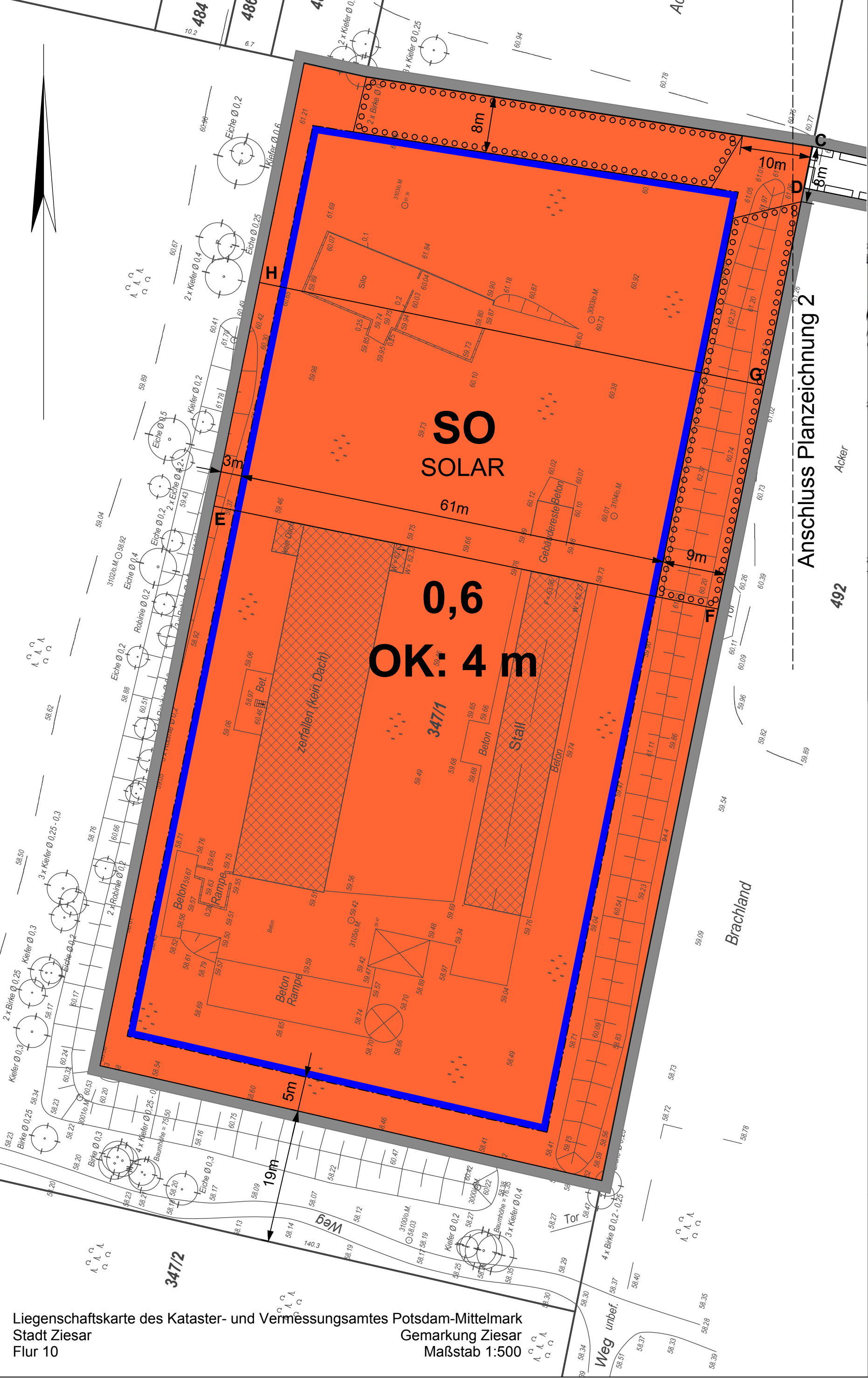


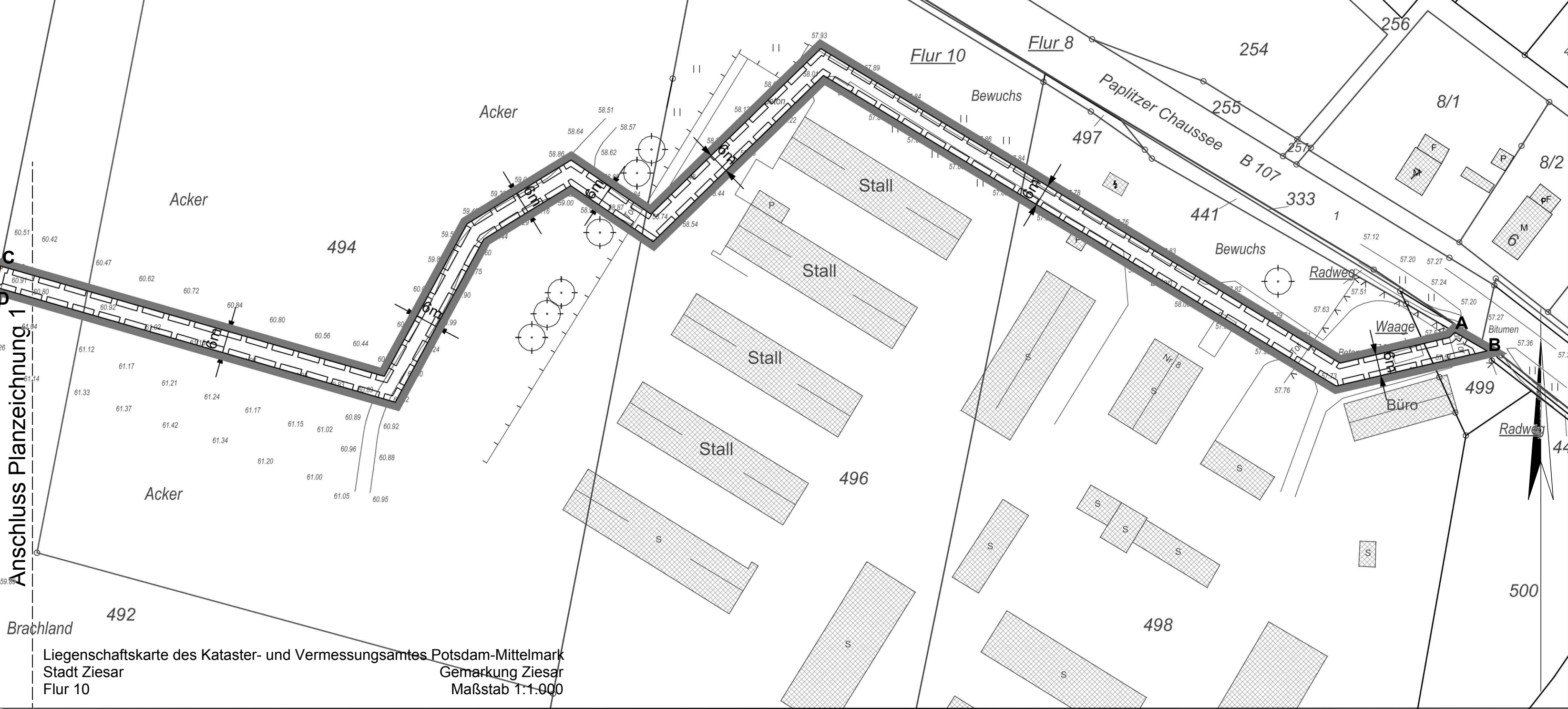
Teil A: Planzeichnung 1



Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Potsdam-Mittelmark  
Stadt Ziesar  
Flur 10

