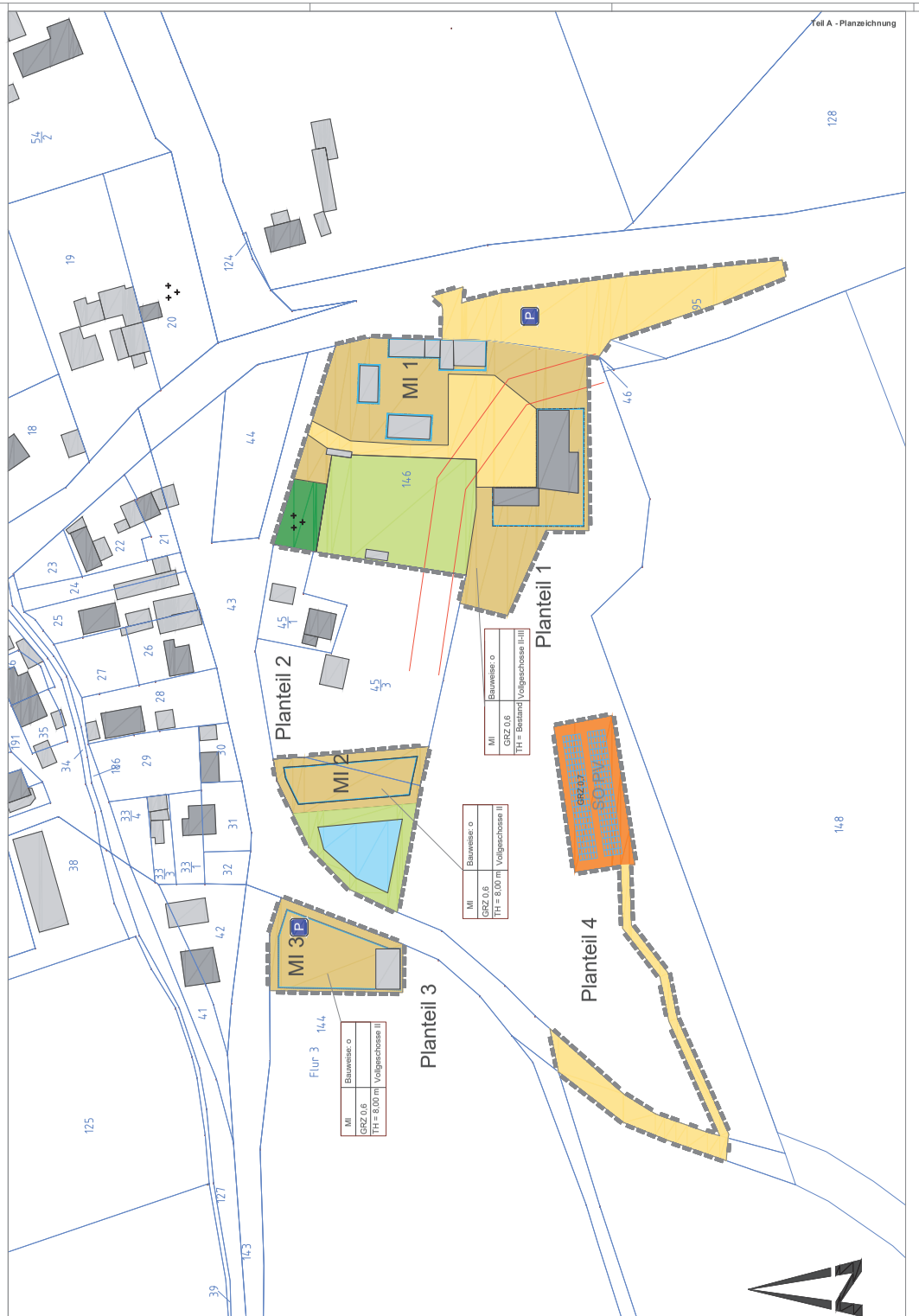

Festsetzungen der Planzeichnung

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO

SO Photovoltaik — Nutzungsschablone sonstiges Sondergebiet Photovoltaik
GRZ 0,7 | BHöhe 4,00 m

MI — Bauweise o
GRZ 0,6 — Bauweise ED
TH= 7,00 m — Vollgeschosse III

Nutzungsschablone Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

SO Photovoltaik — GRZ 0,7 Grundflächenzahl
GH= 4,00 m maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlage

Mischgebiet MI 1 — GRZ 0,6 Grundflächenzahl; TH Bestand; Zahl der Vollgeschosse: III

Mischgebiet MI 2 und MI 3 — GRZ 0,6 Grundflächenzahl; TH 8,00 m maximale Traufhöhe; Zahl der Vollgeschosse: II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze
o offene Bauweise
ED Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünflächen — Friedhof

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

8. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Bauverbotszone
Kataster / Gebäude
Wohngebäude, Bestand
Nebengebäude, Bestand
geplante Belegung mit Photovoltaikmodulen

Teil B - Text Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik" (SO Photovoltaik) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen.
Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen, Zaunanlagen und Zufahrten.

1.2 Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes (M) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

1.3 Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Die maximale Grundflächenzahl wird für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik" (SO Photovoltaik) gemäß § 19 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.

