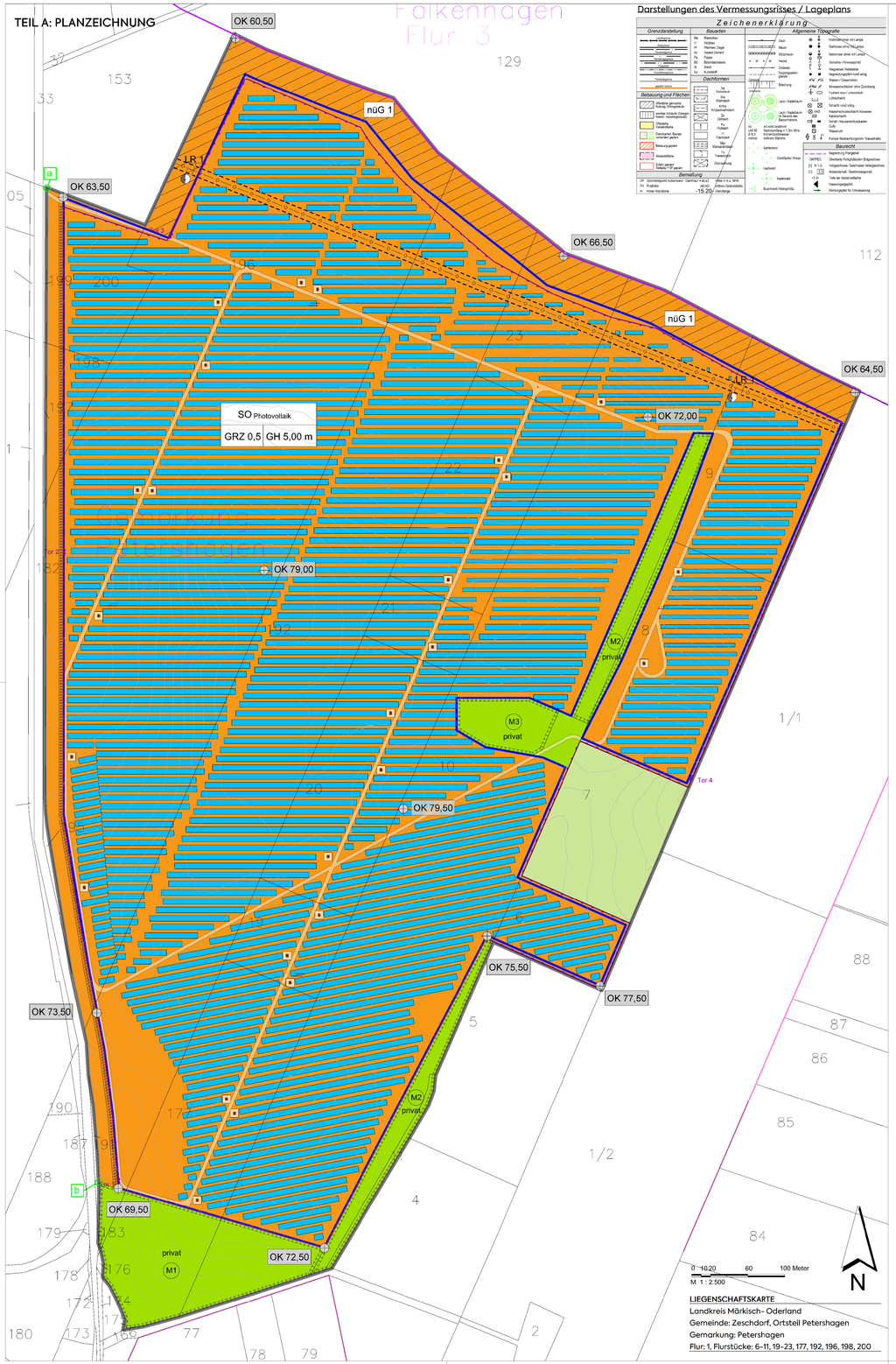
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Darstellungen des Vermessungsrisses / Lageplans

