

# Übersichtsplan



Maßstab 1:50.000, Geobasisdaten der LGB: GeoBasis-DE/LGB

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der Baulichen Nutzung

1.1. Der Zweck des Bebauungsplanes ist die Unterbringung von Freiflächensolaranlagen sowie der dazugehörigen Anlagen und Nebenanlagen und technischen Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien aus Sonnenkraft dienen. In dem Sonstigen Sondergebiet sind alle für die Energiegewinnung aus Sonnenkraft notwendigen Anlagen zulässig, wie:

- a) Solarstromanlagen (Photovoltaik) einschließlich ihrer Gestelle und der Bodenbefestigung;
- b) unterirdische Kabelanlagen für Zu- und Ableitungen sowie die Verkabelungen der Solarstromanlagen und der notwendigen Einrichtungen für die Energiegewinnung und Überleitung;
- c) notwendige Baustraßen und Erschließungswege;
- d) Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, Transformatoren-, Übergabestationen und Schaltanlagen, Wechselrichter, Gleichrichter sowie alle anderen notwendigen Nebenanlagen;
- e) Einrichtungen und Anlagen zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen sowie
- f) Einrichtungen und Anlagen, die der Information über das Solarkraftwerk dienen, z.B. Informationstafeln sowie
- g) Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren

1.2. In dem Sonstigen Sondergebiet sind zusätzlich landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.

1.3. Die Installation von Freileitungen ist unzulässig.

1.4. Innerhalb der privaten Grünflächen sind insgesamt zwei Zufahrten zugunsten der Betreiberin der Freiflächensolaranlagen mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Den Betrieb nicht wesentlich störende Erdkabel und Einfriedungen sind zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Für die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Wenn eine bauliche Anlage zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der Höhenwert der Bezugspunkte gemittelt werden. Für Antennen, Lüftungen und Masten von Sicherheitsanlagen kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,0 m überschritten werden.

2.2. In dem Sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 10.000 qm überschritten werden.

2.3. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets beträgt die maximal zulässige Gesamtversiegelung 5 %.

### 3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

3.2. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzflächen“ sind Bäume und sonstige Hecken und Sträucher nach Pflanzliste des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (MLUR 2008) anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzfläche ist 20-30 cm auszumulden.

3.3. Alle Bodenarbeiten sind nach DIN 18915 (Landschaftsbauarbeiten) durchzuführen. Der zur Einrichtung von Wechsellichtern, Träfa- und Kabelgräben erforderliche Bodenabtrag ist zwischenzulagern, vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen und möglichst am Standort wieder einzubauen.

3.4. Einfriedungen sind so herzustellen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterseite der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.

3.5. Bei der Herstellung der Beleuchtung ist die Licht-Leitlinie des MLUK anzuwenden.

3.6. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Habitat für Zaunidechsen und Brutvögel die Gehölzfläche zu sichern und ein 10 m breiter Pufferstreifen als Übergangsbiotop zum Offenland zu entwickeln.

3.7. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 6 m breite Feldhecke in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 2 qm anzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Pflanzqualität: Baumschulware, Größe der Sträucher mindestens 60-100 cm. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3.8. Die Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets, die außerhalb der Baugrenzen liegen sowie die Grünflächen außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Ausnahme von Zufahrten als Offenland mit dem Charakter extensives Grünland/ Blühwiese herzustellen und zu erhalten.

3.9. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets, auch unter den aufgeständerten Modulen, ist ausschließlich extensiver Bewuchs oder extensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

3.10. Der Abstand zwischen Modulunterkante und Boden beträgt mindestens 80 cm.

### 4. Gestalterische Festsetzungen nach BbgBO

Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt inklusive Übersteigschutz maximal 2,5 m über Geländeneiveau. Zäune sind als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 10,0 m bodenebene Durchlässe mit einer Größe von 20 cm x 20 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen.

# Bebauungsplan "Freiflächensolaranlage Kemnitz - Ost" Stadt Baruth / Mark



## Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Freiflächensolaranlagen" mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

OK 3,5 m Höhe baulicher Anlagen über Gelände als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

131 ⊕ Bezugspunkt Geländehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

### Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen

oberirdische Leitung (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Leitung (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

### Grünfläche

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gehölzfläche" (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

### Flächen für Wald

Flächen für Wald

### Sonstige Planzeichen

GRZ Nutzungsschablone

## Rechtsgrundlagen

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Freiflächensolaranlage Kemnitz-Ost" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans "Freiflächensolaranlage Kemnitz-Ost" wird hiermit ausgefertigt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten ist, sind durch Amtsblatt der Stadt Baruth/ Mark vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 19. Dezember 2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist eindeutig möglich.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Stadt Baruth/ Mark

### Bebauungsplan "Freiflächensolaranlage Kemnitz-Ost"

Fassung: 11. Juni 2025, geändert am 3. Juli 2025

Planungsträgerin:  
Stadt Baruth/ Mark  
Ernst-Thälmann-Platz 4  
15837 Baruth/ Mark

Bebauungsplan:  
SR - Planung Gesellschaft für  
Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

**ENTWURF**  
noch nicht rechtsverbindlich!

