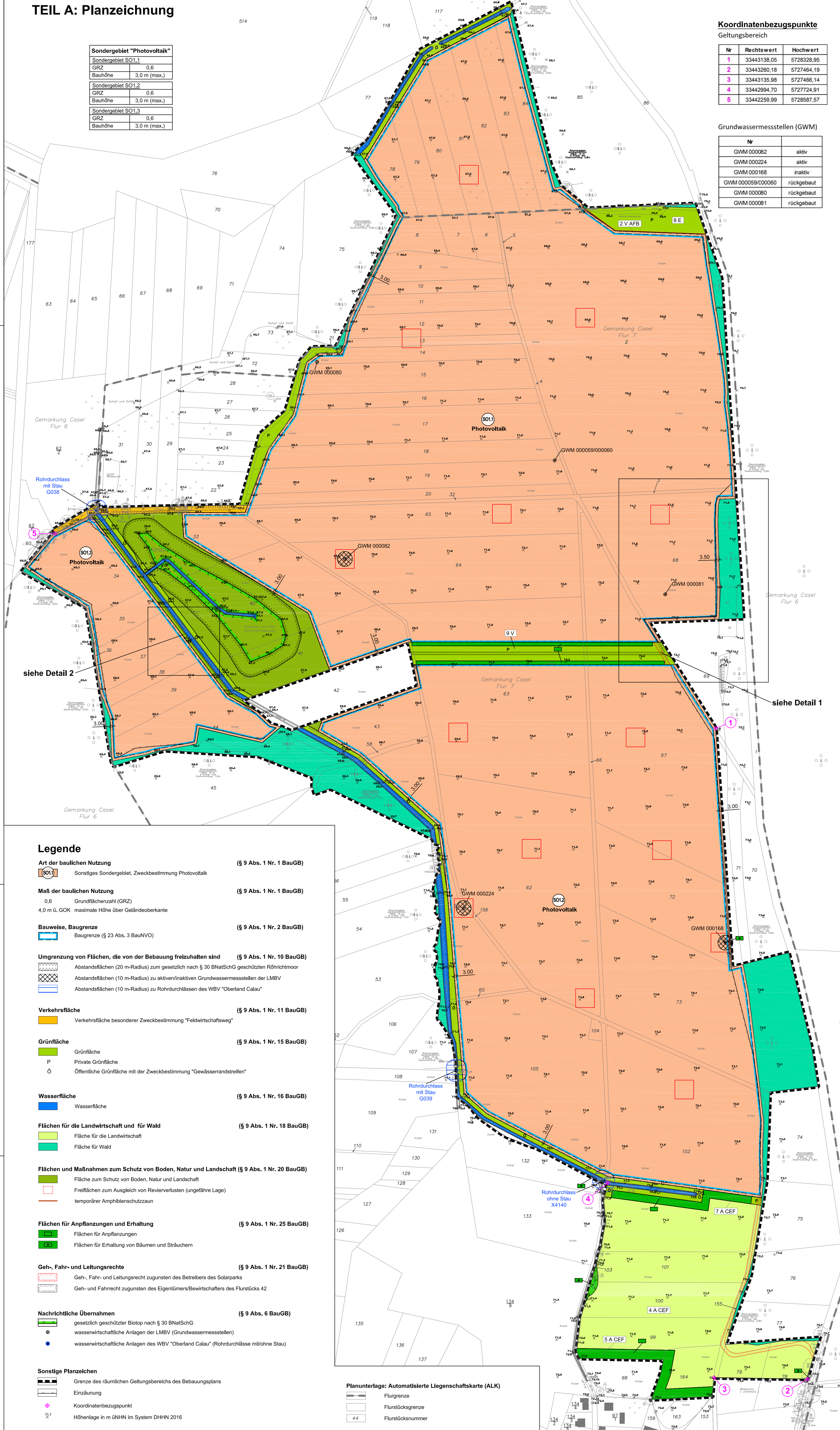


TEIL A: Planzeichnung



TEIL B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden drei Sondergebiete (SO1.1, SO1.2 und SO1.3) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die Zulässigkeit der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Speicherung erneuerbarer Energien (hier: Solarenergie) sowie aller dazu notwendigen Nebenanlagen (Betreiber- und Transformator- sowie Speicheranlagen) und Erleuchtungsanlagen ist zulässig. Nachgeführte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 3 m. Der untere Höhenbezugspunkt ergibt sich aus der im Bebauungsplan durch die einzelnen Höhenpunkte festgelegten Geländeoberfläche. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Der obere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Module. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzung (z.B. technische Aufbauten, Überwachungsanlagen) erforderlich sind sowie Anlagen zur Speicherung von Energie.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Für die Sondergebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl bei PV-Modulen ergibt sich aus der lichteit projizierten horizontalen Fläche.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenze festgesetzt. Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Teilen der Nebenanlagen als Überschreitung der Baugrenze ist in den Sondergebieten nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Der öffentlich an das Sondergebiet SO1.3 angrenzende Fußwiderfahrweg wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußwiderfahrweg“ festgesetzt.

