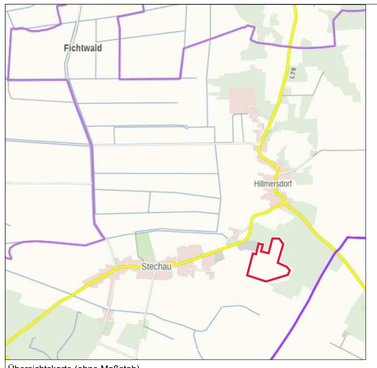

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik),
- die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformatorgebäude) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
- landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

1.2 Die zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellflächen und sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO

2. Bauweise

2.1 Für das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" wird als abweichende Bauweise festgesetzt: bauliche Solaranlagen sind unter Einhaltung eines Zwischenabstandes der Solarmodulreihen zueinander von mindestens 2,0 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebenanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO

4. Grünfestsetzungen

4.1 Die Modulrand- und Zwischenflächen sind während der Nutzungsdauer des Solarparks temporär als extensive Grünlandflächen zu entwickeln und zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A ist als Sichtschutzpflanzung eine 3,0 m breite Hecke, bestehend aus Sträuchern heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

4.3 Die Baufeldfreimachung soll ausschließlich außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.08. erfolgen. Ausnahmen können in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde geregelt werden.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

4.4 Von der Bauzeitenregelung für Bodenbrüter kann abgewichen werden, sofern der Bau vor Beginn der Brutzeit (spätestens Ende Februar) beginnt, in die Brutzeit hineinführt und keine Bauunterbrechung von mehr als 7 Tage vorliegt. Ein alternativer Baubeginn ist möglich bei Aufnahme einer Vergrämungsmaßnahme, die vor Beginn der Brutzeit funktionstüchtig ist. Auch bei Bauunterbrechungen von mehr als 7 Tagen ist eine Vergrämungsmaßnahme, z.B. durch Anbringen von Flatterbändern, erforderlich.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

4.5 Ein Baubeginn vor dem 31. August ist möglich, wenn durch eine ornithologische Kontrolle der Nachweis erbracht wird, dass keine Beeinträchtigung des Fortpflanzungsgeschehens mehr erfolgen wird oder die Ernte bereits erfolgt ist.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Zeichnerische Festsetzung

VORENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich

Arbeitsstand: 12.08.2022

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (xx.12.2021) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den ....
Hersteller der Planunterlage

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtwald hat in ihrer Sitzung am .....2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am .....2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fichtwald, den ....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom .....2022 über die frühzeitige Beteiligung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Fichtwald, den ....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtwald hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Fichtwald, den ....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtwald hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fichtwald, den ....
Bürgermeister

Ausfertigung
Es wird bestätigt,dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreung vom ..... übereinstimmen. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Fichtwald, den ....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt Nr. …. des Amtes Schlieben. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach Ablauf des Tages der amtlichen Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Fichtwald, den ....
Bürgermeister

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) **SO**

Zweckbestimmung: Solarpark

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. **GRZ** 0,7

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß — Oberkante z.B. **OK** 4,5 m über GOK
als Mindestmaß — Unterkante z.B. **UK** 0,7 m über GOK

Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1) **a**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **A**

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; geschützte Biotope

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage
Offene Garage
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer
Gebäudehöhe, Straßenhöhe
Straßenbaum oder geschützter Baum
Naturdenkmal
mit Durchfahrt und Geschoßzahl
mit Geschoßzahl
DN in über DHHN
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer, Flurstücksnummer
Mauer
Zaun, Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Bauline, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

Gemeinde Fichtwald

Amt Schlieben
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Freiflächenphotovoltaikanlage Bauernberge Stechau"

Stand: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtwald folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Bauernberge Stechau" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Geltungsbereich: **Flurstücke 22/1, 31/1, 34/2, 37, 40/1, 141/23, 142/23, 143/23, 144/34, 145/34, 154/39, 161, 163, 164, 223/25 (jeweils teilw.) sowie 31/2, 34/1, 39/2, 39/3, 39/5, 137/23, 138/23, 139/23, 156/39, 158/39, 157/39, 155/39, 161/39, 162/39, 163/39, 164/40, 165/40, 166/40, 167/40, 168/40, 215/34 und 216/34, der Flur 2 der Gemarkung Stechau**

Planunterlage: **Auszug Liegenschaftskataster**
Stand: xx.12.2021
Koordinatensystem ETRS

Vorhabenträger:
Fichtwald Energy GmbH
Dorfstraße 47, 04936 Fichtwald OT Stechau

Telefon: 035361 / 80553

Planverfasser:
GKU Standortentwicklung GmbH
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin

Tel.: 030 / 9237210
Fax: 030 / 92372111

E-Mail: buero-berlin@gku-se.de

GKU

Umweltprüfung:
AFRY Deutschland GmbH
Marburger Straße 10, 10789 Berlin