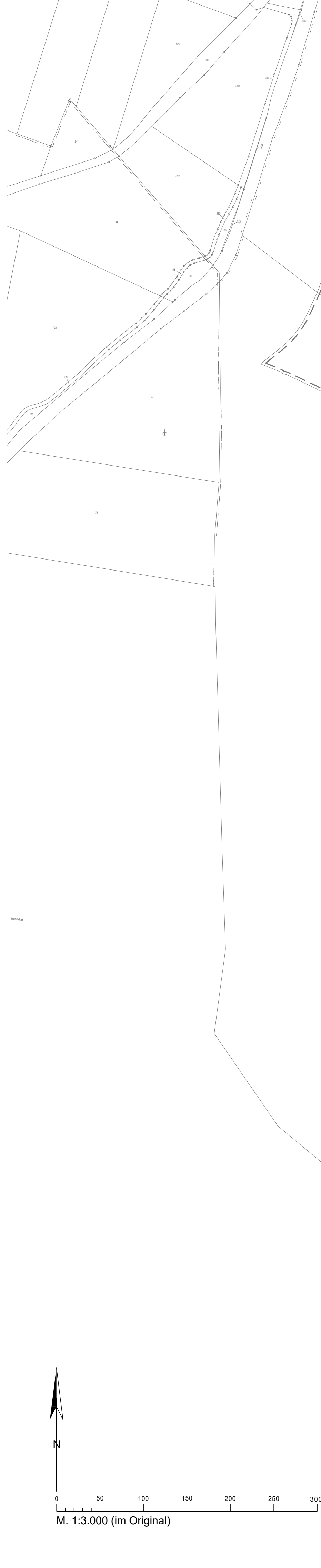


Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Zeichnerische Festsetzung



SO1
Solarpark
GRZ 0,5 / a
OK über NNH in m

SO 1.1	156,1
SO 1.2	157,1
SO 1.3	158,1
SO 1.4	159,1
SO 1.5	157,1
SO 1.6	156,1
SO 1.7	155,1
SO 1.8	154,1
SO 1.9	153,1
SO 1.10	152,1

SO2
Solarpark
GRZ 0,65 / a
OK über NNH in m

SO 2.1	151,1
SO 2.2	152,1
SO 2.3	153,1
SO 2.4	154,1
SO 2.5	155,1
SO 2.6	156,1

SO3
Solarpark
GRZ 0,45 / a
OK über NNH in m

SO 3.1	150,1
SO 3.2	149,1
SO 3.3	148,1
SO 3.4	147,1
SO 3.5	146,1
SO 3.6	145,1
SO 3.7	144,1
SO 3.8	150,1
SO 3.9	151,1
SO 3.10	152,1
SO 3.11	150,1
SO 3.12	149,1
SO 3.13	148,1

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" dient der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Zulässig sind:
 - die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie Anlagen zur Stromspeicherung, sofern sie baulich der Solaranlage untergeordnet sind;
 - die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Betriebs- und Transformatorgebäude) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen;
 - landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen.
 Im Sinne eines bedingten Baurechts gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt die Festsetzung des Sondergebiets „Solarpark“ bis zur endgültigen Betriebseinstellung. Die Fläche ist danach wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen (Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB). Im Pacht- und städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabensträger nach Stilllegung der Anlage zum kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen verpflichtet. Zusätzlich sind innerhalb der Flächen, die im Rahmen der Regionalplanung rechtswirksam als Vorranggebiet für die Windenergienutzung ausgewiesen sind, auch Windenergieanlagen vorrangig zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4). Die im Plangebiet festgesetzten Höhenbegrenzungen gelten nicht für Windenergieanlagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO
 - Die zulässige Grundflächenzahl in den Sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen übertraufte und von den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Pufferflächen und sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO
 - Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" ist ein Mindestabstand von 0,8 m zwischen der Unterkante der Solarmodule und der natürlichen Geländeoberkante einzuhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO
 - Die durch die Festsetzungen der Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3 geregelten Nutzungen sind innerhalb des Vorranggebiets Windenergie nur solange zulässig, bis im betreffenden Bereich die Errichtung einer Windenergieanlage (beschränkt auf den Sockelbereich der WEA, Zuwegungen und notwendige Nebenanlagen) als zusätzliche WEA im Wege des Repowerings nach § 16b BImSchG genehmigt wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB
- Bauweise**
 - Für das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" wird als abweichende Bauweise festgesetzt: bauliche Solaranlagen sind unter Einhaltung eines Zwischenabstandes der Solarmodulreihen zueinander von mindestens 3,5 m zulässig.