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerandstreifen“ sowie private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sind von einer Bebauung freizuhalten mit Ausnahme von Zwangungen auf den privaten Grünflächen. Es dürfen Leitungen innerhalb der Grünflächen verlegt werden.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Einfriedigungen haben einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 15 cm auf Geländeerhöhen, der Einsatz von Stachelzaun ist im bodennahen Bereich unzulässig. Innerhalb der Sondergebiete SO1.1 und SO1.2 sind insgesamt vierzehn, jeweils mindestens 25 m x 25 m große Freiflächen von einer Bebauung freizuhalten. Auf der mit 8 E gekennzeichneten Fläche werden zwei vorhandene, zeitweise wassergefüllte Geländeerhöhungen erweitert. Die Fläche ist als extensives Grünland zu pflegen. Auf der mit 4 A CEF gekennzeichneten Fläche für die Landwirtschaft ist eine selbstbegründende Ackerbrache zu entwickeln und zu pflegen. Entlang der mit 2 V AFB gekennzeichneten Linie ist ein temporärer Amphibienschutzzaun aufzustellen, der in der Bauphase bis zur Inbetriebnahme funktionsfähig ist. Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der Sondergebiete sind als extensives Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll frühestens nach dem 15. Juli erfolgen. Sofern eine Mahd aus technischen Gründen notwendig ist, ist dies genehmigungsfähig. Die Mahd ist hinsichtlich möglicher Bodenrisiken immer unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorschriften durchzuführen. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen. Auf diese Hinweise ist im Solarpark an geeigneten Stellen sichtbar für die pflegenden Firmen hinzuweisen. Innerhalb der Sondergebiete SO1.1, SO1.2 und SO1.3, auf der Fläche für die Landwirtschaft, der Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie allen privaten und öffentlichen Grünflächen ist der Ausbringen von Düngern, Herbiziden, Fungiziden und Pestiziden unzulässig. Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Baubewirtschaftung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop-, Arten- und Gehölz- und Alsenerschutzes, ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) hinzuzuziehen. Baumaßnahmen sind nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. zulässig. Es sei denn, Baumaßnahmen werden vor der Hauptbrutzeit begonnen und bis zum Ende der Vegetationsperiode auf höchstens eine Woche unterbrochen werden. Im Bereich der Modulflächen können weitere vergründende Maßnahmen, wie bspw. wöchentliches Eggen der Fläche, erfolgen. Voraussetzung ist, dass die Maßnahmenflächen 3 A CEF sowie 4 A CEF spätestens bei Baubeginn zur Verfügung stehen. Sofern innerhalb der Hauptbrutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden soll, muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass kein Nest mit noch nicht flüggen Jungvögeln verkleidet wird. Die Wucherne von Grasröhren und Haldehalde sind vor Baubeginn durch die ÖBB deutlich zu kennzeichnen und abzusperren, sodass diese während der Bauphase nicht betreten oder befahren werden können. Wegebaumaßnahmen im Kronenbereich geschützter Landschaftsbestandteile sind nur unter Einhaltung entsprechender Wurzelschutzmaßnahmen gem. FL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 2) sowie unter Ausschluss von Abgrabungen im Wurzelbereich zulässig. Zusätzlich sind in der Bauphase bis zur Inbetriebnahme Lastverteilplatten aufzubringen. Die an die Baubereiche angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteile sind durch Baumaßnahmen gem. DIN 19820 zu schützen, die in der Bauphase bis zur Inbetriebnahme funktionsfähig sind. Die Zueignungen, Wartungswege und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Nach dem Rückbau der Photovoltaikflächenanlage sind die Unterbauten/ Fundamente sowie die neu geschaffenen Wege vollständig zurückzubauen. Die entfallenden Bodenbereich sind wieder so herzurichten, dass sie die natürliche Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3c BImSchG erfüllen können.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Auf der mit 5 A CEF gekennzeichneten Fläche sind vor dem Bau der Freiflächenphotovoltaikanlage 61 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt zweireihig mit einem Reihenabstand von 8 m. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt mindestens 8 m. Der Stammumfang der zweireihig verpflanzten Bäume in einem Meter Höhe ist auf mindestens 10 cm festgesetzt. Auf der mit 7 A CEF gekennzeichneten Fläche ist vor dem Bau der Freiflächenphotovoltaikanlage eine 10 m breite und insgesamt 202 m lange freiwachsende Hecke aus Sträuchern anzulegen. Zu verwenden sind Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Fraxinus alba, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Rosa canina, Rosa corymbifera, Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Salix caprea, Salix cinerea, Salix triandra, Salix viminalis, Sambucus nigra sowie Viburnum opulus. Auf der mit 9 V gekennzeichneten Fläche sind zwei 5 m breite und 300 m bzw. 330 m lange freiwachsende Hecken aus Sträuchern anzulegen. Zu verwenden sind Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Rosa canina, Rosa corymbifera, Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Salix caprea, Salix triandra, Salix viminalis, Sambucus nigra sowie Viburnum opulus. Die Heckenanpflanzungen erfolgen in Reihen von 1,0 m Abstand und einem Pflanzabstand innerhalb der Reihe von 1,5 m. Es sind für alle Anpflanzungen Laubstücker der Mindest-Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 3 Triebe, 80-100 cm zu verwenden.

