 Als Planunterlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kremmen mit dem Stand 11/2017.
 Amtliches Bezugssystem: ETRS89
 Maßstab 1 : 1.000

Nebenzeichnung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB
 1 verrohrter Teilabschnitt des Grabens (Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) unterhalb der Geländeoberfläche.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
 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. § 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Baugrenzen
 Baugrenze

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

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

Flächen für Wald
 Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung 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 Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

weitere Planzeichen
 -15 m- Bemalung

Textliche Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient der Nutzung und anschließender Erzeugung bzw. Speicherung von Sonnenenergie in Form einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und ihrer Speicherung sowie die dazu erforderlichen technischen Nebenanlagen, wie Wechselrichterstationen, Transformatoren und Übergabestation, unterirdische Leitungen und betriebsnotwendige Wege. Weiterhin zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen zu Wartungszwecken, sofern sie in funktionalem Zusammenhang mit der Photovoltaik-Freiflächenanlage stehen.
 Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Die Solarmodule sind in aufgeständerter Bauweise herzustellen. Die maximale Höhe der Oberkante der Solar-Modultische beträgt 4,0 m. Die Modulunterkante der Solar-Modultische hat im Durchschnitt einen Mindestabstand von 0,6 m zur Geländeoberfläche. Der Reihenabstand zwischen den Solar-Modultischen beträgt mindestens 3,0 m. Die maximale Höhe der Oberkante der technischen Nebenanlagen (Wechsel-richterstationen, Transformatoren, Übergabestation) 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 und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO
- Als Einfriedungen sind nur offene Metallzäune einschließlich Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Einfriedungen sind mit einem Mindestbodenabstand 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 unbefestigte Feld- und Wartungswege, Einfriedungen und unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgängige zweireihige Heckenstruktur mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro laufendem Meter in Qualität 100-150 cm mit vorgelagertem Wassensaum zu entwickeln. Für zulässige Zufahrten kann die Hecke unterbrochen werden. Die Pflanzung ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage 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
- Auf der Fläche für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein artreicher Wiesensaum in Verbindung mit einer leichten Hochtauffläche zu entwickeln, zu pflegen und für die gesamte Nutzungsdauer der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten. Ein Bewirtschaftungsstreifen für den angrenzenden Graben ist dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in weissen- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenwegweiss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzlisten zum Bepflanzungsplan
Pflanzliste 1 "Wiesensaum" (artreiche Extensivwiese)
 wird im weiteren Verfahren ergänzt

Pflanzliste 2 "Feldhecke"

<i>Aster campestris</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hainlehn
<i>Corylus avellana</i>	Hasselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiflögler Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Einzflögler Weißdorn
<i>Crataegus -Hybriden</i>	Weißdorn
<i>Euryomyia europaea</i>	Europäisches Pfaffenblütchen
<i>Fragaria vesca</i>	Feldbusch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkrone
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschlorbeere
<i>Prunus cerasus</i>	Weichholde
<i>Prunus pedunculata</i>	Gebrüchliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purpier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa carolina</i>	Ahnungspöpel-Hunds-Rose
<i>Rosa cymosa</i>	Ahnungspöpel-Hecken-Rose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa ruginosa</i>	Ahnungspöpel-Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Ahnungspöpel-Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im heimischen Natursaum „rodoständisches 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 neuabgegrenzten Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Verfahrensvermerk
Ausfertigung
 Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am _____ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bepflanzungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung beiliegend. Der Bepflanzungsplan wird hiermit ausfertigt.

Kremmen, _____ Bürgermeister _____

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss zum Bepflanzungsplan sowie die Stelle, bei der der Bepflanzungsplan auf der Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist, ist vom _____ bis einschließlich zum _____ örtlich 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 Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bepflanzungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kremmen, _____ 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 (Planzeichenerverordnung - 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. Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. Nr. 5)

Übersichtsplan
 (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, d-deby-2-0)

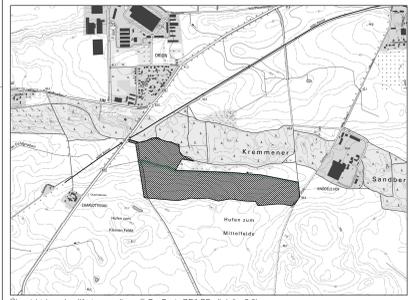
Stadt Kremmen
 Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 86
 „Solarpark südlich Kremmener Sandberge“
 OT Kremmen

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. Szamotelski Schwickel Partner Planungsgesellschaft mbH
 Gustav-Meyer-Allee 25 (Hau. 26A) in 13055 Berlin
 Tel.: +49 (0)30 - 68 47 39 9 E-Mail: bew@szsp.de

Maßstab 1 : 1.000 **Stand November 2022**



Stadt Kremmen
 Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 86
 „Solarpark südlich Kremmener Sandberge“
 OT Kremmen

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. Szamotelski Schwickel Partner Planungsgesellschaft mbH
 Gustav-Meyer-Allee 25 (Hau. 26A) in 13055 Berlin
 Tel.: +49 (0)30 - 68 47 39 9 E-Mail: bew@szsp.de

Maßstab 1 : 1.000 **Stand November 2022**