Bebauungsplan " SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK" Plan NR. 045

Teil A: Planzeichnung

Teil B : Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 Bau GB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 15 BauNVO)
1.1. Sonstiges Sondergebiet - SO

Siehe Plan
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet "Solar" mit Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.1.1. Zulässige Arten von Nutzungen
(gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelungen, Trafoanlagen, Übergabestationen), Zufahrten und Wartungsflächen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
2.1. Höhe baulicher Anlagen

Siehe Plan (gem. §§ 16 und 18 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet SO:
hier: maximale Höhe für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,00 m und einer Mindesthöhe von 0,60 müber Geländeoberkante festgesetzt.
Für Nebenanlagen wird eine allgemein zulässige Höhe von 3,00 m zugelassen festgesetzt.
Zur Vermeidung einer Barrierewirkung sind nur transparente Zaunanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m und mit einem Mindestabstand von 0,15 m zur Gelände-oberkante zulässig

2.2. Grundfläche (GR)

Siehe Plan (gem. §§ 16 und 19 BauNVO)
Die zulässige Gesamt-Grundfläche im SO Beträgt für Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelungen, Trafoanlagen, Übergabestation), eine Fläche von max. 21500,0 m²
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit einem Luft-und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z.B. Rassengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke.)
Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.

4. 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 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4,
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
und Erhaltung Bäume (Baumgruppe siehe Plan)

Auf der Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Entwicklung sind insgesamt 150 Stk. (Quercus robur) in der Baumschulqualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme A4, A3/5).

Die Einfriedungen /Zaunanlagen innerhalb des Sondergebietes sind so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von 10 cm bis 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

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

Die gekennzeichneten Flächen sind hinsichtlich Gehölzstruktur, Pflanzabständen und Pflanzdichte gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplans und Umweltbericht bis spätestens 12 Monate nach Baubeginn der Photovoltaikanlagen anzulegen.
Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu wässern (Unterhaltspflege). Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich in der Pflanzliste genannte Arten zu verwenden.
An Grundstückszufahrten ist die Unterbrechung der Pflanzungen zulässig.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nordlichen, westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist mit Sträuchern der Pflanzliste "Sträucher" zu bepflanzen (Gestaltungsmaßnahme G1).
Als Mindestpflanzqualität wird die Baumschulqualität verpflanzter Strauch, Höhe 60 bis 100 cm festgesetzt.
Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze je m²

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Fortsetzung)

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Zusammenstellung empfohlener Straucharten zur Anlage von Gehölzpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera x xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraster agg.	Wild Birne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken Rose
Rosa inodora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein Rose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz Rose

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

Siehe Plan

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnete Flächen ist mit einem Leitungsrecht für die bestehende Gas Hoch- und Mitteldruckleitungen, sowie für die Abwasserdruckleitung zugunsten des Gasversorgers bzw. des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow zu belasten.

9. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzausweisungen:

Naturpark Westhavelland:
Das gesamte Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb, des am 25. Juni 1998, gemäß § 26 BbgNatSchG bekannt gemachten Naturparkes „Westhavelland".
Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzerfordernissen praktiziert werden.
Weiterhin ist die einheitliche Pflege und Entwicklung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturverträglichen Erholung sowie die Bewahrung und Entwicklung einer eiszeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kult urlandschaft Zielsetzung des Naturparks.
Landschaftsschutzgebiet Westhavelland:
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland". Die Flächen des LSG umfassen erst die östlich hinter der Bahnlinie gelegenen Waldflächen. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist die Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes dieser eiszeitlich geprägten Kulturlandschaft.

Geologie:

Das Plangebiet befindet innerhalb einer genutzten und geschützten Grundwasserlagerstätte in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Rathenow. Bei etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen ist die zuständige untere Wasserbehörde beim Landkreis hierzu zu befragen. Es besteht Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gegenüber der Behörde gemäß §§ 3,4 und 5 Abs. 2, Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S.1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992)

Altlastenverdachtsflächen:

Innerhalb des Plangebietes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt unter der Reg.-Nr 0341630425 eine Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.
Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Fäkaliengrube.
Der Altlastenverdacht besteht insbesondere, wegen der früheren Nutzung und dem damit verbundenen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
Da die katastermäßige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist, ist bei der Bauausführung jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontamination bzw. das Auffinden von Ablagerungen unverzüglich anzuzeigen.

