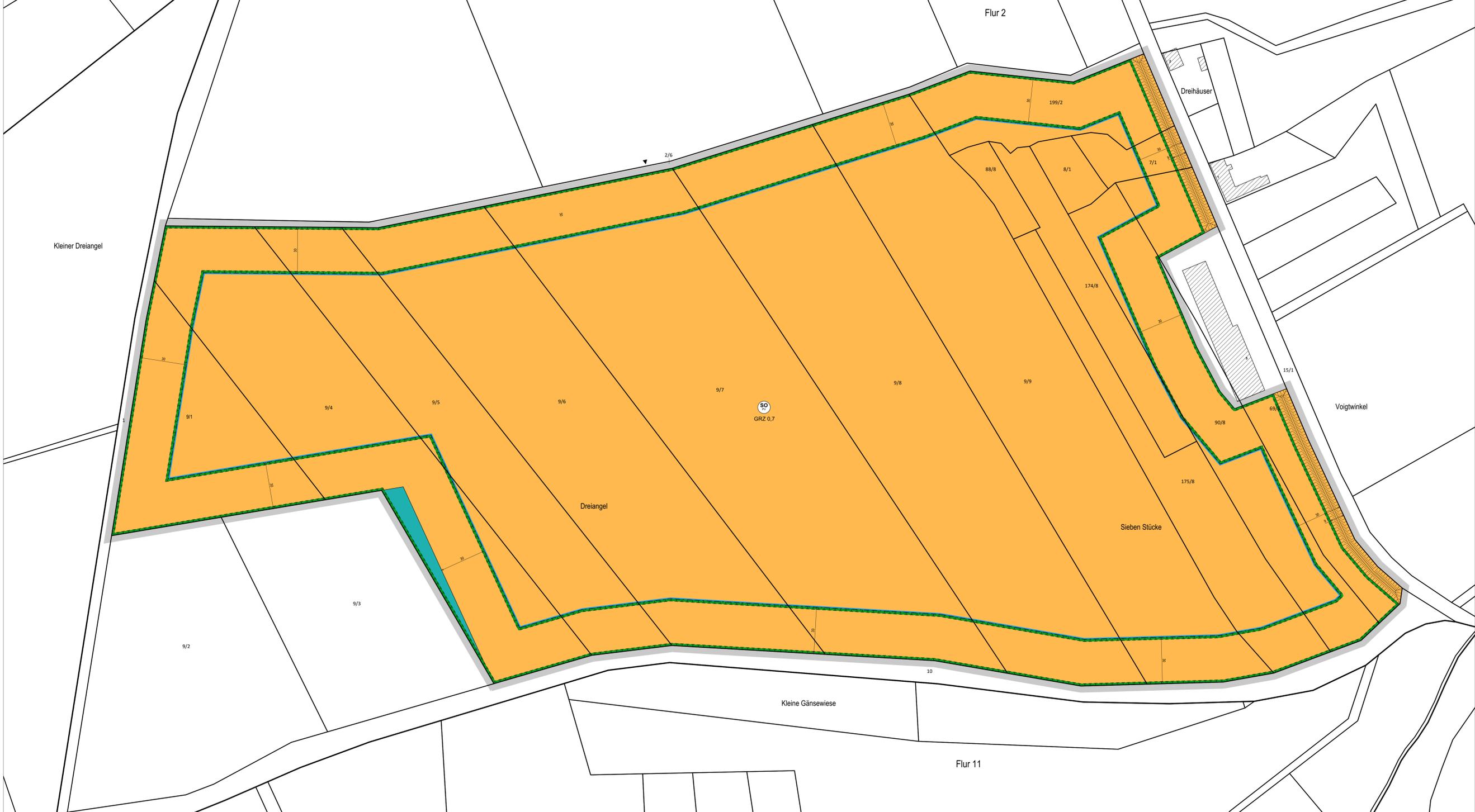


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik „Drei Häuser“, Einheitsgemeinde Stadt Jerichow, Gemarkung Demsin Vorentwurf



