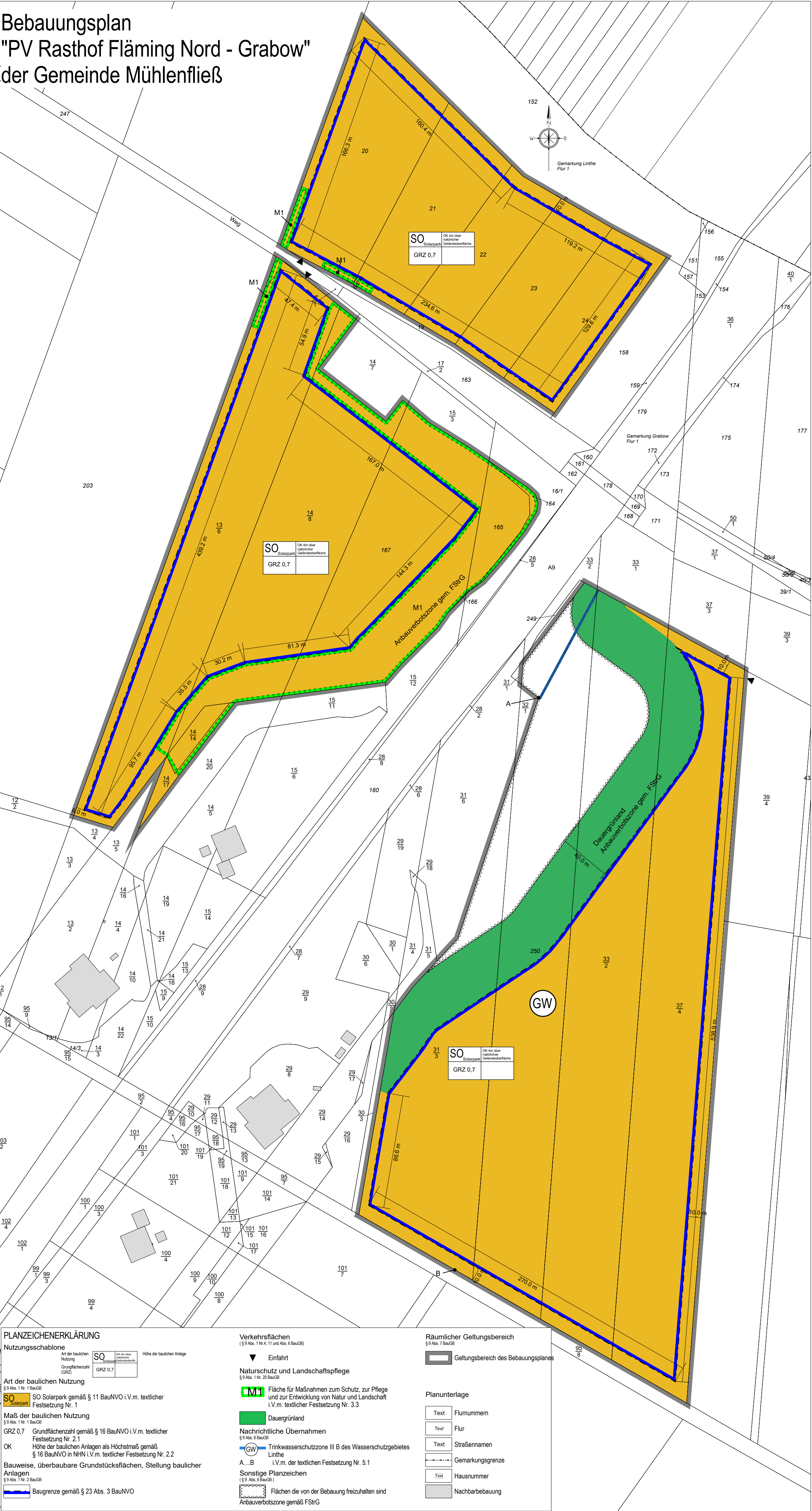


Bebauungsplan
"PV Rasthof Fläming Nord - Grabow"
der Gemeinde Mühlenfließ



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlage
GRZ 0,7	Grundflächenzahl (GRZ)	

