



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P private Verkehrsfläche

E Einfahrtbereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p private Grünfläche (Zweckbestimmung lt. Einschieb)

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

A Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

B Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

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

8. Hinweise

§ geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

9. Eintragungen ohne Normcharakter

30 Maßangabe

A, **E** Kennzeichnungen zur Bezeichnung der Maßnahmenflächen in den Textlichen Festsetzungen

10. Darstellungen der Kartengrundlage

— Flurstücksgrenze

80 Flurstücksnummer

Teil B TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet SO „Photovoltaik“ dient der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Zulässig sind:

- Photovoltaikmodule,
- die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Anlagen (z.B. Trafostationen, Wechselrichter),
- technische Anlagen zur Überwachung,
- Wege und Wartungsflächen,
- Einfriedungen sowie
- sonstige der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche

Im Sondergebiet SO „Photovoltaik“ darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen

die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Anlagen (z.B. Trafostationen, Wechselrichter),

technische Anlagen zur Überwachung,

Wege und Wartungsflächen,

Einfriedungen sowie

sonstige der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet SO „Photovoltaik“ dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 3,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können für technische Anlagen der Überwachung Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

3.2 Im Sondergebiet SO „Photovoltaik“ müssen die Unterkanten der Solarmodule eine Höhe von mindestens 0,8 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

4. Anordnung von Nebenanlagen

Im Geltungsbereich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur Einfriedungen und technische Anlagen der Überwachung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Anschlüsse des Sondergebietes SO „Photovoltaik“ an die Verkehrsfläche sind nur im Bereich der festgesetzten Zufahrtbereiche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gründordnerische Festsetzungen

6. Wasserhaushaltsschonende Maßnahmen, Bodenschutz

6.1 Im Sondergebiet SO „Photovoltaik“ sind sämtliche Wege und Wartungsflächen in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.

Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Die Gesamtversiegelung darf maximal 5 % betragen.

6.2 Im Sondergebiet SO „Photovoltaik“ sind sämtliche unbebauten Flächen außerhalb der Wege und Wartungsflächen als Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.

Die Wiesenflächen sind als Mähwiesen zu bewirtschaften. Die Mähd darf maximal zweimal im Jahr ab Mitte Juli erfolgen. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Maßnahmen, die dem Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe dienen

7.1 Die in der Planzeichnung mit „A“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu gestalten: Die Flächen sind zu extensiv genutzten Wiesenflächen als Blühstreifen mit einem Anteil von mindestens 70 % standortgerechten, gebietsheimischen Blütenpflanzen zu entwickeln. Die Blühstreifen sind als Mähwiesen zu bewirtschaften. Die Mähd darf maximal zweimal im Jahr ab Mitte Juli erfolgen. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

7.2 Die in der Planzeichnung mit „B“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu gestalten: Es ist eine Windschutzhecke in geschichtetem Aufbau anzulegen. Je 150 m² Pflanzfläche sind zwei Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang (StU) von 16/18 cm als Hochstämmen zu pflanzen. Unter den Bäumen ist je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

7.3 Die in der Planzeichnung mit „C“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind - mit Ausnahme der Zufahrten - wie folgt zu gestalten: Alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über Geländeoberkante, und alle heimischen Sträucher sind zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind in Art und Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume sind mit einem StU von 16/18 cm nachzupflanzen. Bislang un bepflanzte Flächen (ackerbaulich genutzte Flächen) sind als Saumstrukturen zu entwickeln. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

7.4 Die in der Planzeichnung mit „D“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie folgt zu gestalten: Alle heimischen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind in Art und Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zwischen den Obstbäumen sind extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind als Mähwiesen zu bewirtschaften. Die Mähd darf maximal zweimal im Jahr ab Mitte Juli erfolgen. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

7.5 Die in der Planzeichnung mit „E“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu gestalten: Je 150 m² Pflanzfläche sind zwei Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Es sind Hochstämmen mit einem StU von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Zwischen den Obstbäumen sind extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind als Mähwiesen zu bewirtschaften. Die Mähd darf maximal zweimal im Jahr ab Mitte Juli erfolgen. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 25a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

8. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante, und alle heimischen Sträucher zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind in Art und Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume sind mit einem Stammumfang (StU) 16/18 cm nachzupflanzen.

8.2 Auf der privaten Verkehrsfläche sind südlich der festgesetzten Zufahrtbereiche alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante, und alle heimischen Sträucher zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind in Art und Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume sind mit einem Stammumfang (StU) 16/18 cm nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen als offene Zäune mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf 2,50 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzenliste

Großkronige Bäume

Acer platanoides

Carpinus betulus

Betula pendula

Fraxinus excelsior

Quercus petraea

Quercus robur

Prunus avium

Populus tremula

Salix caprea

Ulmus glabra

Ulmus laevis

Spitzahorn

Hainbuche

Sandbirke

Esche

Traubeneiche

Stieleiche

Vogelkirsche

Zitterpappel

Salweide

Bergulme

Flatterulme

Kleinkronige Bäume

Acer campestre

Carpinus betulus

Crataegus laevigata

Malus sylvestris

Pyrus pyrastra

Sorbus aucuparia

Feldahorn

Hainbuche

Zweigflügler Weißdorn

Wildapfel

Wildbirne

Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana

Cornus sanguinea

Crataegus laevigata

Eingrifflicher Weißdorn

Pflaumenhecke

Schlehe

Kreuzdorn

Faulbaum

Hundsrose

Heckenrose

Schwarzer Holunder

Gewöhnlicher Schneeball

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“.

2. Im Geltungsbereich gilt die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung - BarBaumSchV).

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. HINWEISE

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Maßnahmen, die zu einer Veränderung des Biotyps führen, sind unzulässig.

Rechtsgrundlagen:

BauGB i. d. F. d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

BauNVO i. d. F. d. Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

PlanzV 90 v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

BbgBO i. d. F. d. Bekanntmachung v. 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung v. 09.02.2021 (GVBl. I/21 Nr. 5)

BNatSchG v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätesetzes, der Entsorgungsfachbetriebsverordnung und des Bundesnaturschutzgesetzes v. 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

BbgNatSchAG v. 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 Absatz 5 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung v. 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Stand: 19.07.2022

Örtlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Melchow Flur 2

Flurstücke: 1, 16 teilweise, 27 teilweise und 80 teilweise



Lage des Planungsgebietes (ohne Maßstab / Quelle Kartenausschnitt Brandenburgviewer)

GEMEINDE MELCHOW

Bebauungsplan "Sonnenpark Melchow"

VORENTWURF

Stand: 07.07.2023

Maßstab 1:2.000

Gemeinde Melchow vertreten durch das

Amt Biesenthal-Barnim

Berliner Straße 1

16359 Biesenthal

Planverfasser:

SPOK K Stadtplanung B. Krause In Zusammenarbeit mit

SPOK OK Neue Bahnhofstraße 9-10 10245 Berlin

SPOK OK Dipl.-Ing. Colette Skujin

SPOK OK Telefon: 030-97 00 23 15 Freie Landschaftsarchitekten