

SO
PHOTOVOLTAIKANLAGE
GRZ = 0,4
OKbA = 35,00 m NHN

Querschnittsbemaßung für die
Maßnahmenfläche,
Öffentliche Straßenverkehrsfläche,
Trinkwasserhauptleitung (Leitungsrecht)
und Baugrenze
siehe Nebenzeichnung

SO
PHOTOVOLTAIKANLAGE
GRZ = 0,4
OKbA = 36,50 m NHN

Flur 97

Flur 98

Flur 117

Maßstab: 1:1000

Maßstab 1 : 2000

Planunterlage
Stand: 09.11.2009
Lagesystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 92

[illegible]

Städtebauliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauVO; Zweckbestimmung Photovoltaikanlage.

Zusätzlich sind:

- Photovoltaikmodule in Festausführung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule, z.B. Wechselrichter, Übergabestationen, Stromleitungen
- oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen
- die für die Errichtung und Wartung des Gebäudes und der Anlagen notwendigen Straßen und Wege
- Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Reinigung und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen
- Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsbewachung der Photovoltaikanlage
- Einfriednungen durch Zaunanlagen und Tore

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 48aBauVO)

2.1a) Grundbesitzanteil (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3, BauGB)

3.1) Für das Plangebiet wird eine Mindesthöhe für die Module von 0,50 m über künftiger Geländehöhe festgesetzt.

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird im Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit 35,00 m NHN im nördlichen und 36,50 m NHN im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt.

Gründerordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Maßnahmenfläche M1:

Auf der mit dem Buchstaben M1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, aufzufrischen und durch die Pflanzung von 17 Bäumen am Böschungslängsmaß der Pflanzenzusammensetzung zu ergänzen.

2. Maßnahmenfläche M2:

Auf der mit dem Buchstaben M2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Vegetation zu erhalten, aufzufrischen und durch heimische Büsche und Sträucher gemäß Flächennutzungsplan zu verpflanzen.

Es sind auf der Fläche 800 Sträucher und 80 Bäume anzupflanzen.

- Zudem sind 2 bestimmte Leuchtbäume (je ca. 4 m² Stämmefläche mit dreieckigem Erdanschluss, mindestens 40 cm tief im Erdboden versenkt mit angelegtem 20 m großen, halbkreisförmigen saugenden Vegetationsbereich) als Fortpflanzungsstütze für Zaubernelken und Steinschmätzer zu errichten

- Ein Nistkasten aus Fichtensplinth soll zwischen dem 15.08.-15.03 eines jeden Jahres abzunehmen. Das Mühlgut ist abzuräumen.

3. Maßnahmenflächen M3 und M4:

Auf der mit dem Buchstaben M3 und M4 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung, bestehend aus heimischen Geblättern und die Neuartigkeit von Arten und Lebensgemeinschaften sicherstellen (je ca. 4 m² Stämmefläche mit dreieckigem Erdanschluss, mindestens 40 cm tief im Erdboden versenkt mit angelegtem 20 m großen, halbkreisförmigen saugenden Vegetationsbereich) als Fortpflanzungsstütze für Zauneisendornen und Steinschmätzer zu errichten.

- Zudem sind 2 bestimmte Leuchtbäume (je ca. 4 m² Stämmefläche mit dreieckigem Erdanschluss, mindestens 40 cm tief im Erdboden versenkt mit angelegtem 20 m großen, halbkreisförmigen saugenden Vegetationsbereich) als Fortpflanzungsstütze für Zauneisendornen und Steinschmätzer zu errichten.

- Ein Nistkasten aus Fichtensplinth soll zwischen den Turmaliken und 12 Nistkästen für höhlenliebende Vögelarten (Kohlsmilbe, Baumsepie, Bachstelze, Grauerammerlärcher, Kleiber, Star - je Art 2 Stück) - als Ausgleich für die vom Vorhaben betroffenen Vögelarten - erstellt anbringen.

4. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes sind zur Entloftung einer Extremwettergefahrstelle - als Ausgleich für den Verlust von Ruderalflächen und als Erosionsschutz für den Boden - folgende Maßnahmen umzusetzen:

Mitteilung einer Extremwettergefahr-Stelle (aufgeführt in 3 gleich große Flächenanteile) durch folgenden Maßnahmen:

1. Initiativ aus Landschaftsanforderungen mit hohem Kultur- und Studienantrieb (z.B. Landschaftsfassern für Trockengärten mit einem RSM 72,2)
2. Mischungs-Vorhaben (Der Misch ist auf von durch die Unterer Naturschutzbehörde vorzuschlagende Flächen zu entwickeln)
3. Sukzession ohne jegliche Ansaat.

Die Maß hat zwischen dem 15.08.-15.03. eines jeden Jahres zum Schutz der bodenbedürftigen Vögelarten zu erfolgen.

