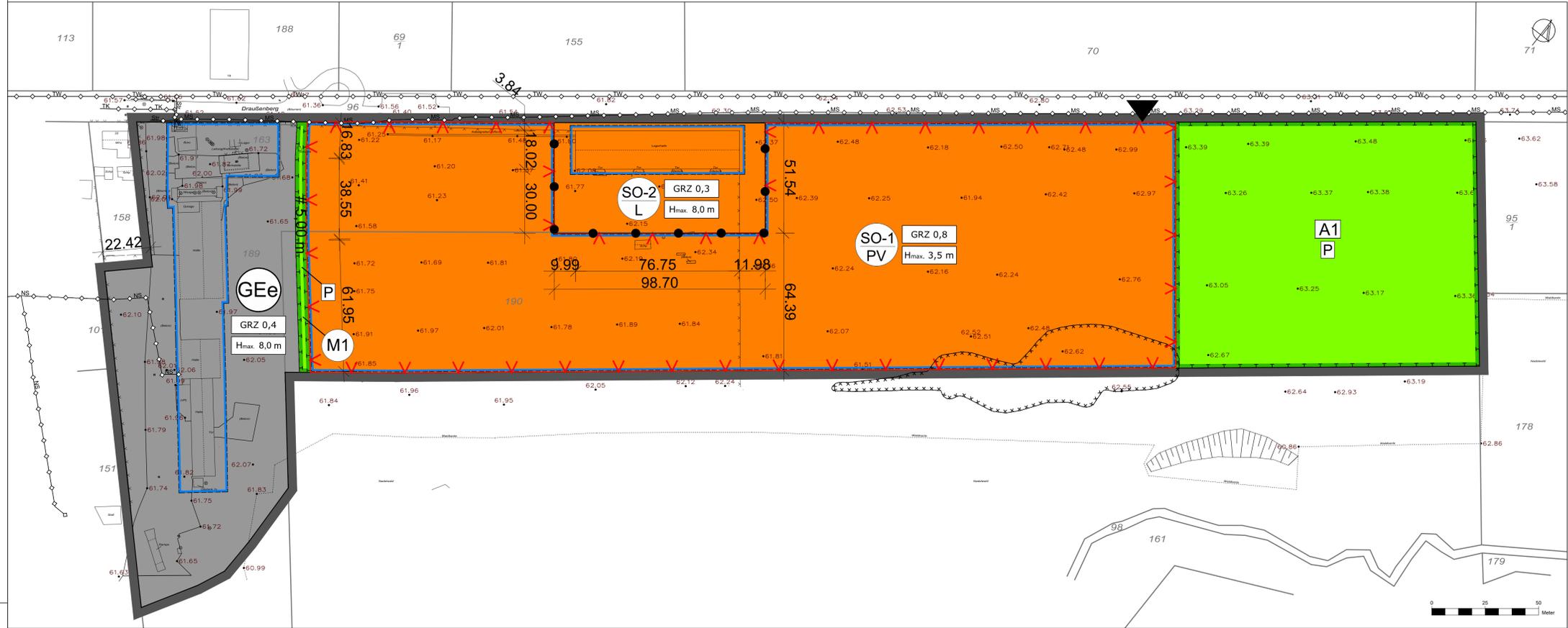


PLANZEICHNUNG Teil A

Bebauungsplan Nr. 02/2013 "Freiflächen-Photovoltaik Dossow - Draußenberg"

Satzung gem. § 10 BauGB



ZEICHENERKLÄRUNG zu Teil A

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO, s. textl. Festsetzungen Pkt. 1.1 bis 1.1.6
 - Sonstiges Sondergebiet SO-1/PV gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik, s. textl. Festsetzungen Pkt. 1.2 bis 1.2.2
 - Sonstiges Sondergebiet SO-2/L gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftsbetrieb, s. textl. Festsetzungen Pkt. 1.3 bis 1.3.2
 - MAR DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Maximale Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 19 BauNVO, s. textl. Festsetzungen Pkt. 2
 - Maximal zulässige Anlagenhöhe gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, s. textl. Festsetzungen Pkt. 2
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
 - Baugrenze
 - VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Grünfläche
 - privat
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, s. textl. Festsetzungen Pkt. 3
 - Maßnahmenfläche M1, s. textl. Festsetzungen Pkt. 3.1 bis 3.1.2
 - Kompensationsmaßnahme A1 zugunsten der errichteten Biogasanlage (gem. Dienstbarkeit 10.11.06.2010), s. textl. Festsetzungen Pkt. 3.2 bis 3.2.1
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / des Maßes der Nutzung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Leitungen, unterirdisch
 - Elektrizität: MS Mittelspannung, NS Niederspannung, Str Straßenbeleuchtung
 - Wasser: TW Trinkwasser
 - Telekommunikation: TK TK-Linien
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
 - Geländehöhe, gem. DHHN2016
 - Zaun
 - Böschung
 - bestehende bauliche Anlagen (z. B. Lagerhalle, Garage, Waage, Tankstelle, Büro, Rampe)
 - Reptilienschutzzaun, temporär