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Es wird festgesetzt, dass Gehölzstrukturen zu erhalten sind.

Festsetzungen gem. § 87 BImSchG
Einfriedigungen sind bis zu einer Bauhöhe von max. 3,0 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Die Lage der gesetzlich geschützten Biotop wird nachrichtlich übernommen. Die Lage der wasserwirtschaftlichen Anlagen der LMBV (Grundwasserstellen) sowie des WBV „Oberland Calau“ (Rohrdurchlässe mit/ohne Stau) wird nachrichtlich übernommen.

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Illmersdorf“ in der Fassung vom _____ am _____ 20__ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung begitelt.

Dreikau, den _____
(Ort, Datum, Siegel) _____ (Unterschrift)

Genehmigungsvermerk
Die Genehmigung der Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az. _____ erlitt.

(Ort, Datum, Siegel) _____ (Genehmigungsbehörde)

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den Textlichen Festsetzungen (TEIL B), und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ 20__ übereinstimmen. Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

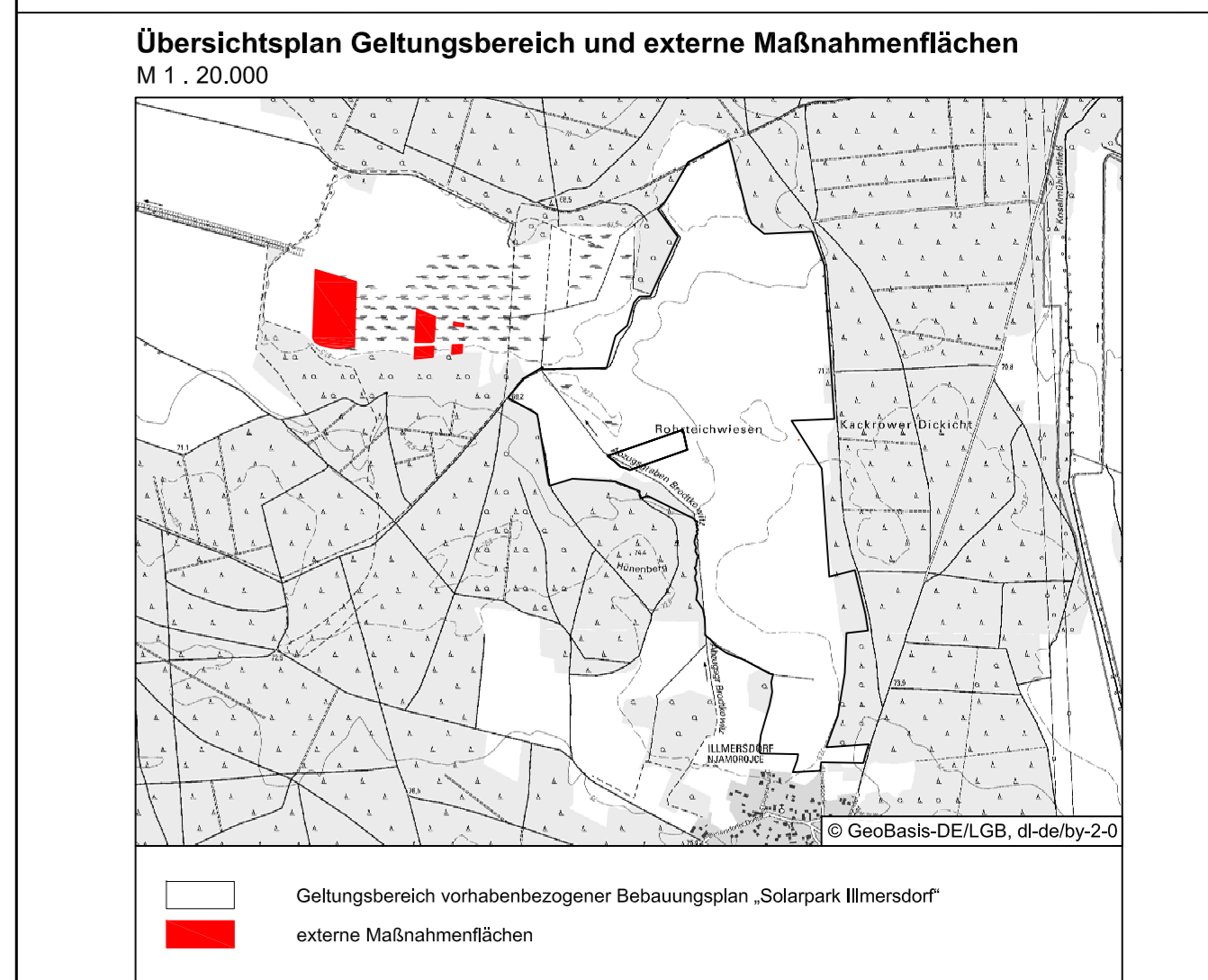
Dreikau, den _____
(Ort, Datum, Siegel) _____ (Unterschrift)