2.2 Für die Modultische innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine höchstzulässige Solarmodultischhöhe von 4,00 m ü GOK festgesetzt. Der Abstand der Modultischunterkante wird auf mindestens 0,80 m zur GOK festgesetzt.

2.3 Für die offenen Einfriedungen, wie Maschendraht- und Stabgitterzäune, am Rand und innerhalb des sonstigen Sondergebietes PV wird eine höchstzulässige Höhe von 2,50 m ü GOK festgesetzt. Bei der zulässigen Einfriedung der Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einem Zaun ist ein Mindestabstand der unteren Kante der Einfriedung von Erdboden von 10 cm einzuhalten oder es sind alternativ Querungshilfen für Kleintiere vorzusehen.

2.4 Die GRZ wird entsprechend der geplanten Nutzung als Mischgebiet mit 0,60 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen.

2.5 Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Festsetzungen erforderlicher Bezugspunkte zu bestimmen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß der Traufhöhe von 8,00 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist die festgesetzte absolute Geländehöhe in Metern über DHHN 2016.

2.6 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

2.7 Für das geplante Mischgebiet MI 1 werden die Bestandgebäude der Dornbuschmühle und Nebengebäude festgesetzt. Es ergibt sich dadurch eine offene Bauweise. Für das Mischgebiet MI 2 wird der Bau eines Hotels mit 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt. Im Mischgebiet MI 3 werden Parkflächen für das Hotel und die Dornbuschmühle entstehen.

2.8 Die Baufelder sind jeweils durch eine Baugrenze festgesetzt.

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

3.1 Im Sondergebiet Photovoltaik sind neu anzulegende Straßen und Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.
Alle, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernden Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Hinweise

Kampfmittel
- Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines kampfmittelbelasteten Gebietes. Funde
- Wenn während der Erdarbeiten in der Erde oder im Wasser Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese gemäß § 11 (1) des Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22. Juli 1991, in der aktuellen Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Hochwasser
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 WHG.

Lage- und Höhenbezug

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom April 2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

_____, den _____ Siegel _____ öffentlich bestellter Vermesser

Plangrundlage

- Automatisiertes Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg (ALK) vom April 2021

Höhenbezug

- Amtliche Höhen werden als „Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016" bezeichnet
- Bezugspunkt ist das anstehende Gelände über Geländeoberkante (GOK)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus 4 Planteilen und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Vevais, Flur 3 auf den Flurstücken 45/3 teilw., 144, 146 und 195.

Die Erschließung der Planteile erfolgt ausgehend von der Ortschaft Vevais über die Straße „An der Dornbuschmühle" und über den Weg „Friedrichstalauf".

Präambel

Aufgrund der §§ 10, 11 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 23. Juni 2021; (Art. 4 G vom 14. Juni 2021), wird auf Beschlussfassung der Gemeindevertretung Bliesdorf vom _____ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dornbuschmühle" der Gemeinde Bliesdorf, Gemarkung Vevais, Flur 3 auf den Flurstücken 45/3 teilw., 144, 146 und 195, sieht auch Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Am 03.05.2021 hat die Gemeindevertretung Bliesdorf den Beschluss zur Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dornbuschmühle" gefasst. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wriezen, den _____ Siegel _____ Amtsdirektor

2. Die Gemeindevertretung Bliesdorf hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dornbuschmühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung beschlossen.

Wriezen, den _____ Siegel _____ Amtsdirektor

3. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom _____ (Aktz.: _____) die Genehmigung dieser Satzung mit _____ Maßgaben und _____ Auflagen erteilt. Die Gemeindevertretung Bliesdorf hat am _____ den Maßgaben beschlossen und hat deren Erfüllung bestätigt.
Mit Schreiben vom _____ wurden der höheren Verwaltungsbehörde die Erfüllung der Maßgaben sowie der Auflagen angezeigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom _____ (Aktz.: _____) die Erfüllung der Auflagen und Maßgaben bestätigt.

Strausberg, den _____ Siegel _____ Kreisverwaltung

4. Die Satzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dornbuschmühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wriezen, den _____ Siegel _____ Amtsdirektor

5. Der Satzungsbeschluss des für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dornbuschmühle", die Erteilung der Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am _____ ortsüblich _____ öffentlich 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Wriezen, den _____ Siegel _____ Amtsdirektor

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 23. Juni 2021; (Art. 4 G vom 14. Juni 2021)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr.38])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03]) geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.Januar2016 (GVBl.I/16, [Nr.5]
- **Hauptsatzung der Gemeinde Bliesdorf** in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte: (©GeoBasis-BB)

Maßstab: 1 : 25.000

Amt Barnim-Oderbruch
Der Amtsdirektor
Freienwalder Straße 48 I 16269 Wriezen I Tel.: 033456 - 399 60

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dornbuschmühle" der Gemeinde Bliesdorf mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Entwurfsverfasser
Castus GmbH, An der Dornbuschmühle 9 in 16269 Bliesdorf
Telefon: 033456 3839 10 I Fax: 033456 383991 I E-Mail: info@castus-gmbh.de

CASTUS

Planstand: Vorentwurf

Datum: 08/2021