

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

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.

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 Zufahrtsbereiche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

6. Wasserhaushaltschonende 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 Mahd 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 Mahd 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 Hochstämme 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 unbepflanzte 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. Zu ersetzende Bäume sind mit einem STU von 16/18 cm nachzupflanzen. Bislang unbepflanzte Flächen (ackerbaulich genutzte 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 Mahd 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 Hochstämme 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 Mahd 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. Bindungen 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 Zufahrtsbereiche 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. 25b 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	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Salweide
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	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 Biotoptyps führen, sind unzulässig.