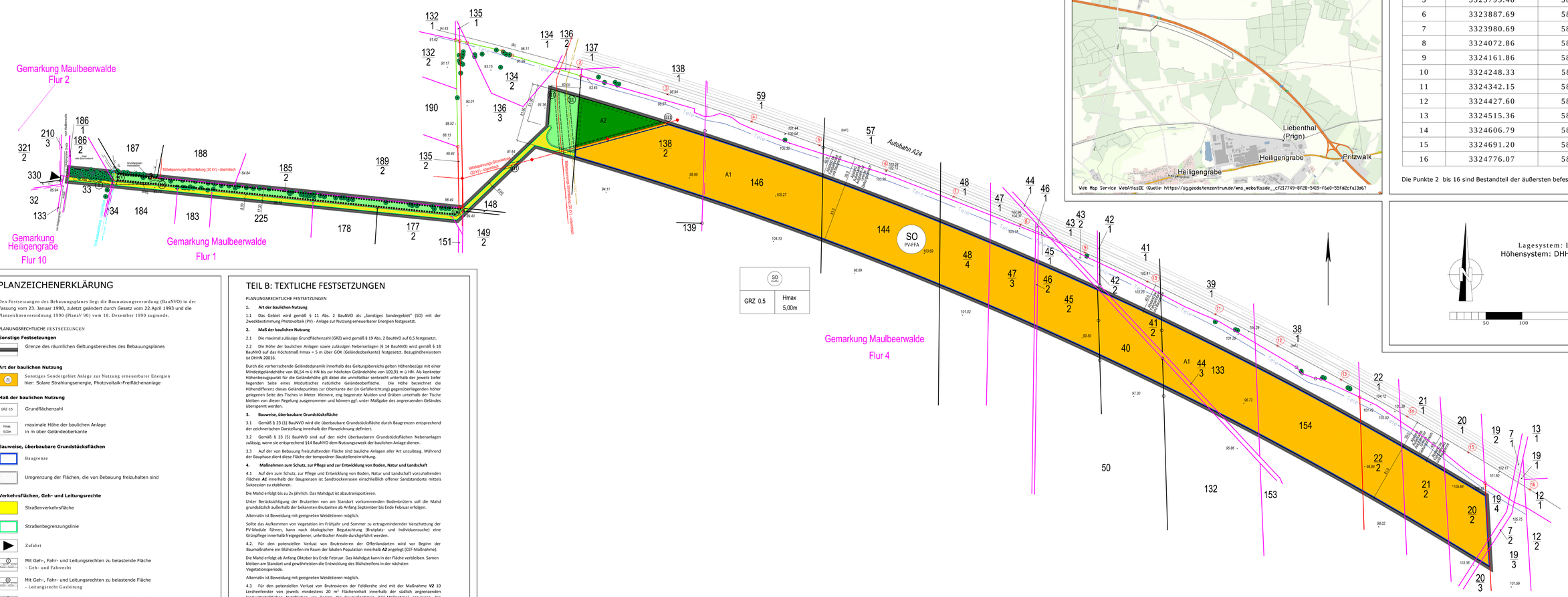
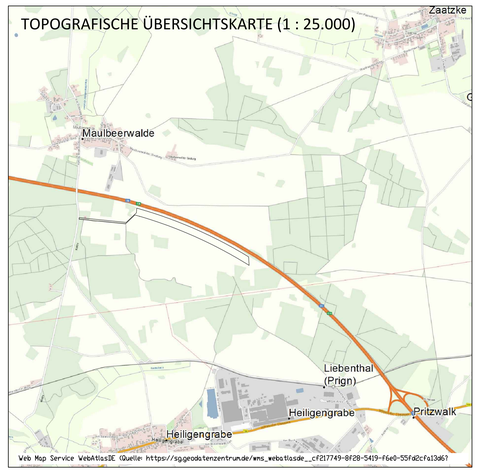
TEIL A: PLANZEICHNUNG



TOPOGRAFISCHE ÜBERSICHTSKARTE (1 : 25.000)



	Lagesystem: ETRS89	
Punkt	Rechtswert X	Hochwert Y
2	3323462.88	5894347.21
3	3323585.70	5894310.46
4	3323701.85	5894272.65
5	3323795.48	5894239.86
6	3323887.69	5894205.53
7	3323980.69	5894168.90
8	3324072.86	5894130.56
9	3324161.86	5894091.57
10	3324248.33	5894051.71
11	3324342.15	5894006.36
12	3324427.60	5893962.98
13	3324515.36	5893916.20
14	3324606.79	5893865.25
15	3324691.20	5893815.98
16	3324776.07	5893764.35

Die Punkte 2 bis 16 sind Bestandteil der äußersten befestigten Fahrbahnkante

Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016

50 100 200m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.April 1993 und die Planzeichnenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien
hier: Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl

Hmax 5,00m — maximale Höhe der baulichen Anlage in m über Geländeoberkante

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Verkehrsflächen, Geh- und Leitungsrechte

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zufahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Geh- und Fahrrecht

