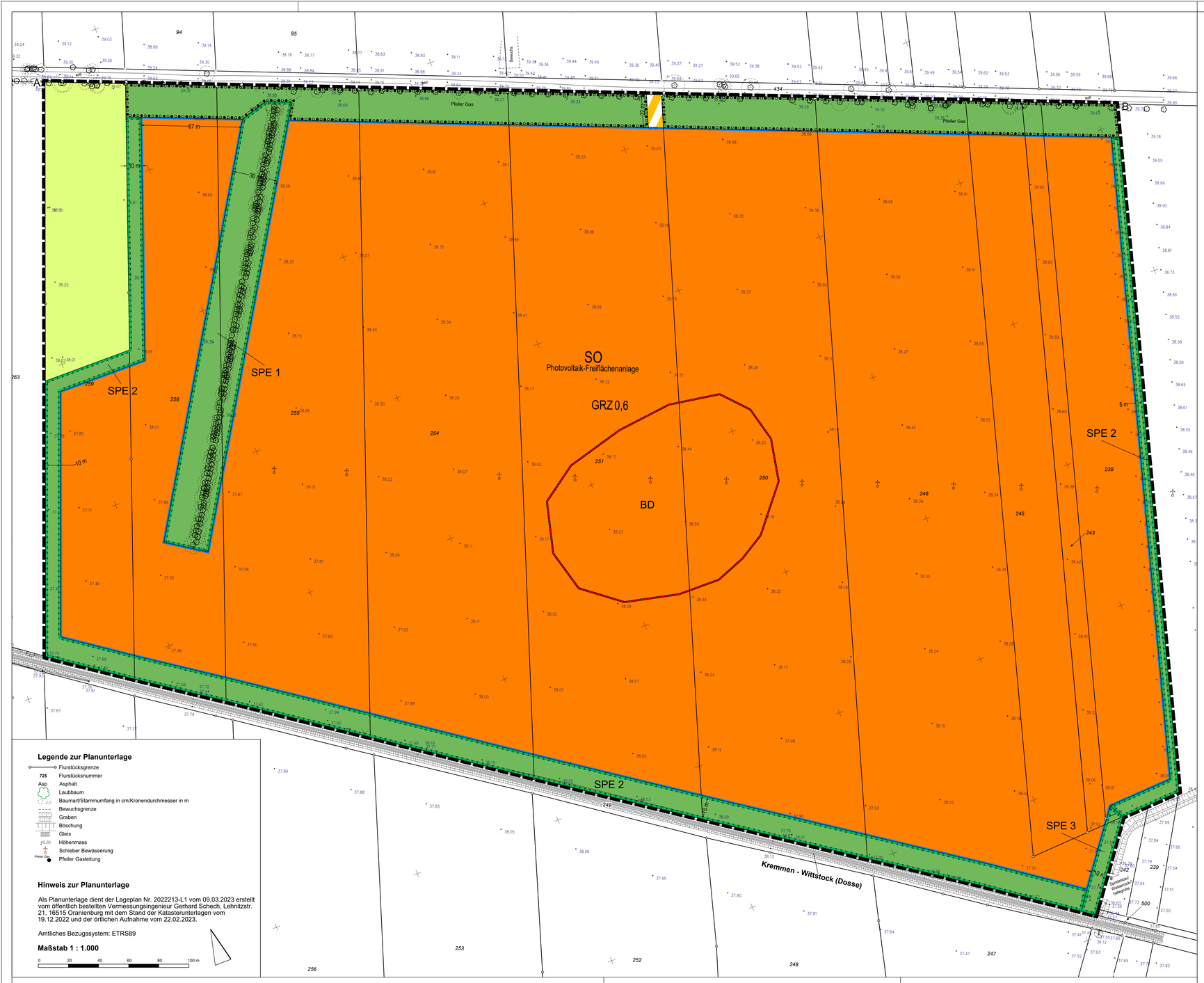

Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- 725 Flurstücksnummer
- Asp. Asphalt
- Laubbaum
- Baumart/Stammumfang in cm/Kronendurchmesser in m
- Bewuchsgrenze
- Graben
- Böschung
- Gleis
- 50.00 Höhenmass
- Schieber Bewässerung
- Pfeifer Gas Pfeifer Gasleitung