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ 20__ im Amtsblatt Nr. _____ der Stadt Dreikau öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verfertigung von Verfassens- und Formvorschriften und von Maßregeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB) gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und das Erscheinen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am _____ 20__ in Kraft getreten.

Dreikau, den _____
(Ort, Datum, Siegel) _____ (Unterschrift)

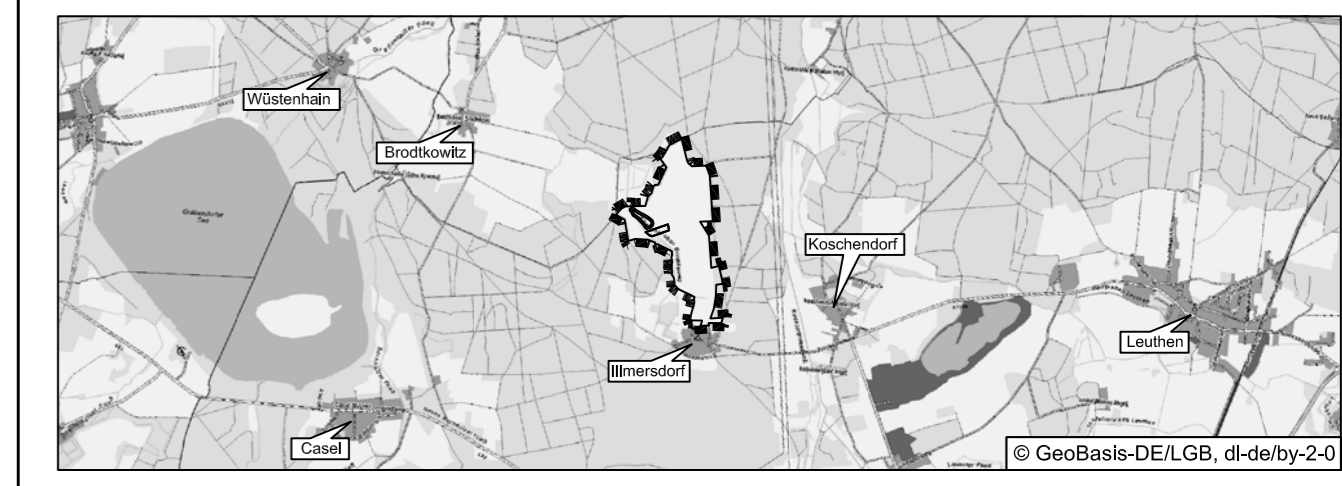
Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ 20__ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom _____ 20__.

(Ort, Datum, Siegel) _____ (Vermessungsstelle)



ENTWURF

Land Brandenburg
Landkreis Spree-Neiße
Stadt Dreikau



Projekt: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Illmersdorf“**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stimmt mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan überein.

Planungsträger:
Stadt Dreikau
Spremlinger Straße 61
03116 Dreikau

Auftraggeber:
Illmersdorf Solarpark GmbH & Co. KG
Hildegard-Knef-Platz 3
10829 Berlin

Auftragnehmer:
Planungsbüro Siedlung und Landschaft
Ludloff & Fischer Landschaftsplanung PartGmbH
Bahnhofstraße 15
15926 Luckau

Datum: Juni 2024
Originalmaßstab: 1 : 2.500

0 25 50 75 100 Meter