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
GRZ 0,7 Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Einfahrt
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
- Sonstige Planzeichen**
 Flächen für Aufschüttungen (Sichtschutzwall) 9m breit, 2m hoch (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Bemäuerung
- Eintragungen in die Plangrundlage**
 Flurstücknummern und Flurstücksgrenzen (ALKIS)
 Gebäude (ALKIS)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - 1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaik“ sind ausschließlich Photovoltaikanlagen zulässig, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen. Zulässig sind Photovoltaikmodule und den Modulen zugeordnete bzw. untergeordnete technische Anlagen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)**
 - 2.1 Auf die Grundflächenzahl von 0,7 ist die gesamte Fläche anzurechnen, die von den Photovoltaikmodulen überdeckt werden, gemessen lotrecht von den Außenkanten der Module.
 - 2.2 Die Grundflächenzahl darf durch die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, nicht überschritten werden.
 - 2.3 Die zulässige Bauhöhe wird auf 4 m über Geländeoberkante begrenzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen/Gebäude, für sonstige Betriebsanlagen, wie beispielsweise Transformatoren. Kameramasten dürfen eine Höhe von bis zu 8 m aufweisen. Bezugsebene für die zulässige Höhe ist eine Geländeoberfläche von X m über DHHN.
 - 2.4 Die untere Kante der Modultische muss einen Abstand zur Geländeoberkante (Bodenfreiheit) von mindestens 0,6 m aufweisen.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, § 22 BauNVO)**
 - 3.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Zuwegungen.
 - 3.2 Die Photovoltaikmodule sind reihenförmig anzuordnen. Der Abstand zwischen den Reihen der Photovoltaikmodule muss, bezogen auf die Außenkanten der Module, mindestens 3 m betragen.
- 4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze (§ 12, § 14 BauNVO)**
 - 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur insoweit zulässig, wie sie den Photovoltaikanlagen dienen.
 - 4.2 Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 5.1 Im sonstigen Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik ist eine Befestigung von Wegen und sonstigen Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.
 - 5.2 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Fläche unterhalb der Modultische, sowie die Fläche der Abstandszone zwischen den Modultischen, als extensives Grünland (Blühwiese) anzulegen. Es ist flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen. Die Fläche darf höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.
 - 5.3 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen. Die Fläche darf höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.
 - 5.4 Der zeichnerisch festgesetzte Sichtschutzwall ist flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen. Die Fläche darf höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.
- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 BauO LSA)**
 - 6.1 Zum Schutz der zu errichtenden Photovoltaikanlage ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Freiflächenphotovoltaik zulässig. Zwischen der Bezugshöhe und der unteren Zaunbegrenzung ist ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm zu gewährleisten. Zulässig sind Einfriedungen als Metallzaun ohne Sockelmauer.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss:
 Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat am in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Solarpark „Drei Häuser“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Amtsblatt Nr. der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow öffentlich bekannt gemacht worden.

Jerichow, den Siegel
 Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
 Der Bürgermeister

Auslegung:
 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow vom und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (http://www.) bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Jerichow, den Siegel
 Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:
 Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Solarpark „Drei Häuser“ gemäß § 10 BauGB, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Jerichow, den Siegel
 Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
 Der Bürgermeister

Ausfertigung:
 Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Solarpark „Drei Häuser“ wird hiermit ausgefertigt.

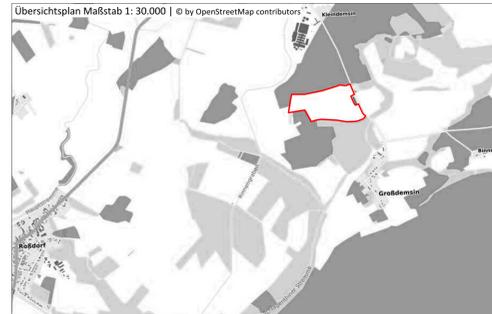
Jerichow, den Siegel
 Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung:
 Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Solarpark „Drei Häuser“ ist gem. § 10 BauGB am im Amtsblatt Nr. für die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jerichow, den Siegel
 Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
 Der Bürgermeister

Katastervermerk:
 Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Ort, Datum Siegel
 Unterschrift



<p>Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Solarpark „Drei Häuser“ Einheitsgemeinde Stadt Jerichow</p> <p>Vorentwurf</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Planungsphase:</td><td>Vorentwurf</td></tr> <tr><td>Architekt:</td><td>Schmidt, Pogoda</td></tr> <tr><td>Projektziele:</td><td>Sy</td></tr> <tr><td>Maßstab:</td><td>1:1000</td></tr> <tr><td>Planungsphase:</td><td>L-23-09</td></tr> <tr><td>Planungsphase:</td><td>1,35 / 0,594</td></tr> <tr><td>Planungsphase:</td><td>1.01.2024</td></tr> </table>	Planungsphase:	Vorentwurf	Architekt:	Schmidt, Pogoda	Projektziele:	Sy	Maßstab:	1:1000	Planungsphase:	L-23-09	Planungsphase:	1,35 / 0,594	Planungsphase:	1.01.2024	<p>Verfasser: Visiolar GmbH Willy-Brandt-Platz 2 BAC/Brandenburg Airport Center 12529 Schönefeld</p> <p>Stadt Land BREHM Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 03171 Königs Wusterhausen 03376 62007-10 info@stadt-land-brehm.de</p>
Planungsphase:	Vorentwurf														
Architekt:	Schmidt, Pogoda														
Projektziele:	Sy														
Maßstab:	1:1000														
Planungsphase:	L-23-09														
Planungsphase:	1,35 / 0,594														
Planungsphase:	1.01.2024														