Gemarkung Ziesar  
Maßstab 1:500

Teil A: Planzeichnung 2

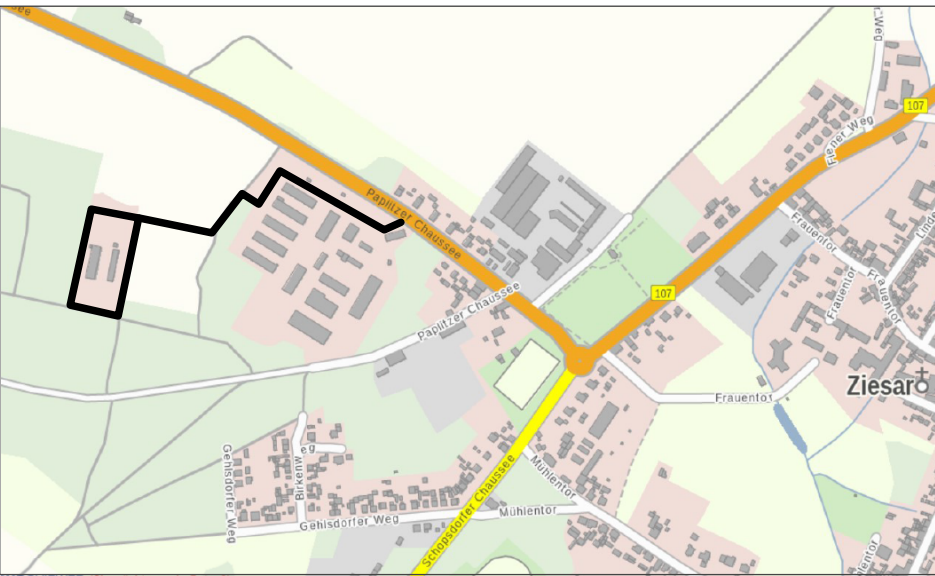


Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Potsdam-Mittelmark  
Stadt Ziesar  
Gemarkung Ziesar  
Maßstab 1:1.000

