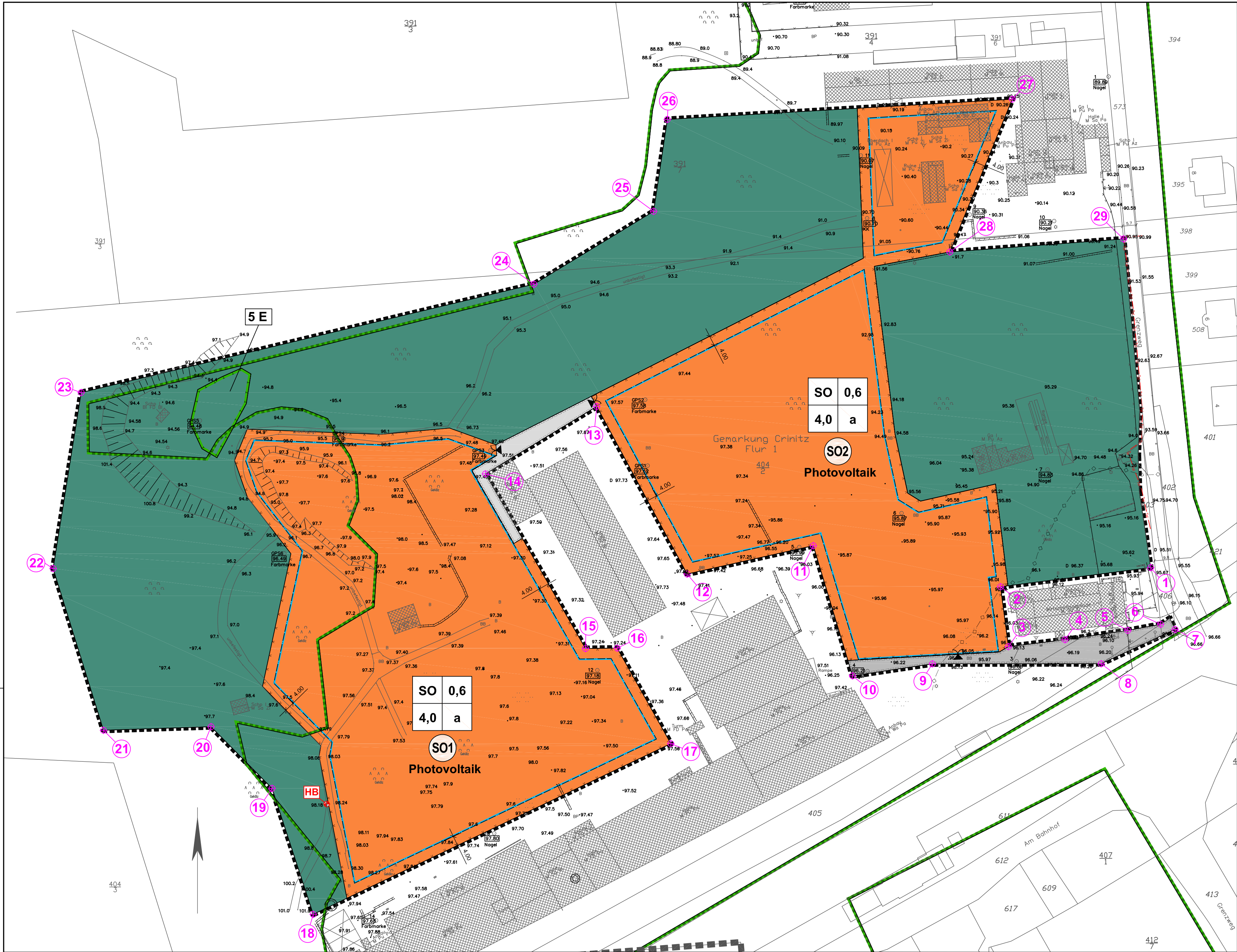




Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Sondergebiete SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung Photovoltaik gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Speicherung erneuerbarer Energien (hier: Solarenergie) sowie aller dazu gehörigen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformator- sowie Speichergebäude) und Erschließungsanlagen.
Nachgeführte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 10 BauNVO
Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 4 m bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 98,18 m ü. NN im System DHHN2016.
Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen (z.B. technische Aufbauten) erforderlich sind sowie Anlagen zur Speicherung von Energie.
2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Für die Sondergebiete SO1 und SO2 wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl bei PV-Modulen ergibt sich aus der projizierten horizontalen Fläche.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1 Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Gebäudelänge sowohl von ≤ 50 m als auch von ≥ 50 m sowie eine Grenzbebauung sind zulässig.
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.
Ein Vortreten von Modulreihen und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
- Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
Innerhalb des Plangebietes sind alle Anlagen und Leitungen zur Versorgung des Gebietes sowie zur Anbindung an die Infrastruktur allgemein zulässig.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Der südlich an das Sondergebiet SO2 angrenzende Asphaltweg wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Hauptzufahrt" festgesetzt.
Zwischen den Sondergebieten SO1 und SO2 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Zufahrt SO1 und Abstandsfläche" festgesetzt.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Einfriedungen so anzulegen sind, dass umlaufend ein Freihalteband von im Durchschnitt mindestens 15 cm über Geländeoberkante eingehalten wird. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.
Innerhalb der eingezäunten PVA-Flächen werden auf den unversiegelten Böden randlich und zwischen den Modulreihen sowie im Abstand von 1 m nordsüdlich unter den Modulreihen dauerhafte Blühflächen durch Einsatz einer zertifizierten Regioartmischung angelegt und extensiv gepflegt. Eine Mahd des Aufwuchses, welcher zu einer Beeinträchtigung der Anlagen führt und oder aus technischen Gründen notwendig ist, ist gänzlich zulässig.
Auf der mit „5 E“ gekennzeichneten Fläche für Wald sind auf vier Zehntel der Fläche Wurzelstubben als Haufwerke anzuordnen.
Über die Festsetzungen zur Flächenpflege und zum Artenschutz ist im Solarpark an geeigneten Stellen sichtbar für die pflegenden Firmen hinzuweisen.
Das Ausbringen von Dünger, Herbiziden, Fungiziden und Pestiziden ist unzulässig.

- Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB**
LSG "Lausitzer Grenzwall zwischen Gehren, Crinitz und Buschwiesen"
Leitungsbestand der Telekom Deutschland GmbH
Leitungsbestand der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Einzäunung
Zufahrt / Toreinfahrt 5,00 m breit
Koordinatenbezugspunkt
Höhenbezugspunkt 98,18 m ü. NN im System DHHN 2016
- Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)**
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

Festsetzungen gem. § 87 BbgBO
Einfriedungen sind bis zu einer Bauhöhe von max. 2,50 m zulässig. Mit der Zaununterkante ist erst ab 0,10 m über der Erdoberkante zu beginnen.
Sockelmauern sind nicht zulässig. Toreinfahrten sind zulässig.

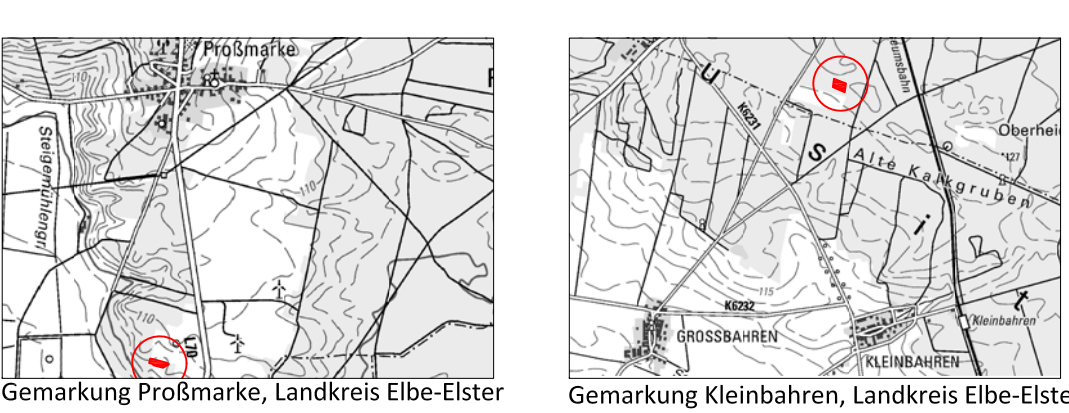
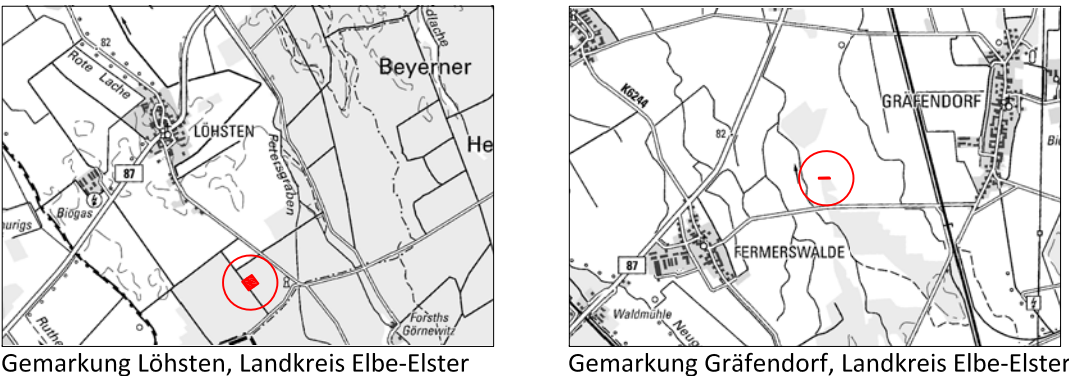
- Hinweise**
Die Sicherung der außerhalb des Plangebietes liegenden Maßnahmenflächen erfolgt über den Durchführungsvertrag. Die externen Ausgleichs- und Ersatzflächen umfassen Erstaufforstungen sowie Waldumbaumaßnahmen und nehmen Teile folgender Flurstücke ein:
- Gemarkung Proßmarke, Flur 7, Flurstück 11/3;
 - Gemarkung Kleinbahnen, Flur 1, Flurstück 158;
 - Gemarkung Löhsten, Flur 5, Flurstücke 12 und 13;
 - Gemarkung Gräfendorf, Flur 1, Flurstück 150/1;
 - Gemarkung Bischdorf, Flur 12, Flurstück 40.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen europäisch geschützter Brutvogelarten und Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 LVm, § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG LVm, § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Um baubedingte Beeinträchtigungen und Störungen von Vogelarten wie bspw. den Verlust von Nestern, Gelegen und flugfähigen Jungtieren zu vermeiden, müssen die Bautätigkeiten außerhalb der von März bis September dauernden Hauptbrutzeit erfolgen und sind daher zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig. Abweichend von der Bauzeitbegrenzung kann innerhalb der Hauptbrutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Nest mit Gelegen oder noch nicht flüggen Jungvögeln aufgrund der Bauarbeiten vernichtet wird. Die ökologische Baubegleitung wird 14 Tage vor Baubeginn informiert; sie informiert die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster über das Ergebnis (Dokumentation in Text, Karte und Foto). Für den Fall, dass durch die ÖBB vor oder während der Baumaßnahme bspw. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG festgestellt werden, muss der Baubetrieb bis zu einer Entscheidung durch die ÖBB in Abstimmung mit der uNB in den betroffenen Baubereichen ausgesetzt werden.

