



Erneuerbare Energien-Photovoltaik-Anlage	
SO	GRZ 0,7
4,0 m	

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
SO sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
 4,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Grünfläche
(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

E1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6)

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

GFL1 Mit Geh (G) -, Fahr (F) - und Leitungs- (L) Rechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

A Fläche zum Ausschuss von Nebenanlagen

Nachrichtliche Übernahme
 Leitungsbestand Mittelspannung

Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter
158 Flurstücksgrenze/- nummern
 bestehende Gebäude
 5 Bemaßungen in Meter

Erneuerbare Energien-Photovoltaik-Anlage		Zweckbestimmung	
SO	GRZ 0,7	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
4,0 m		Höhe baulicher Anlagen über Geländeoberkante (GOK)	

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Sondergebiet
 Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien-Photovoltaik-Anlage“ dient der Unterbringung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.
 Zulässig sind:

- Reflexionsarme aufgeständerte Solarmodule (Photovoltaikanlagen)
 - Betriebs- und Transformatorgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (u.a. Wechselrichter; Transformatoren; Schalleinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen) sowie deren Gründung
 - Anlagen zur Speicherung von Energie und Nebeneinrichtung sowie deren Gründung.
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 Im Geltungsbereich des Sondergebietes ist eine GRZ von max. 0,7 zulässig. Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion zu berücksichtigen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

TF 2.2 Höhe baulicher Anlagen
 Das Höchstmaß der baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen wird auf max. 4 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

TF 2.3 Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen
 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe von Nebenanlagen ist bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

TF 3.1 Überbaute Grundstücksfläche
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen sind innerhalb des Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 4.1 GFL 1
 Die Fläche mit der Kennzeichnung „GFL 1“ ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 147 zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 4.2 GFL 2
 Die Fläche mit der Kennzeichnung „GFL 2“ ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

TF 5.1 Umwandlung von Acker in Extensivgrünland innerhalb des SO-Gebietes auf mind. 30 % der Gesamtfläche
 Auf der Fläche SO sind mindestens 30 % der Gesamtfläche in Extensivgrünland zwischen und unterhalb der aufgeständerten Solarmodule umzuwandeln. Zu- und Wartungswege sind zulässig. Es wird eine Saatgutmischung gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet 22 Uckermark und Odertal, Mischungstyp Grundmischung oder Saatgutmischung für PV-Anlagen, 3 - 5 g/m²) eingebracht.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 5.2 Anpflanzung von Strauchhecken
 Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzung von zweireihigen Strauchhecken auf mindestens 240 m² vorzunehmen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

TF 5.3 Freihalteabstand
 Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Einfriedungen nur mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 6.1 Anpflanzung von Strauchhecken
 Innerhalb der mit E2 und E3 gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzung von dreireihigen Strauchhecken auf mindestens 1.200 m² vorzunehmen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nebenanlagen

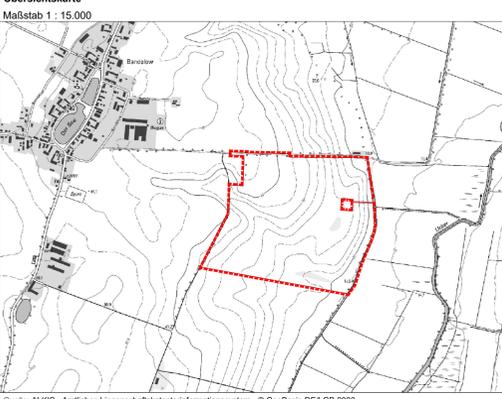
TF 7.1 Ausschluss von Nebenanlagen
 Auf der Fläche A sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 14 Abs. 1 BauNVO)

Hinweise

- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens und Grundwassers**
 Während der Bauarbeiten sind die Vorschriften zum Schutz des Oberbodens (z. B. vom Unterboden getrennte Lagerung und Einbau, Zwischenbegrünung des Oberbodens) gemäß DIN 18915 zu beachten und einzuhalten. Der Boden darf nicht mit anderen Materialien vermischt und verunreinigt werden. Bodenverdichtungen sind zu beseitigen.
 Havarien mit grundwassergefährdenden Stoffen sind unbedingt zu vermeiden. Eine Lagerung und Umfüllung wassergefährdender Stoffe, Wartungs- und Reparaturarbeiten an Baumaschinen und -fahrzeugen dürfen nur auf versiegelten bzw. flüssigkeitsdichten Flächen vorgenommen werden. Durch den Einsatz von Ramm- oder Tellerfundamenten für die Modulstütze ist der Versiegelungsgrad gering zu halten. Wo dies technologisch möglich ist, sollen die Mittelspannungskabel mit einem Kabelpflug verlegt werden.
 Anlage der Zufahrtswege und Stellflächen als Schotterauftrag auf Geotextil (auf nicht versiegelten Flächen) sowie vollständiger Rückbau nach Beendigung des Betriebes B-Plan „Solarpark Bandelow“.
- Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung**
 Die ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe, die Umsetzung aller artenschutz- und naturschutzrechtlichen Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren sowie das Monitoring während der ersten drei Jahre nach Fertigstellung der PVA durchzuführen. Weitere Hinweise werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenerverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]).
- **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).



Titel		
Gemeinde Uckerland		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan		
„Solarpark Bandelow“		
Maßstab 1 : 1.5000	Fassung Vorentwurf	Stand November 2023
Kartengrundlage ALKIS - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem - © GeoBasis-DE/LGB 2023		
Gemarkung Bandelow, Flur 3, Flurstück 147 und 151 (tlw.)		
Verwaltung		
Bearbeitung Firu mbH - Berliner Straße, 10 - 13187 Berlin		