

**Punktkoordinaten Abgrenzung Geltungsbereich:**

P1: 383117 O / 574039 N  
 P2: 383153 O / 5740290 N  
 P3: 383021 O / 5740210 N  
 P4: 383094 O / 5739979 N  
 P5: 383148 O / 5739889 N  
 P6: 384240 O / 5739436 N  
 P7: 384065 O / 5739822 N

(Lagebezug: ETRS89 Zone 33 N)

**Plant A**  
**Planzeichenerklärung**

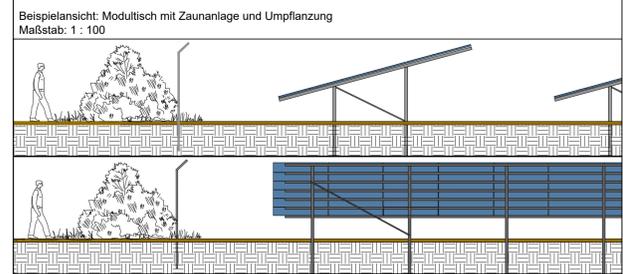
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
 

OK 4,0	max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter	GRZ 0,65	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Art der baulichen Nutzung		Erläuterung der Nutzungsschablone	
Grundflächenzahl (GRZ)		Höhe baulicher Anlagen	
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Zufahrt
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Grünfläche (privat), Zweckbestimmung: Extensivgrünland
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Bezeichnung der Maßnahme: A1
  - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen
- Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - Wald-/ Gehölzfläche
  - Trigonometrische Lagefestpunkte
  - Gestell mit PV-Modulen (vorläufig)
  - Trafostation (vorläufig)
  - Flurstücksnummer
  - Bemaßung in Metern
  - Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (DHHN 2016)
  - Punktkoordinaten zur Abgrenzung des Geltungsbereichs
  - Interne Zuwegung (vorläufig)

**Plant B (Textliche Festsetzungen)**

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
      - Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren/ Netzspeiseleistungen und Anlagen zur Speicherung.
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
      - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,65 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
      - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planzeichenschrieb.
    - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
      - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
      - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen maximal 2 Prozent der Baugebietsfläche versiegelt werden.
      - A1:** Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von mindestens 2,10 Metern (TF1) bzw. 2,36 Metern (TF2) und einer Breite von jeweils mindestens 3 Metern eine zweireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein heimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden.
      - A2:** Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung (Ostdeutsches Tiefland) zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern.
      - A3:** Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik ist unter und zwischen den Modulen durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine standortgerechte Regiosaatgutmischung (Ostdeutsches Tiefland) zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern.
  - örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)**
    - Einfriedungen
      - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO-Photovoltaik ist nicht zulässig.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
  - Denkmalschutz: Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.
  - Naturschutz und Landschaftspflege:
    - Zu A1:** Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- Anforderungen an die Mahd (zu A2):**
- der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Stickstoffdüngung ist unzulässig
  - die Schnitthöhe beträgt etwa 15 cm, damit Pflanzen nicht totgeschnitten werden und Kleinlebewesen geschützt sind
  - die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
  - das Mahdgut bleibt, bevor es abgefahren wird, einige Tage liegen, damit bereits gebildete Samen auf der Fläche verbleiben.
- Anforderungen an die Mahd (zu A3):**
- der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten
  - die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
  - das Mahdgut ist abzutransportieren
  - keine Bodenbearbeitungen
  - vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln



- Verfahrensvermerke**
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönevalde hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
 

Schönevalde, .....	Siegel	Stawski, Bürgermeister
--------------------	--------	------------------------
  - Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... mit AZ: ..... erteilt.
 

Herzberg, .....	Siegel	Landkreis Elbe-Elster
-----------------	--------	-----------------------
  - Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans bestehend aus dem Planteil (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ..... mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.
 

Ausgefertigt, Schönevalde, .....	Siegel	Stawski, Bürgermeister
----------------------------------	--------	------------------------
  - Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schönevalde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
 

Schönevalde, .....	Siegel	Stawski, Bürgermeister
--------------------	--------	------------------------



**gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
 Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), die zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18) geändert worden ist.

**planaufstellende Kommune**

Stadt Schönevalde  
 Markt 48, 04916 Schönevalde  
 fon (0 35 36 2) 7433 0 / mail info@schoenewalde.de

**Vorhabenträger**

reVenton Asset Partners GmbH  
 Theaterstr. 14, 80333 München  
 fon +49 (0) 89 55922684 mail nniem@reventon-partners.com

**Entwurfsverfasser**

büroknoblich  
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN  
 Heinrich-Heine-Str. 13, 15537 Erkner  
 fon (0 33 62) 8 83 61-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Legebezug:** ETRS89 UTM-33N  
**Landkreis:** Elbe-Elster  
**Gemarkung:** Wiepersdorf

**Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Gemeinde:** Schönevalde  
**Flurstück:** verschiedene

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 25.05.23	Kna	
Bearb. 22.03.24	Lna	
Gepr. 22.03.24	Kno	

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45**  
**"Freiflächen-Photovoltaikanlage Wiepersdorf-Süd"**  
 Entwurf und Vorhaben- und Erschließungsplan

**Projektnr.:** 22-117  
**Phase:** Entwurf

**Plan-Name:** 20240322\_22-117\_BP.pdf  
**Plan-Maße:** 970 mm x 594 mm  
**Maßstab:** 1:2.500  
**Blatt:** 1  
**1 Bl.**