Zur Vermeidung der Einwanderung von Zauneidechsen und Schlingnattern sowie weiterer Reptilien und Amphibien in die Baubereiche sind temporäre Reptilien- bzw. Amphibienschutzzäune aufzustellen, die in der Bauphase bis zur Inbetriebnahme funktionsfähig sind.

Übersichtspläne externe Maßnahmenflächen (M 1 : 50.000)



Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Crinitz hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark ehemaliges Steinzeugwerk Crinitz“ in der Fassung vom ____/20 am ____/20 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung billigt.

Massen-Niederlausitz, den ____/____/____
(Ort, Datum, Siegel)

Der Amtsdirektor

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den Textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ____/____/20 übereinstimmen. Die Plansatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Massen-Niederlausitz, den ____/____/____
(Ort, Datum, Siegel)

Der Amtsdirektor

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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. ____ für das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB) gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am ____/____/20 in Kraft getreten.

Massen-Niederlausitz, den ____/____/____
(Ort, Datum, Siegel)

Der Amtsdirektor

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage 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.

Eberswalde

(Ort, Datum, Siegel)

ÖbVI

Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ____/____/20 erteilt.

Herzberg/Elster

(Ort, Datum, Siegel)

Genehmigungsbehörde

Koordinatenbezugspunkte

Geltungsbereich

Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	33415604	5733364
2	33415643	5733356
3	33415646	5733332
4	33415669	5733334
5	33415695	5733338
6	33415608	5733341
7	33415614	5733338
8	33415684	5733325
9	33415616	5733325
10	33415483	5733320
11	33415467	5733372
12	33415416	5733361
13	33415380	5733429
14	33415334	5733402
15	33415375	5733331
16	33415388	5733331
17	33415410	5733292
18	33415265	5733223
19	33415248	5733274
20	33415223	5733299
21	33415180	5733298
22	33415159	5733363
23	33415171	5733434
24	33415354	5733478
25	33415403	5733508
26	33415408	5733545
27	33415548	5733563
28	33415523	5733491
29	33415593	5733497

Höhenbezugspunkt

Nr.	Rechtswert	Hochwert
HB	33415270	5733268

Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
4,0 m ü. GOK maximale Höhe über Geländeoberkante

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 max. Höhe in m
4 Bauweise

Flächen für die Landwirtschaftsfläche und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für Wald

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahmenfläche 5 E

Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Hauptzufahrt"
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Zufahrt SO1 und Abstandsfläche"

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers des Solarparks sowie des Eigentümers/Nutzers des Flurstücks 404/2 zu belastende Fläche

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

LSG "Lausitzer Grenzwall zwischen Gehren, Crinitz und Buschwiesen"
Leitungsbestand der Telekom Deutschland GmbH
Leitungsbestand der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Einzäunung
Zufahrt / Toreinfahrt 5,00 m breit
Koordinatenbezugspunkt
Höhenbezugspunkt 98,18 m ü. NN im System DHHN 2016

Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

Den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zugrunde.

ENTWURF

Land Brandenburg Landkreis Elbe-Elster Amt Kleine Elster



vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark ehemaliges Steinzeugwerk Crinitz“

Zeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
= Vorhaben- und Erschließungsplan

Planungsträger:
**Gemeinde Crinitz
im Amt Kleine Elster (Niederlausitz)**
Turmstraße 5
03238 Massen-Niederlausitz OT Massen



Bearbeiter:
**Planungsbüro Siedlung und Landschaft
Dipl.-Ing. Jörg Ludloff**
Bahnhofstraße 15
15926 Luckau



Datum: Januar 2023

Originalmaßstab: 1 : 1.000

0 10 20 30 40 Meter