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE
 - Es wird ein Gewerbegebiet eingeschränkt GEE festgesetzt und orientiert sich am vorhandenen Gebäude- bzw. Nutzungsbestand.
 - Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 - Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten GEE-Fläche zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, insbesondere Lagerhäuser und Lagerplätze
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten GEE-Fläche ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten GEE-Fläche ausgeschlossen:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen auch keine immissionssträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden. Diese können jedoch ausnahmsweise gem. § 31 BauGB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten, schlagend und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebsbeschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt oder abteilbar sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen sind. Außerdem sind die Gebäude und Betriebe im GEE so zu gliedern, dass zu der angrenzenden Wohnbebauung (im Südwesten) nur wenig störende Ableitungen der Betrieb (z.B. Lager, Büros) oder Wohnungen je Betreiber/leiter und Aufsichtspersonal genutzt werden.
 - Sonstiges Sondergebiet SO-1/PV**
 - Es wird ein Sonstiges Sondergebiet SO-1/PV gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik festgesetzt.
 - In der Fläche SO-1/PV sind zulässig:
 - das Aufstellen von Solarmodulen sowie der notwendigen Trafostationen und Monitoringcontainer
 - das Aufstellen von Kamerarasten zur Überwachung der Anlagen, max. 2 Stück SO/PV
 - der Bau von Kabelgräben und Verlegen von Kabeln
 - die Anlage von erforderlichen Zuwegungen (unversiegelt), die als Fahrspuren genutzt werden
 - zwischen den Modulanlagen Entwicklung und Erhalt von extensivem Grünland durch Pflegemaßnahmen: 1 x jährlich außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 31.08.) vorzugsweise im Herbst
 - optional Beweidung mit Schafen oder Ziegen zur Entwicklung und Erhalt von extensivem Grünland
 - Sonstiges Sondergebiet SO-2/L**
 - Es wird ein Sonstiges Sondergebiet SO-2/L mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftsbetrieb festgesetzt, welches den bestehenden Bergeraum sowie umliegende Verkehrsflächen umfasst.
 - In der Fläche SO-2/L ist es zulässig,
 - den bestehenden Bergeraum weiterhin in seiner bisherigen Funktion zur Lagerung landwirtschaftlicher Produkte zu nutzen
 - die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen zum Erhalt des Bergeraumes durchzuführen oder, wenn erforderlich, einen Hallenneubau zu errichten, der den Abmessungen des derzeit bestehenden Bergeraumes entspricht, eine Überschreitung ist unzulässig
 - bestehende Dachflächenphotovoltaikmodule zu betreiben bzw. neu zu errichten
 - die unversiegelten Umflächungsflächen als Verkehrsflächen bzw. Abstellflächen für Transportfahrzeuge zu nutzen
- MAR DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gem. § 8 BauNVO
 - Für das Maß der baulichen Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einem Anteil von max. 40 % der überbaubaren eingeschränkten Gewerbegebietsfläche durch Gebäude und orientiert sich am derzeitigen Bestand, welcher eine GRZ von 0,4 aufweist.
 - Die maximal zulässige Höhe für Gebäude hat sich am derzeitigen Bestand zu orientieren und beträgt 8,00 m, Abweichungen bis zu 2,00 m sind zulässig. Als Bezugshöhe gilt das anstehende Gelände in Metern über NN des amtlichen Bezugssystems DHHN2016.
 - Sonstiges Sondergebiet SO-1/PV gem. § 11 BauNVO
 - Für das Maß der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet SO-1/PV wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht einem Anteil von max. 80 % der überbaubaren Sondergebietsfläche durch die Solarmodule.
 - Die maximal zulässige Höhe der Module (PV-Freifläche) beträgt jeweils 3,50 m und darf nicht überschritten werden. Als Bezugshöhe gilt das anstehende Gelände in Metern über NN des amtlichen Bezugssystems DHHN2016.
 - Sonstige bauliche Anlagen in SO-1/PV dürfen folgende maximal zulässige Höhen nicht überschreiten:
 - Trafostationen und Monitoringcontainer, max. 3,50 m
 - Kamerarasten, max. 5,00 m
 Als Bezugshöhe gilt das anstehende Gelände in Metern über NN des amtlichen Bezugssystems DHHN2016.
 - Zulässig ist die Errichtung eines Sicherheitszaunes SO-1/PV. Die maximal zulässige Bauhöhe der Zaunanlage beträgt 2,00 m mit Überstreifschutz im Bodenniveau ist eine Bodenniveau von mind. 15 cm sicherzustellen, damit Kleintiere dauerhaft Durchschlüpf finden. Als Bezugshöhe gilt das anstehende Gelände in Metern über NN des amtlichen Bezugssystems DHHN2016.
 - Sonstiges Sondergebiet SO-2/L gem. § 11 BauNVO
 - Für das Maß der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet SO-2/L wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht einem Anteil von max. 30 % der überbaubaren Sonstigen Sondergebietsfläche durch Gebäude und orientiert sich am derzeitigen Bestand, welcher eine GRZ von 0,27 aufweist.
 - Die maximal zulässige Höhe für Gebäude hat sich am derzeitigen Bestand zu orientieren und beträgt 8,00 m, Abweichungen bis zu 2,00 m sind zulässig. Als Bezugshöhe gilt das anstehende Gelände in Metern über NN des amtlichen Bezugssystems DHHN2016.
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die mit M1 bezeichnete Maßnahmenfläche festgesetzt, welche eine Flächegröße von 587,99 m² (M1) umfasst.
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 soll eine dreireihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m gem. Pflanzliste für M1, v. Sträucher 2xv ob 80-100 cm, dreireihig.
 - Die Maßnahmenfläche M1 ist von jedweder Bebauung freizuhalten und vor eventuell auftretenden Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen.