LIEGENSCHAFTSKARTE
Landkreis Märkisch- Oderland
Gemeinde: Zeschdorf, Ortsteil Petershagen
Gemarkung: Petershagen
Flur: 1, Flurstücke: 6-11, 19-23, 177, 192, 196, 198, 200

I. LEGENDE

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

SO — Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Photovoltaik — Zweckbestimmung

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

GRZ — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen

GH — Höhe baulicher Anlagen
OK 82,00 — Höhenbezug des unteren Bezugspunktes (in m über NHN)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
nüG 1 — nicht überbaubare Grundstücksfläche mit gesonderter textlicher Festsetzung

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2, 3 und 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen (GH)

a — Abschnitt der Straßenbegrenzungslinie in Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Leitung

Zweckbestimmung:
Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

privat — Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Flächensignatur

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

Flächensignatur
z.B. M1 — Nummer

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - Flächensignatur

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LR1 — Leitungsrecht

Sonstige Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

voraussichtlich geplante Solaranlage/ -module
voraussichtlich geplanter Trafostandort
voraussichtlich geplanter Zisternenstandort (unterirdisch)
Tor 4 — voraussichtlich geplante Zufahrt/Tor
voraussichtlich geplanter innergebietlicher Weg
voraussichtlich geplanter Zaun

TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise auf maximal 10 m überschritten werden für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z. B. Kameramast), wenn dies im Hinblick auf die Sicherung und Überwachung des Sondergebietes begründet ist.
Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist durch lineare Interpolation der benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksfläche nüG 1 sind bauliche Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete bauliche und sonstige Anlagen für die Ver- und Entsorgung.

4. Zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf der zu belastenden Fläche LR 1 ist ein Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

5. Straßenbegrenzungslinie
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Landesstraße L37 (Betonstraße).

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der privaten Grünflächen sind Zufahrten und Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes sowie Einfriedungen zulässig.

2. Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücksfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
Der nicht gem. § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckte Anteil der Baugrundstücksfläche ist gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB weitestgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch Einsaat einer naturnahen Wildkrautmischung als pflegeextensive Wiese zu entwickeln und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu beseitigen.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen gelten folgende Maßnahmen:
M 1: Anlage und Entwicklung einer naturnahen Flurgehölzhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 (siehe Hinweise III. Nr. 1)
M2: Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Grabens durch extensive Pflegemaßnahmen. Vorhandene Gehölze und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 (siehe Hinweise III. Nr. 1) zu bepflanzen.
M3: Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Feuchtbiotops durch extensive Pflegemaßnahmen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Strauchpflanzung unter Verwendung von Sträuchern der Pflanzenliste 1 (siehe Hinweise III. Nr. 1) in versetzter Anordnung, im Reihenabstand von 1,00 m und im Pflanzabstand von 1,50 m vorzunehmen. Innerhalb der Anpflanzungsreihe sind Zufahrten und Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes zulässig.

III. Hinweise

1. Pflanzlisten

Pflanzenliste 1: Gehölze

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Gewöhnlicher Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2. Artenschutz

Nr.	Maßnahmekurzbeschreibung	betroffene Arten
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen		
MV1	Rodungsarbeiten außerhalb der Brutperiode (01. Mrz. – 30. Sept.) Prüfung auf Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten bei Rodungsarbeiten innerhalb der Brutperiode	- Avifauna
MV2	Einhaltung eines Abstandes von ca. 4 m zwischen den zu schützenden Biotopen und den Modulen *- Erfolgt durch Abgrenzung der im VBP nach §§ 1 Abs. 9 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen M1-M3*	- Alle Arten
MV3	Errichtung eines Zaneidechsenschutzzauns und Lesesteinhaufen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze am Waldrand	- Zauneidechse
MV4	Errichtung eines Amphibienschutzzauns im Anschluss an MV3 um das südliche, östliche und westliche Vorhabengebiet	- Amphibien
MV5	Ökologische Baubegleitung während der gesamten Bauzeit	- Alle Arten
MV6	Installation von Flatterbändern und regelmäßige Mahd auf dem gesamten Gelände bei Baumaßnahmen in der Brutzeit	- Avifauna
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)		
MA1	Extensivierung der zuvor intensiv genutzten Fläche durch artenreiche Aussaat und 1-2-malige Mahd oder Beweidung pro Jahr *- Erfolgt durch textliche Festsetzung Nr. II 2 im VBP zur Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücksfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)*	- Alle Arten
MA2	Schaffung von 17 Ersatzhabitaten durch artenreiche Aussaat und 1-2-malige Mahd pro Jahr auf den nach §§ 1 Abs. 9 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Flächen (M1-M3) und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nüG 1.	- Avifauna

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 16.06.2020. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2020 im Amtsblatt für das Amt Lebus ortsüblich bekannt gemacht.