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Solarpark gemäß § 11 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,7 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1

OK Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO in i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

▼ Einfahrt

Naturschutz und Landschaftspflege
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.3

Dauergrünland

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

GW Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Linthe

A...B i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 5.1

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Anbauverbotszone gemäß FStrG

Räumlicher Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Planunterlage

Text	Flurnummern
Text	Flur
Text	Straßennamen
Text	Gemarkungsgrenze
Text	Hausnummer
Text	Nachbarbebauung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- "Planzeichenverordnung 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
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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 Nr. 20),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9),
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2634) geändert worden ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Die Art der Nutzung wird für das Gebiet der Photovoltaikanlage als Sondergebiet „Solarpark“ nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Als zulässig festgesetzt werden alle jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.
Im SO sind zulässig:
- Modulstische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
 - Betriebs- und Transformatorgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
 - Zufahrten und Wartungsflächen
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl im SO wird mit 0,7 festgesetzt.
2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Im Sondergebiet darf die Versiegelung durch Photovoltaikanlagen einschließlich ihrer im Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie der erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen.
3.2 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen.
3.3 CEF Maßnahme
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Flächen M 1 zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Zaunedeichshabitat gemäß CEF Maßnahmenkonzept auszubilden und zu erhalten.
- 4. Fläche für sonstige Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
4.1 Die Flächen unter der PV-Anlage sind mit einer zertifizierten, regional-angepassten Saatgutmischung anzusäen.
4.2 Die im Plan als Dauergrünland festgesetzte Fläche ist mit einer zertifizierten, regional-angepassten Saatgutmischung anzusäen.
- 5. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
5.1 Die Flurstücke 31/3 und 250 befinden sich im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Linthe.
Die in § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Linthe vom 5. Juni 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 196) festgelegten Verbote sind zu beachten. Zwischen den Punkten A und B bildet die Planungsgrenze zugleich die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes.
5.2 Die im Plan festgesetzte Fläche ist gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von baulichen Anlagen freizuhalten.
- 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)
Einfriedungen
6.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
6.2 Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten.
6.3 Die Einfriedung muss alle 30 m durch 30 cm hohe und breite Durchlässe unterbrochen sein.
6.4 Stacheldraht ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Entwurf des Bebauungsplanes „PV Rasthof Fläming Nord - Grabow“ der Gemeinde Mühlenfließ, des Amtes Niemegk, Stand, wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung des Amtes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis zum aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Niemegk Nr. am im Bauamt der Amtsverwaltung Niemegk öffentlich ausgelegt.

Niemegk, den

Siegel
Thomas Hemmerling
Amtdirektor des Amtes Niemegk

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

-Ort, den

Siegel
Name / Vermessungsbüro -
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan „PV Rasthof Fläming Nord - Grabow“ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Niemegk, den

Siegel
Thomas Hemmerling
Amtdirektor des Amtes Niemegk

3. Ausfertigung
Der Bebauungsplan „PV Rasthof Fläming Nord - Grabow“ der Gemeinde Mühlenfließ, des Amtes Niemegk, (ggf.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Niemegk, den

Siegel
Thomas Hemmerling
Amtdirektor des Amtes Niemegk

4. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „PV Rasthof Fläming Nord - Grabow“ wurde am im Amtsblatt des Amtes Niemegk ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niemegk, den

Siegel
Thomas Hemmerling
Amtdirektor des Amtes Niemegk



Gemeinde Mühlenfließ

mit den Ortsteilen Haseloff-Grabow mit den Gemeindeteilen Haseloff und Grabow, Nichel und Niederwerbig mit dem Gemeindeteil Jeserig

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"PV Rasthof
Fläming Nord - Grabow"

Maßstab: M 1:2000
Datum:
Originalblattgröße: A2
Quelle: "GeoBasis-DE/LGB 2021"

Verfahrensstatus: Entwurf
Bearbeitungsstand: Februar 2023
Planverfasser: Amt Niemegk
14823 Niemegk, Großstr. 6