Art / Name	Schiefe
Prunus spinosa	Schiefe
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifigelfelger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hundsrose
Euroyornis europaeus	Pflaumenfinken
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

HINWEISE

- Hinweise zum Denkmalschutz**

Im Vorhabenbereich sind bislang keine Bodendenkmale und auch keine Baudenkmale registriert. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälern zu rechnen ist, sind folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GBl. I, S. 215) zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Wünderdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünderdorf und dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Abt. Technische Bauaufsicht und Denkmalschutz, Neudorfer Str. 14 in 16816 Neuprin anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
 - Hinweise zum Munitionsschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der gesamten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
 - Hinweise zum Artenschutz**
 - V1-Bauzeitenregelung Brutvogel

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist zum Schutz der im Offenland lebenden Brutvögel, die gesamte Bauphase außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum von 01.03. bis 28.02. eines Folgejahres zu vollziehen (Brutzeit von 01.03. - 31.08.), so dass dadurch keine Störungen oder Beeinträchtigungen der Arten entstehen können.

Baumaßnahmen an einer Anlage können in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden, wenn eine Vergrämung mit Flatterband unter folgenden Maßgaben erfolgt:

 - Die Vergrämungsmaßnahme muss spätestens zu Beginn der Brutzeit bzw. bei Bauunterbrechung von mehr als sieben Tagen spätestens am achten Tag eingerichtet sein und bis zum Baubeginn funktionsfähig erhalten bleiben.
 - Das Flatterband ist in einer Höhe von min. 50 cm über dem Boden an geeigneten Pfosten anzubringen. Dabei muss sich das Band ohne Bodenkontakt immer frei bewegen können, ggf. ist die Höhe des Bandes an die Vegetationshöhe anzupassen. Der Abstand der Pfosten zueinander sollte maximal 4 m betragen.
 - Baubereiche die größer als 20 m an der breitesten Stelle sind, sind nicht nur außen abzusperren, sondern darüber hinaus durch weitere Bahnen auf den Flächen zu unterteilen. Der Abstand der Bahnen innerhalb dieser Flächen darf nicht größer als 5 m sein.

Zur Gewährleistung ihrer Funktionstüchtigkeit ist die Maßnahme im Turnus von maximal 7 Tagen zu kontrollieren. Über die Kontrollen sind Protokolle anzufertigen, in denen auch besondere Ereignisse z.B. Schäden und eingeleitete bzw. durchgeführte Maßnahmen erfasst werden.
 - V2-Bauzeitenregelung Reptilien

Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste sind bauvorbereitende Maßnahmen sowie sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage nur im Zeitraum der Wintermonate der Zaunedeckung von November bis März des Folgejahres durchzuführen. Damit ist grundsätzlich gewährleistet, dass sich zu dieser Zeit keine Individuen auf der Fläche befinden, da hier keine geeigneten Winterlebensräume bestehen.
- V3-temporärer Reptilienschutzzaun