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Leitungsrecht Gasleitung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Leitungsrecht Mittelspannungsstromleitung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Leitungsrecht Trinkwasserleitung

Naturschutz und Landschaftspflege

Bäume

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässern

Wald

Privates Grün

Nachrichtliche Übernahme

GAS — Gasleitung, unterirdisch

Stromleitung, oberirdisch

Stromleitung, unterirdisch

Telekommunikationsleitung, unterirdisch

Trinkwasserleitung, unterirdisch

GW Gw — Grundwassermessstellen

Planunterlage

Kataster: Gemarkungs- und Flurgrenzen mit Namen

Kataster: Flurstücksgrenze festgelegt mit Flurstücksnummern und Grenzpunkt

Kataster: Flurstücksgrenze nicht festgelegt mit Flurstücksnummern und Grenzpunkt

Kataster: Flurstücksgrenze gemäß Grenzniederschrift vom 23. Juni 2016

Kataster: Flurstücksgrenze gemäß Grenzniederschrift vom 16. März 2016

14 — vermessene Bezugskoordinaten zur Festsetzung des Geltungsbereiches

104,25 — vermessene Höhenlage
Angabe für Oberkante Gelände (in m ü. HN)

vorhandene Bebauung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (PV) - Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO auf 0,5 festgesetzt.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen sowie zulässigen Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) wird gemäß § 18 BauNVO auf das Höchstmaß Hmax = 5 m über GOK (Geländeoberkante) festgesetzt. Bezugshöhensystem ist DHHN 20016.

Durch die vorherrschende Geländedynamik innerhalb des Geltungsbereichs gelten Höhenbezüge mit einer Mindestgeländehöhe von 86,54 m ü HN bis zur höchsten Geländehöhe von 109,91 m ü HN. Als konkreter Höhenbezugspunkt für die Geländehöhe gilt dabei die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tiefer liegenden Seite eines Modultisches natürliche Geländeoberfläche. Die Höhe bezeichnet die Höhendifferenz dieses Geländepunktes zur Oberkante der (in Gefällerichtung) gegenüberliegenden höher gelegenen Seite des Tisches in Meter. Kleinere, eng begrenzte Mulden und Gräben unterhalb der Tische bleiben von dieser Regelung ausgenommen und können ggf. unter Maßgabe des angrenzenden Geländes überspannt werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Gemäß § 23 (1) BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend der zeichnerischen Darstellung innerhalb der Planzeichnung definiert.

3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig, wenn sie entsprechend §14 BauNVO dem Nutzungszweck der baulichen Anlage dienen.

3.3 Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig. Während der Bauphase dient diese Fläche der temporären Baustelleneinrichtung.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Auf den zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzuhaltenden Flächen ***A1*** innerhalb der Baugrenzen ist Sandtrockenrasen einschließlich offener Sandstandorte mittels Sukzession zu etablieren.

Die Mahd erfolgt bis zu 2x jährlich. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Unter Berücksichtigung der Brutzeiten von am Standort vorkommenden Bodenbrütern soll die Mahd grundsätzlich außerhalb der bekannten Brutzeiten ab Anfang September bis Ende Februar erfolgen.

Alternativ ist Beweidung mit geeigneten Weidetieren möglich.

Sollte das Aufkommen von Vegetation im Frühjahr und Sommer zu ertragsmindernder Verschattung der PV-Module führen, kann nach ökologischer Begutachtung (Brutplatz- und Individuensuche) eine Grünpflege innerhalb freigegebener, unkritischer Areale durchgeführt werden.

4.2 Für den potenziellen Verlust von Brutrevieren der Offenlandarten wird vor Beginn der Baumaßnahme ein Blühstreifen im Raum der lokalen Population innerhalb ***A2*** angelegt (CEF-Maßnahme).

Die Mahd erfolgt ab Anfang Oktober bis Ende Februar. Das Mahdgut kann in der Fläche verbleiben. Samen bleiben am Standort und gewährleisten die Entwicklung des Blühstreifens in der nächsten Vegetationsperiode.

Alternativ ist Beweidung mit geeigneten Weidetieren möglich.

4.3 Für den potenziellen Verlust von Brutrevieren der Feldlerche sind mit der Maßnahme ***V2*** 10 Lerchenfenster von jeweils mindestens 20 m² Flächeninhalt innerhalb der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vor Beginn der Baumaßnahmen (CEF-Maßnahme) anzulegen. Die freizuhaltenden Areale sind in die landwirtschaftliche Bewirtschaftung einzubinden und vertraglich zu sichern.

4.4 Die Gehölzreihe nördlich der geplanten Zuwegung wird als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern als Vermeidungsmaßnahme ***V1*** festgesetzt. Es sind geeignete Vorkehrungen während der Bauphase zu treffen, um den Bestand zu erhalten.

Baubedingte Eingriffe sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung mit den jeweiligen Zuständigkeiten abzustimmen.

4.5 Als Durchlass für Kleintiere ist zwischen Zaununterkante der Einfriedung und Boden ein Abstand von 15 cm freizuhalten.