Verkehrstechnische Erschließung:

Die in Süden des Plangebiets verlaufende „alte" B188 (Bammer Landstraße) wurde innerhalb der Ortslage Rathenow zur Gemeindestraße abgestuft.
Die B 188n (Stechower Landstraße) befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt und ist als „freie Strecke" eingestuft. Damit gelten hier für Hochbauten, bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung die gesetzlichen Bestimmungen zum Anbauverbot und Anbaubesc hränkung gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG.Der Schutzstreifen (Bautabuzone) für Hochbauten längs der Bundesstraße beträgt 20 m jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße.
Innerhalb der Anbaubeschränkungszone die vom äußeren Fahrbahnrand der B 188n gemessen 40 m in Richtung Plangebiet erstreckt, ist die Photovoltaikanlage so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendwirkung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
Die Anbaubestimmungen gelten auch für Webeanlagen.
Die Planung für die festgesetzten Bepflanzungen im Bereich der Anbauverbotzone ist rechtzeitig vor Umsetzung der Maßnahme mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.
Eine verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Bereich der „freien Strecke" der B188 ist nicht zulässig.
Bei einem unmittelbaren Anschluss des Plangebiets an die Bammer Landstraße (B188 „alt") sind Ein- u. Ausfahrtsbereich, Angaben zur Verkehrsmenge und sich daraus ergebende Auswirkungen für die Bundesstraße mit dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung West in Potsdam abzustimmen.

Hinweis:

Eine Überbauung der nicht umverlegten Versorgungsleitungen ist ausgeschlossen. Für sie ist gemäß den geltenden Vorschriften ein Schutz-streifen zu beachten, der nicht mit Photovoltaikmodulen überbaut werden darf. Sollte es zur Umverlegung von Versorgungsleitungen kommen, sind mit den Versorgungsträgern Vereinbarungen abzuschließen. Des Weiteren ist es notwendig im Baugenehmigungsverfahren die betroffenen Versorgungsträger zu beteiligen.

Verfahrensvermerke

10.1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 10.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2010 im Amtsblatt Nr. 01 der Stadt Rathenow ortsüblich bekannt gemacht.

Rathenow, den 01.09.2011

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister Siegel

10.2 Auslegungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 10.03.2010 den Entwurf mit Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 15.03.2010 im Amtsblatt Nr. 01 der Stadt Rathenow ortsüblich bekannt gemacht.

Rathenow, den 01.09.2011

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister Siegel

10.3 Trägerbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 BauGB beteiligt. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 22.02.2010 und 18.03.2010

Rathenow, den 01.09.2011

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister Siegel

10.4 öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Datum vom März 2010 hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2010 bis zum 30.04.2010 und in der Planfassung vom September 2010 in der Zeit vom 07.12.2010 bis zum 10.01.2011 öffentlich ausgelegen.

Rathenow, den 01.09.2011

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister Siegel

10.5. Abwägung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am ~~02.02.2011~~ 31.08.2011 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen geprüft und gebilligt.

Rathenow, den 01.09.2011

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister Siegel

10.6 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde am ~~02.02.2011~~ 31.08.2011 als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
#
Rathenow, den 01.09.2011

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister Siegel

10.7 Ausfertigung
Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 01.09.2011

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister Siegel

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. (FH) Johannes Kuschel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Gaußstr. 1 - Tel. 03385/54920
14712 Rathenow

10.8 Nachweis zur Planunterlage
Amtlicher Lageplan zur B-Planerstellung, bestätigt durch Vermessungsbüro

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 PlanzV 90 sowie den Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne des Landes Brandenburg (Runderlass MSWV 03.09.1997; Abl.Bbg. S.846).
Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasers und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Rathenow, den 01.09.2011

J. Kuschel

Gemeinde Rathenow

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. Bau NVO und Plan ZVO 1990

1. Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 Bau NVO)
- Sonstige Sondergebiete, z.b. Klinikgebiete (§ 11 Bau NVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrt

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität
- Gas
- Abwasser
- Flächen für Versorgungsanlagen

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald

6. 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)
- Umgrenzung von 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 und Abs. 6 BauGB)
- Bäume Erhaltung / Bäume Anpflanzen: Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

7. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1. Nr.21 Bau GB)
- Geplante Photovoltaikmodule (informelle Darstellung)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- 28.70 Höhenbezugspunkt , Angabe in Metern über NN
- Schutzstreifen, Kennzeichnung für Flächen zum Führen von unterirdischen Versorgungsleitungen sowie mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 + 21 BauGB)
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland"
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauunsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Art der Bauflächen Nutzung	zulässige Gesamtgrundfläche
zulässige Bauhöhe	

- A 4 / A 3/5: Kennzeichnung Ausgleichsmaßnahmen
- G 1: Kennzeichnung Gestaltungsmaßnahmen
- Kennzeichnung / Begrenzungslinie der Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1+2 FStrG

8. Plangrundlage
- bestehnede Wegebeziehung, Wanderweg (informelle Darstellung)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude

Satzungsbeschluß

Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 1000	SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK	1360 X 780 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
	15.07.2011	Dipl. Ing. (FH) A. Tebbe Dipl. Ing. R. Winkelhardt M. Gutmacher

**Gemeinde Rathenow
- Bebaungsplan -
"Sondergebiet Photovoltaik"
Plan Nr. 045**

Dipl.-Ing. Roland Winkelhardt
Beratende Ingenieure & Architekten

Ingenieurbüro Dipl..-Ing. Roland Winkelhardt, Beratende Ingenieure & Architekten
Beethovenstraße 8. 45529 Hattingen Tel. 02324/39558-10, Fax. 02324/39558-29