Das Mühlgut ist abzuräumen.

Pflanzenzusammensetzung:

Heller Zw., 100-150 bzw. Strauch Zw., 100-150, je 1 PHJ 1,5 m²:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Corylus avellana (Haselnussbaum)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Crataegus laevigata (Zweifelhaffiger Weißdorn)
- Eurobarium europaeum (Gewöhnlicher Pfaffenholzchen)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Lonicera xylosteum (Heckenkreuz)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Prunus spinosa (Swarzdorn)
- Salix caprea (Salikweide)
- Rosa rugifolia (Wild-Rose)
- Rosa canina (Hecken-Rose)
- Rosa tomentosa (Flechte Rose)
- Rosa cymatoria (Heckenrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere).

Hochstamm, Zw., 18-20, groß- bis mittelgroß:

- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Populus tremula (Espe, Zitterpappel)
- Tilia cordata (Weiden-Linde)
- Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche).

Hochstamm, Zw., 18-20, kleinjährig:

- Carpinus betulus (Hainbuche, Walnußbaum)
- Acer campestris (Feld-Ahorn)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Kalus domestica (Kulturapfel)
- Prunus domestica (Zwetschke)
- Prunus domestica (Kulturbirne)

Immergrüne Nadelbäume, Solitär, 4m., 17-20cm:

- Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)
- Taxus baccata (Gemeine Eibe)
- Juniperus communis (Gemeiner Wacholder), m.B. 80-100cm.

5. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück großflächig zu verdampfen. Sickerschichten und Rigolen sind unzulässig.

6. Die Wege und Straßen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind wasserdurchlässig auszuführen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Emissionskontrollgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Auf der mit dem Buchstaben M1 gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz vor Reflexionen die Photovoltaik-Module mit einer zusätzlichen Antireflexionsbeschichtung zu versehen.

2. Auf der mit dem Buchstaben I2 gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz vor Reflexionen eine lichtdurchlässige bauliche Vorrichtung so über eine Höhe von 2,30 m zu errichten.

Textliche Festsetzungen als Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BbgBO)

Die Einführung der Anlage darf die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Der Zaun hat eine angemessene Bodenfreiheit bei Fußgängern aufweisen. Sozialverbindungen sind unzulässig.

Hinweise

Allgemein

Auf der gekennzeichneten Fläche befinden sich in bodennahen Erdschichten erhebliche Bodenbelastungen, die auf die normale Nutzung des Geländes als Fahrschallverkehrsfläche der ehemaligen Westspure der sowjetischen Truppen (WOT) Friedrich-Engels-Straße zurück zu führen. Diese Belastungen sind bekannt und werden bei der Erstellung der Baugenehmigung Altlastenuntersuchungen und damit abgestimmte Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Für diese Maßnahmen sind gesonderte vertragliche Regelungen zu treffen.

Denkmalschutz

Es besteht Umgebungsschutz nach § 9 BbgSchG für unmittelbar benachbarten Baudenkmal Friedrich-Engels-Straße 61-79.

Die Termine der Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodenerkennungsmerkmalenbereichen sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus schriftlich anzugeben. Sollten weiterhin bei Eingriffen in den Boden bisher unbekannte Funde - von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmalteile gemäß § 2 BbgSchG handelt - zum Vorschein kommen, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 BbgSchG).

Kampfmittelregulierung

Aufgrund der Luftschadstoffbewertung vom Januar 2002 (PEGASUS Beratungs- und Dienstleistungs OHG) ist der Bereich des Bebauungsplans 20 „Photovoltaikanlage Friedrich-Engels-Straße/Einstrießen“ als kampfmittelbelastetes Gebiet einzustufen. Vor Ausführung von Grabarbeiten ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit durch Vorlage einer Munitionsfreiheitsbescheinigung zu erbringen.

Bahnanlagen

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in, über oder neben den Gleisen bis zu einem Abstand von 50m zu Mitte des nächstgelegenen Anschlusshafens ist die Zustimmung der Landeseseinfahrnachhalt nach § 6 (1) BOA einholen. Dabel ist der Eigentümer der Bahnlinie zu informieren.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs- und Informationsanlagen über Art mit Gleisen der Anschlusshafn ist die Zustimmung der Landeseseinfahrnachhalt nach § 6 (2) BOA abzuholen, wenn die Näherung zu einem Gleis in einem Abstand von 50m erreicht wird. Bei allen anderen Kreuzungen und Näherungen liegt der Anschluss der Verantwortung.

Artenenschutz

Vom Vorhaben dürfen Verstöße gegen die Verbote des besonderen Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Einhaltung dieser Bestimmungen ist durch die Unterer Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel in Aussicht gestellt.

Für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplans vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger und Unterer Naturschutzbehörde erforderlich.

[illegible]