4.6 Innerhalb des Geltungsbereichs neu anzulegende Straßen sind mit wassergebundener Decke anzulegen, um einem Bodenfunktionsverlust entgegenzuwirken.

5. sonstige textliche Festsetzung (§ 9 (6) BauGB)

5.1. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist abschließend nachzuweisen, dass Blendgefahren für den Autobahnverkehr ausgeschlossen sind. Hierfür muss ein ausführliches Fachgutachten den Bauantragsunterlagen beigefügt sein. Aus den Ergebnissen des Fachgutachtens sind konkrete Maßnahmen zur konfliktarmen Aufstellung der PV-Module abzuleiten, um Blendwirkung für den Straßenverkehr auszuschließen.

5.2. Die Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A24 ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, ist im Sinne des § 9 FStrG und im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I Einfriedung

Das Plangebiet wird mit einem Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz umzäunt.

Die maximale Höhe beträgt 2,00 m über GOK. Es gelten die Höhenbezüge unter Punkt 2.2. ausgehend von der Unterkante der Einfriedung.

HINWEISE

a Flächen für Wald

Bei der Errichtung der PV-Freiflächenanlage darf es nicht zu negativen Beeinträchtigungen der Waldflächen kommen. Schäden und Folgeschäden sind durch den Anlagenbetreiber zu beseitigen.

Bei der Realisierung des geplanten Bauvorhabens sind die §§ 23 (Umgang mit Feuer) und 24 (Waldverschmutzung) des LWaldG besonders zu beachten. Nicht zum Wald gehörende Gegenstände oder Stoffe dürfen nicht im Wald gelagert oder zurückgelassen werden.

b Denkmalschutz

Während der Bauphase zu Tage tretende Bauderkmale unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (gemäß § 11 (1) und (2) BbgDSchG).

Entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren, welche der Erhaltung der Funde entgegenstehen, zu schützen (§ 11(3) BbgDSchG).

Funde sind gemäß § 11 (4) und § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

c Brandschutz

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist mittels einer Feuerwehrschließung nach Vorgabe des Landkreises zu gewährleisten.

Die Zufahrten für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und entsprechend zu kennzeichnen.

c Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist eine Bautätigkeit zwischen dem 01.03. und dem 31.08. grundsätzlich auszuschließen. Sollten diese Fristen nicht eingehalten werden können, ist die Realisierung des Vorhabens mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Sollten Baumfällungen im Bereich der Zuwegung erforderlich werden, so ist eine ökologische Begleitung zwingend erforderlich. Die zu fällenden Gehölze sind auf potenzielle Fledermausquartiere zu prüfen. Vor Fällung sind Ersatzquartiere (Fledermauskastenkästen) in geeigneter unmittelbarer Umgebung zu schaffen. Zudem sind Ersatzquartiere (für höhlenbrütende Arten entsprechende Nistkästen) vor der folgenden Brutperiode an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen. Ggf. vorhandene Vogelhorste sind vor der Baumfällung umzusetzen.

Für vorgenannte Maßnahmen ist ein Artenschutzkonzept zu erstellen und mit der UNB abzustimmen.

VERFAHREN

Am 06.06.2017 wurde von der Gemeindevertretung Heiligengrabe der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Maulbeerwalde II" gefasst.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.09.2017 beschlossen, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 mit Stand vom 05.05.2017 gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich auszulegen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (gem. § 4 (1) BauGB) ist ebenfalls durchzuführen. Der vorgenannte Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen zur Planung lagen in der Zeit von 09.10. bis 10.11.2017 öffentlich aus. In gleichem Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit einer eingeräumten Nachfrist bis zum 17.11.2017.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.04.2019 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 mit Stand vom 27.03.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (gem. § 4 (2) BauGB) erfolgte parallel. Der vorgenannte Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Heiligengrabe, den .....

.....
(Bürgermeister/in)

RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), in der Fassung vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39])
- Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013 [Nr. 3], zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II/15, [Nr. 24]), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG), in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237)

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03. Juli 2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ludwigsfelde, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ENTWURF
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 10

"SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE MAULBEERWALDE II"

Auftraggeber:
Gemeinde Heiligengrabe

Entwurfsverfasser:
Green Energy 3000 GmbH, Torgauer Straße 231, 04347 Leipzig
Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Göbel

Vorhaben:
Photovoltaik-Freiflächenanlage Maulbeerwalde II

Standort:
Heiligengraber Straße
16909 Heiligengrabe OT Maulbeerwalde

Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan		Blatt:	1200-GN-1370
		Datum:	07.10.2019
Projekt-leiter: Kalks	gezeichnet / geplant:	Format:	A0
Bau-leiter: Malczyk	Well / Falland	Maßstab:	1:2.000

Gesamtprojektleitung:
Green Energy 3000 GmbH
[Projektentwicklung regenerativer Energiesysteme]
04347 LEIPZIG Torgauer Str. 231 TELEFON 03411356604-0

© Alle Rechte bei Green Energy 3000 GmbH, Schutzvermerk nach DIN ISO 16016:2007-12 beachten.