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan Nr. 2022213-L1 vom 09.03.2023 erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Gerhard Schech, Lehnitzstr. 21, 16515 Oranienburg mit dem Stand der Katasterunterlagen vom 19.12.2022 und der örtlichen Aufnahme vom 22.02.2023.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89

Maßstab 1 : 1.000

0 20 40 60 80 100 m

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. 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 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 Wartungs-, Geschäfts- und Verwaltungszwecken, sofern sie in funktionalem Zusammenhang mit der Photovoltaik-Freiflache stehen. Nicht zulässig sind Anlagen zur Speicherung mit „Power-to-Gas"-Technologie, wie z.B. die Erzeugung und Speicherung von Wasserstoff.
Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

2. 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.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

3. Der Abstand zwischen den Modulreihen der PV-Freiflächenanlage (Reihenabstand) hat mindestens 3 m zu betragen. Je angefangene zehn 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. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind an der südlichen Seite der Photovoltaik-Freiflächenanlage bis zu einem Abstand von 30 m von den Bahngleisen temporär auch blickdichte Zäune solange zulässig, bis die in der Fläche SPE 3 zu entwickelnde Vegetation als Blendschutz wirksam ist. Der Blendschutz ist in zurückhaltenden Materialien und Farben vorzuhalten. Jegliche Aufdrucke von Bildern, Symbolen, Worten oder Buchstaben sind unzulässig. 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

5. 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

6. In den privaten Grünflächen sind insgesamt bis zu 3 Zufahrten für die Erschließung des sonstigen Sondergebiets zulässig. Die Zufahrten dürfen eine Breite von je 6 m nicht überschreiten. Verpflichtungen, die sich aus anderen Festsetzungen zur Anlage, Pflege und zum Erhalt von Bepflanzungen ergeben, gelten für diese zulässigen Zufahrten nicht.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Pflanzgebote

7. Die, 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 autochthonem Saatgut erfolgen. Mahd nicht vor dem 01. Juni eines Jahres. 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.
Rechtsgrundlage: § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

8. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz nach folgenden Vorgaben zu pflanzen: Baumarten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) in Tabelle 1 enthaltenen Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten 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

9. Auf den Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer Breite von mindestens 6 m eine durchgängige Baumreihe und Heckenstruktur zu erhalten und bei Abgang von Bäumen nachzupflanzen und mit einer Heckenstruktur mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro Quadratmeter in Qualität 100-150 cm und vorgelagertem Wiesen- und Krautsaum zu ergänzen. Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 zulässigen Zufahrten kann die Hecke unterbrochen werden. 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 Nutzungszeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE 1 ist der vorhandene Baumbestand zu sichern, zu pflegen und für die gesamte Nutzungszeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch die Neupflanzung von Baumarten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) in Tabelle 1 enthaltenen Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu ersetzen. Zusätzlich zu dem vorhandenen Vegetationsbestand ist auf den Flächen eine durchgängige zweireihige Heckenstruktur mit einer Pflanzdichte von 2 Pflanzen pro laufendem Meter in der Qualität 100 - 150 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

11. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE 2 ist eine Wiesen- und Stauderflur durch Aufwuchs aus dem im Boden vorhandenen Saatgut oder durch Ansaat mit autochthonem Saatgut zu entwickeln, zu pflegen und für die gesamte Nutzungszeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten. Eine Pflege durch Mahd nicht vor dem 1. Juni eines Jahres erfolgt spätestens alle 3 Jahre.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

12. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE 3 ist eine durchgängige zweireihige Heckenstruktur mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen pro laufendem Meter in der Qualität 100 - 150 cm bis spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freifläche anzulegen. Hierzu sind die in der Pflanzliste "Feldhecke" aufgeführten Arten zu verwenden. Für zulässige Zufahrten kann die Hecke unterbrochen werden.
Bis zu einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des an die Fläche SPE 3 außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Grabens sind keine Gehölze zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

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

13. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind die betriebs- und anlagenbedingt notwendigen Befestigungen, wie Aufstellflächen, Zufahrten und Wege nur in sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 zulässigen Zufahrten in den privaten Grünflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sonstige Festsetzungen

