



Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) OK 4,0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter

Art der baulichen Nutzung		Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen	
0,7	OK 4,0	

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bezeichnung der Maßnahmen

6. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des Bergwerksfeldes

Grenze der Haupt- und Rahmenbetriebsplanfläche des Bergbaus

IV. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze 223 Flurstücksnummer

Flurgrenze Geländehöhe ü. NN in Meter

Bemaßung in Meter

Planteil B

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2. Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 gemäß Planeinschrieb.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1. Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3.2. M1 - Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese: Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die nichtbebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modultischreihen, durch Ansaat als naturnahe Wiese zu entwickeln. Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM Regio 4 (Ostdeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Anlage der PVA entstanden sind, zu beheben. Die Flächen unter den Solarmodulen werden, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit angesät. Andernfalls ist die Entwicklung von sonstigen ruderalen Staudenfluren durch Selbstbegrünung aus dem Samenvorrat des Bodens auf der Fläche unter den Solarmodulen zu erwarten.

3.3. V3 - Zur Vermeidung und Eingrenzung der maximalen Bodenversiegelung hat der Abstand der Modulreihen zueinander mindestens 3 m zu betragen.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

4. Einfriedungen

4.1 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und muss einen Bodenabstand von mindestens 10 cm (Durchlass für Kleintiere) aufweisen. Sie ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) **Denkmalschutz:** Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(2) **Bergbau:** Der nördliche Teil des Planbereiches liegt in der Fläche des Bergwerkseigentums an dem Bergwerksfeld Ruhlsdorf-NE (Feldesnummer: 31-0640). Östlich grenzt das Planungsbereich an Flächen eines zugelassenen Haupt- und Rahmenbetriebsplanes.

(3) **Abfallwirtschaft:** Zum Schutz und zur Überwachung der ehemaligen Deponie sind bei der Ausführung folgende Vorgaben zu beachten: Die Einbautiefe der Rammfundamente darf vorliegend 0,50 m in der Oberflächenabdichtung und Rekultivierungsschicht des Deponiekörpers nicht überschreiten. Einer Einbautiefe von 0,8 m kann nur nach einer erfolgten Sondierung/Schürfung zugestimmt werden. Der Abstand der Modulunterkante zur Oberfläche des Geländes ist von mindestens 0,80 m einzuhalten. Die Verlegung von Leitungen kann bis zu 0,40 m in die Rekultivierungsschicht erfolgen.

(4) **Erosionsschutz:** Erosionsschäden sind auf geeignete Weise zu verhindern. Andernfalls ist sicherzustellen, dass Erosionsschäden beseitigt werden.

(5) **Artenschutz:** Bauzeitenregelung zum Schutz europäischer Vogelarten: Der Beginn der Bauarbeiten ist jahreszeitlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum 31. August bis 1. März, einzuordnen. Sofern ein Baubeginn in diesem Zeitrahmen nicht möglich ist, hat vor Baubeginn eine Begehung und Freigabe (bei artenschutzrechtlichem Negativnachweis) der Fläche zu erfolgen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Marienwerder hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Marienwerder, Siegel
Nedlin, Amtsdirektor

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Marienwerder, Siegel
Nedlin, Amtsdirektor

3. Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Marienwerder, Siegel
Nedlin, Amtsdirektor

Katastervermerk: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.03.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



(Quelle: DTK25 03/2021 © Geobasis DE/LGB)
 Grenze der räumlichen Geltungsbereichs

gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

planaufstellende Kommune
Gemeinde Marienwerder
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim
Berliner Straße 1, 16359 Biesenthal
fon (0 33 37) 4599-0 fax (0 33 37) 4599-40

Entwurfsverfasser
 büro knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
fon (0 33 62) 8 83 61-0 fax (0 33 62) 8 83 61-59

Lagebezug: ETRS89_UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN 2016
Landkreis: Barnim **Gemeinde:** Marienwerder
Gemarkung: Ruhlsdorf **Flurstück:** 129

Datum	Name	Unterschrift
Gezei. 15.03.21	Tir	
Bearb. 03.09.21	Tir	
Gepr. 07.09.21	Kno	

Bebauungsplan
"Solarpark Deponie Ruhlsdorf"
Entwurf

Projektnr.: 21-017 **Plan-Name:** 20210907_Entwurf_BP.pdf **Maßstab:** 1:1000 **Blatt:** 1
Phase: Entwurf **Plan-Maße:** 590 mm x 467,64 mm **1 Bl.**