

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik „Drei Häuser“, Einheitsgemeinde Stadt Jerichow, Gemarkung Demsins 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)
    - Bemärkung
  - Eintragungen in die Plangrundlage**
    - Flurstücknummern und Flurstücksgrenzen (ALKIS)
    - Gebäude (ALKIS)
  - Darstellung Photovoltaikanlagen und Nebenanlagen (ohne Normcharakter)**
    - Photovoltaikmodule
    - Transformatoren

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
    - 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.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)**
    - Auf die Grundflächenzahl von 0,7 ist die gesamte Fläche anzurechnen, die von den Photovoltaikmodulen überdeckt werden, gemessen lotrecht von den Außenkanten der Module.
    - Die Grundflächenzahl darf durch die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, nicht überschritten werden.
    - 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. Bezugsfläche für die zulässige Höhe ist eine Geländeoberfläche von X m über DHHN.
    - Die untere Kante der Modultische muss einen Abstand zur Geländeoberkante (Bodenfreiheit) von mindestens 0,6 m aufweisen.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, § 22 BauNVO)**
    - Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Zuwegungen.
    - Die Photovoltaikmodule sind reihenförmig anzuordnen. Der Abstand zwischen den Reihen der Photovoltaikmodule muss, bezogen auf die Außenkanten der Module, mindestens 3 m betragen.
  - Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze (§ 12, § 14 BauNVO)**
    - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur insoweit zulässig, wie sie den Photovoltaikanlagen dienen.
    - Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
  - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - 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.
    - 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.
    - 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.
    - 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.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 BauO LSA)**
    - 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 Bekanntmachung der Stadt Jerichow, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von 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 .....

**Information zur Plangrundlage**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Einheitsgemeinde Stadt Jerichow  
Höhenbezug: Höhen über Normalhöhennull (NNH)  
Gemarkung: Gemarkung Demsins  
Flur: 2  
Flurstücke: 9/1; 9/4; 9/5; 9/6; 9/7; 9/8; 9/9; 199/2; 88/8; 7/1; 8/1; 174/8; 175/8; 69/8; 90/8  
Vermesser: keine  
Planstab: keine



<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b> <b>Solarpark „Drei Häuser“</b> Einheitsgemeinde Stadt Jerichow <b>Vorentwurf</b>		Verleiherin <b>Visiolar GmbH</b> Willy-Brandt-Platz 2 BAC/Brandenburg Airport Center 12529 Schönefeld	
Planungsphase:	Vorentwurf	Projekt Nr.:	L-23-09
Ersteller:	Schmidt, Pogoda	Datum:	24.01.2024
Grundstück:	Sy	Flurstück:	1,35 / 0,594
Maßstab:	1:1000	Projekt Nr.:	L-23-09
Flurstück:	1,35 / 0,594	Datum:	24.01.2024

**Stadt Land BREHM**  
Planungsbüro für Stadt und Landschaft  
Schulweg 1  
15711 Königs Wusterhausen  
03376 62007-10  
info@stadt-land-brehm.de