14. Die Grenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Pflanzliste zum Bebauungsplan

Pflanzliste "Feldhecke"

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
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Weichselkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Rosa inodora	Geruchslose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise

Bodendenkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Solarpark Wallfeld" befindet sich das Bodendenkmal 70633, eine Siedlung sowie einen Hortfund der Bronzezeit. Das Bodendenkmal wird auf Grundlage der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 23. März 2023 nachrichtlich übernommen.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Erdeingriffe im Zuge der Errichtung von Solar- modulen und sonstigen baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, die Verlegungen von Leitungen, Hecken- und 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 Denkmal- schutzbehörde 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 Erhaltung der Bodendenkmalsubstanz haben.

Erweisen sich die erforderlichen Bodeneingriffe im Bodendenkmalbereich als erlaubnisfähig, so sind sie in jedem Falle dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu 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.

Besonderer Artenschutz

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 Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Sicherstellung der weiteren Verfügbarkeit des Lebensraumens 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 10 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.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 84 "Solarpark Wallfeld", OT Beetz gelten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen. Die 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 Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

Brandschutz / Löschwasserversorgung

Mit Bezug zu §14 BbgBO ist die grundsätzliche Vorhaltung von Löschwasserentnahmestellen in einer maximalen 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.

Bahnlinie Kremmen – Wittstock (Dosse)

Bei der südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Fläche handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bestehende Zugänge und Zufahrten zu den Bahnbetriebsanlagen sind für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, auch während der Bauzeit, uneingeschränkt zu gewährleisten. Flucht- bzw. Rettungswege sind freizuhalten, um die Sicherheitspflichten nach § 4 AEG erfüllen zu können.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen).

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften ist jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwen- diger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen zu rechnen. Die genaue Lage ist ggf. durch Suchschlitze zu ermitteln. Kabel der DB AG dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt und nicht beschädigt werden. Auf Straßbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

In diesem Zusammenhang wird auf das Projekt i2030 verwiesen. Im Rahmen des Projektes soll mit dem Ausbau des Prignitz Express ein 30 Minuten Takt zwischen Hennigsdorf und Neuruppin eingeführt werden. Verschiedene Maßnahmen (z.B. Oberbau, Bahnsteigverlängerung, Anpassung der Leit- und Sicherungstechnik etc.) werden voraussichtlich im Jahr 2025 beginnen. Diese Vorhaben dürfen durch die o. g. Planungen nicht beeinträchtigt werden. Ebenfalls wird das Vorhaben der Vollelektrifizierung der Strecke verfolgt.

Gewässer II. Ordnung (Graben 4/8, Plangebietsgrenze im Südosten)

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 "Solarpark Wallfeld" verläuft der Graben 4/8 als Gewässer II. Ordnung. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) in Verbindung mit den Bestimmungen des Brandburgischen Wassergesetzes (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

Die Unterhaltung von Gewässern II. Ordnung ist stets zu gewährleisten. Gemäß § 38 Abs. 1 und 2 WHG dient das Ufer und der Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt (Gewässerrandstreifen) der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Gemäß § 38 Abs. 3 und 4 WHG sind Gewässerrandstreifen fünf Meter breit und sollen von Eigentümern und Nutzungsberechtigten im Hinblick auf ihre Funktionen erhalten werden. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die Neuanpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ist innerhalb von Gewässerrandstreifen verboten.

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

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Arbeitsfassung vom 05.04.2023

Bebauungsplan Nr. 84
„Solarpark Wallfeld", OT Beetz

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Planverfasser:

SZSP

Dr. Szamatolski Schrickel Partner Planungsgesellschaft mbH
Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A) in 13355 Berlin
Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de

Maßstab: 1 : 1.000

Stand März 2023

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Photovoltaik-Freiflächenanlage — 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)

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)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

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 für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

weitere Planzeichen

15 m — Bemaßung

z.B. A — Kennzeichnung von Eckpunkten einer Fläche oder einer Strecke

Nachrichtliche Übernahmen

BD — Bodendenkmal nach dem Brandenburgischen Dankmalschutzgesetz

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 Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung bebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kremmen, ...
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.

Kremmen, ...
Bürgermeister

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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. 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 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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])