Rechtsgrundlage In Analogie zu: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Nebenanlagen im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" sind nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Zuwegungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf in den Sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO
- Grünfestsetzungen**
 - Bei Errichtung eines Freiflächen-Photovoltaiksystems als Agri-PV-System gemäß DIN SPEC 91434 Kategorie 2 sind min. 15% der Sondergebietsfläche als Extensivgrünland zu bewirtschaften und durch Selbstbegrünung zu entwickeln. Bei einer PV-FFA mit fest aufgeständerten Modultischen ist die Fläche unterhalb der Module als Extensivgrünland zu bewirtschaften und durch Selbstbegrünung zu entwickeln.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB
 - Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung A sind dreireihige, dichte Sichtschutzhecken, ausschließlich aus gebietsheimischen Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB
 - Einfriedungen der Photovoltaikanlagen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 20 cm zu errichten. Auf Stacheldraht in Bodennähe ist zu verzichten.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB
- Sonstige Festsetzungen**
 - Die Flächen L sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (18.02.2025) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____ den _____
Hersteller der Planunterlagen

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark hat in ihrer Sitzung am 22.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "Freiflächen-Photovoltaikanlage Vorwerk Petkus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.07.2023 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Baruth/Mark, den _____
Bürgermeister _____

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark hat in ihrer Sitzung am _____ die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Vorwerk Petkus" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im gleichen Beschluss gebilligt.

Baruth/Mark, den _____
Bürgermeister _____

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xxx.2025 übereinstimmen. Der Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Vorwerk Petkus" wird hiemit ausfertigt.

Baruth/Mark, den _____
Bürgermeister _____

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am _____ im Amtsblatt Nr. _____ der Stadt Baruth/Mark. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Vorwerk Petkus" ist am _____ in Kraft getreten.

Baruth/Mark, den _____
Bürgermeister _____

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) SO

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,65

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß Oberkante (DHHN 2016) z.B. OK 151,0 m über NNH

Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1) a

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) —

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen für Wald

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Nachrichtliche Übernahmen

oberirdische Leitungstrasse

unterirdische Leitungstrasse

Trigonometrische Lagefestpunkte 75401309

Bodendenkmal (Vermutungsfläche)

Vorranggebiet Windenergie

Planunterlagen

Öffentliche oder Vorgabebauwerke

Gebäude, Gewächse, Inselbäume

Offener Gelände

Unterschiedliches Bauwerk

Bauwerk

Gewässer

Gebäude, Strahlbäume

Strahlbäume oder geschützte Bäume

Landesgrenze (Bodenlinie)

Baugrenze

Grundbesitzgrenze, Flurstücksgrenze

Grundbesitzgrenze, Flurstücksgrenze

Kanal

Zaun, Hecke

Örtliche Versorgungsanlage

Baum-, Busch-, Sträucherbepflanzung

Zeichensatz gemäß der Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) vom 1. November 2017 (BBl. I S. 3563) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juni 2023 (BBl. I Nr. 176) und der Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) vom 18. September 1988 (Gesetzblatt des Bundes vom 14. Juni 1988).

Stadt Baruth/Mark

Bebauungsplan
"Freiflächen-Photovoltaikanlage Vorwerk Petkus"

Stand: Satzungsbeschluss

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Baruth/Mark folgende Satzung über den Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Vorwerk Petkus" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Geltungsbereich: Teilfläche 1 (West): Flurstück 26 (teilweise)
Teilfläche 2 (Nordost): Flurstücke 41, 44, 47, 55 und 56 (jeweils teilweise)
Teilfläche 3 (Südost): Flurstück 18/2 (teilweise) der Flur 7 der Gemarkung

Planunterlagen: Katasterdaten sowie Geodaten des LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg), Heinrich-Mann-Allee 104 B, 14473 Potsdam

weitere Vermessungsdaten: DöVI Dipl.-Ing. Uta Salzmann, Stand: 18.02.2025
Koordinatensystem ETRS89, UTM Zone 33N

Planverfasser:
GKU Standortentwicklung GmbH
Albertinenstraße 1, 12086 Berlin
Tel.: 030 / 9237210
Fax: 030 / 9237211
E-Mail: buero-berlin@gku-se.de

Umweltprüfung:
stadtländkonzept - Planungsbüro für Stadt & Umwelt
Alte Bielefelder Straße 1, 33824 Werther (Westf.)
Tel.: 05203 9182090
E-Mail: mail@stadtländkonzept.de