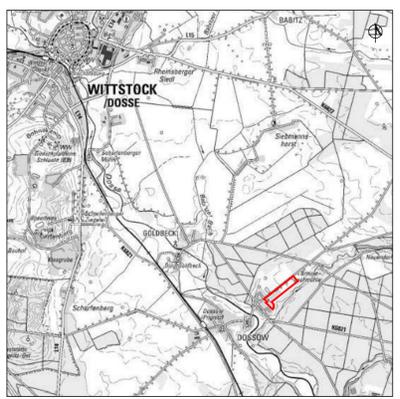
Zum Schutz der Reptilien vor Beeinträchtigungen durch Individuenverluste während der Bauphase, ist ein Reptilienschutzzaun im Bereich der Bauflächen zu errichten, welcher gewährleistet, dass keine Individuen aus den angrenzenden Lebensräumen in die Bauflächen gelangen. Der Zaun ist während der Wintermonate der Art im Zeitraum November bis März zu errichten und funktionsfähig bis zum Ende der Bauphase zu erhalten. Mit Ende der erforderlichen Baumaßnahmen kann der Schutzzaun vollständig zurückgebaut werden, um ein selbstständiges Einwandern in die neu entstehenden Lebensräume zu ermöglichen. Es ist eine Umweltüberwachung durch Funktionskontrollen erforderlich und im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu realisieren.

- Fledermäuse: Um ein Eintreten des Verlustbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) für die Tierartengruppe der Fledermäuse zu vermeiden, sind folgende durch den Fachjuristen gegebene Empfehlungen zu berücksichtigen:
- Das Aufspannen eines Geovlieses oder einer stabilen Plane zwischen dem Baufeld und den Holbocksteinwänden dafür, dass der entstehende Baulärm vermindert und eine mögliche Staubaentwicklung in Richtung der Quartiere abgeschwächt wird (bei Arbeiten zwischen dem 30.09. eines Jahres und dem 01.04. des Folgejahres).
 - Baummaschinen während der Winterschlafzeit der Fledermäuse nicht im Bereich der beiden Quartiere abgestellt und bewegt werden.
 - Die Lärmmissionen durch die Bauphase sind so zu begrenzen, dass ein Mindestmaß an Lärm zu vermeiden ist. Die Lärmmissionen durch die Bauphase sind so zu begrenzen, dass ein Mindestmaß an Lärm zu vermeiden ist. Die Lärmmissionen durch die Bauphase sind so zu begrenzen, dass ein Mindestmaß an Lärm zu vermeiden ist.
- 4. Hinweise zum Bodenschutz**
- Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschicht des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren (Tel.: 03391 / 688-6704 oder -6752). Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschichtbehörde abzustimmen.
- Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG). Kommt es zu Bodenabwasch, so sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiederaufbau bzw. die Herstellung von Vegetationsfläche wieder zu verwenden.
- Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).
- Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.
- Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).
- 5. Hinweise zur Umweltüberwachung**
- Für die geplanten Pflanzmaßnahmen wird eine Pflege zur Fertigstellung gem. DIN 18916 festgesetzt. Nach Abschluss der Fertigstellungsarbeiten im ersten Jahr gem. DIN 18916 ist im Anschluss eine Entwicklungs- und Unterhaltungsphase gem. DIN 18919 für die Dauer von 4 Jahren durchzuführen. Somit kann ein sicheres Anwachsen und eine kräftige Entwicklung gewährleistet werden.
- Darüber hinaus ist die Umsetzung des Pflegeprogramms auf den einzelnen Maßnahmenflächen regelmäßig zu überwachen und das angestrebte Entwicklungsziel auf Erfolg zu überprüfen.
- Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Baubegleitung des geplanten Vorhabens sind durch entsprechend fachkundige Personen regelmäßige Funktionskontrollen bezüglich der geplanten Maßnahmen durchzuführen, das schließt auch die Überwachung der Bauzeitenregelung sowie die Überwachung des Schutzzaunes für Reptilien mit ein.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017, zuletzt geändert am 05.01.2018 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- BauNVO:** BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017.
- PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- BbgBO:** Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39).

Kartengrundlage: Kartengrundlage vom 19.03.2019, des ObvU Dip. Ing. P. Hartmann, 19348 Perleberg Lagesystem ETRS89 Zone 33 / Höhen Bezugssystem DHHN2016



Bebauungsplan Nr. 02/2013
"Freiflächen-Photovoltaik Dossow - Draußenberg"
 Stadt Wittstock/Dosse
 Satzung gem. § 10 BauGB

Stand: März 2020 M 1:1.000

k.k-RegioPlan
 Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Karin Kostka
 Dorfstraße 12
 16928 Pritzwalk

Tel.: 03395 / 303996
 Fax: 03395 / 300238
 Mobil: 0172 9333842
 e-Mail: kk-regioplan@gmx.net

945 x 594 mm