Lebus, den..... Siegelabdruck M. Bartsch
Amtsdirektor

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag vom 06.04.1995 mit Schreiben vom 08.03.2021 beteiligt worden.

Lebus, den..... Siegelabdruck M. Bartsch
Amtsdirektor

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 17.05.2021 bis einschließlich 21.06.2021 statt.

Lebus, den..... Siegelabdruck M. Bartsch
Amtsdirektor

4. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.2021 frühzeitigt beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lebus, den..... Siegelabdruck M. Bartsch
Amtsdirektor

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lebus, den..... Siegelabdruck M. Bartsch
Amtsdirektor

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom.....bis zum..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am..... im Amtsblatt für das Amt Lebus ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelung des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.

Lebus, den..... Siegelabdruck M. Bartsch
Amtsdirektor

7. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom.....zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lebus, den..... Siegelabdruck M. Bartsch
Amtsdirektor

8. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange am..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lebus, den..... Siegelabdruck M. Bartsch
Amtsdirektor

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, wurde am.....von der Gemeindevertretersitzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom.....gebilligt.

Lebus, den..... Siegelabdruck M. Bartsch
Amtsdirektor

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....Az: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Genehmigungsbehörde

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Genehmigungsbehörde

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lebus, den..... Siegelabdruck M. Bartsch
Amtsdirektor

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für das Amt Lebus ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Lebus, den..... Siegelabdruck M. Bartsch
Amtsdirektor

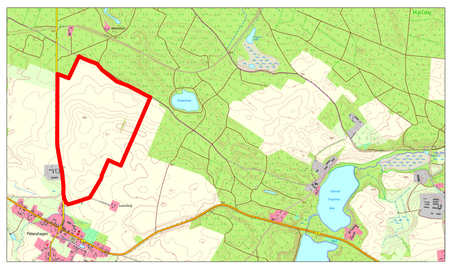
14. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Vermessungsstelle

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. Art. 9 d. G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geä. G. v. 09.02.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. Art. 10 G. v. 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. 1/2013, Nr. 3), zul. geä. Art. 2 G. v. 25.01.2016 (GVBl Teil 1 Nr. 5)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 24.02.2010, (BGBl. I, S. 94), zul. geä. Art. 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) von 10.07.2002 (GVBl. IS 62), zul. geä. Art. 1 G. v. 18.12.2018 (GVBl. I/18, Nr. 37)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geä. Art. 1 G. v. 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 20)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geä. G. v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG –) v. 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geä. Art. 103 d. VO. v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG–) v. 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zul. geä. Art. 126 d. VO. v. 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328)

mks Architekten – Ingenieure GmbH



mks Architekten-Ingenieure GmbH
Muskauer Straße 96f
03130 Spremberg
T 03563 347200
F 03563 347220
spremberg@mks-ai.de
www.mks-ai.de

PLANART: **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**	PLANNUMMER: B-PLAN 01
PLANORT | PROJEKT: Gemeinde Zeschdorf, Ortsteil Petershagen Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Petershagen"	PROJEKTNUMMER: 2020-100 STAND: DEZEMBER 2021
PLANGEBER: Amt Lebus Breite Straße 1 15326 Lebus	LANDKREIS | STADT: MÄRKISCH- ODERLAND BUNDESLAND: BRANDENBURG
DARSTELLUNG: ENTWURF	MAßSTAB: 1: 2.500 PLANGRÖßE: 97,0 x 59,4 cm
BEARBEITET: F. Krone · GEZEICHNET: F. Krone · DATUM: 10.12.2020 · UNTERSCHRIFT: F. Krone	