Teil B: Text

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
    - Art der baulichen Nutzung
      - Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Unterbringung von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie.
      - Im Sondergebiet Photovoltaikanlage sind Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von elektrischem Strom aus solarer Strahlungsenergie und zu dessen Einspeisung in das örtliche Versorgungsnetz zulässig.
    - Höhe baulicher Anlagen
      - Bezugspunkte für die festgesetzte Oberkante als Höchstmaß sind südlich der Linie EF 60,5 m, innerhalb der Fläche EFHGE 60 m und nördlich der Linie GH 59,5 m jeweils über NHN im Bezugssystem DHHN2016.
    - Örtliche Bauvorschriften
      - Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun mit bis zu 2 m Höhe inkl. Übersteigenschutz und Bodenfreiheit von mindestens 20 cm zulässig. Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist die Einfriedung in die Heckenpflanzung zu integrieren.
      - Werbeanlagen sind unzulässig.
      - Pflegewege zwischen den Modultischen sind nur unbefestigt auszubilden.
    - Geh- Fahr- und Leistungsrechte
      - Innerhalb der Fläche für Geh- Fahr- und Leistungsrechte ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine 3 m breite Fläche mit Geh- Fahr- und Leistungsrechten zugunsten der Eigentümer und Betreiber des Solarparks im Sondergebiet Photovoltaikanlage, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger und des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu belasten. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis des Eigentümers des Flurstücks 347/1, einen Privatweg anzulegen und zu unterhalten.
  - Grünordnerische Festsetzungen
    - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine lückige Feldhecke unter Verwendung von standort- gerechten Sträuchern verschiedener heimischer Arten anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind jeweils 15 Sträucher der Arten Rosa canina, Viburnum opulus und Rhamnus catharticus in der Mindestqualität 70/90, jeweils 15 Sträucher der Arten Prunus spinosa und Cornus sanguinea in der Mindestqualität 70/90 und 10 Sträucher der Arten Crataegus monogyna und Sambucus nigra in der Mindestqualität 60/100 zu pflanzen. Bestehende Sträucher sind zu integrieren.
    - Im Sondergebiet sind die unbefestigten Flächen mit Ausnahme der durch Sträucher bepflanzten Flächen mit gebietsheimischen Landschaftsrasen anzusäen. Es ist eine Regioaatgutmischung (RSM Regio) UG 4 - Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.
    - Soweit eine Befestigung von Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten erforderlich sein sollte, ist diese nur im wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasensteine, Schotter- rasen, wassergebundene Decke) zulässig.
- HINWEISE
    - Artenschutz
      - Der Bau des Solarparks soll außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern im Zeitraum vom 01.09. bis zum 15.03. erfolgen.
      - An Waldbäumen im räumlichen Umfeld sind 10 Fledermauskästen (je 5 Flachkästen und 5 Rundkästen) anzubringen. Die Anbringung der Ersatzkästen erfolgt als vorgezogene Maßnahme mit zeitlichem Vorlauf, um die ökologische Funktionalität der betroffenen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren. Die Maßnahme soll mittels städtebaulichen Vertrag gesichert werden.
      - An Waldbäumen im räumlichen Umfeld sind 12 Ersatznistkästen (davon 6 Nischbrüterkästen, je 3 Höhenbrüterkästen Flugloch-DU 28mm und 3 Höhlenbrüterkästen Flugloch-DU 32 mm) anzubringen. Die Anbringung der Ersatznistkästen erfolgt als vorgezogene Maßnahme mit zeitlichem Vorlauf, um die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren. Die Maßnahme soll mittels städtebaulichen Vertrag gesichert werden.
      - Die Mahd der mit Landschaftsrasen anzusäenden Flächen soll außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit von boden- brütenden Vogelarten ein- bis max. zweimal jährlich erfolgen. Alternativ ist auch eine Beweidung möglich. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Dies soll mittels städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan  
"Solarpark Ehemalige Schweine-  
anlage südl. Papitzer Chaussee"

Stadt Ziesar

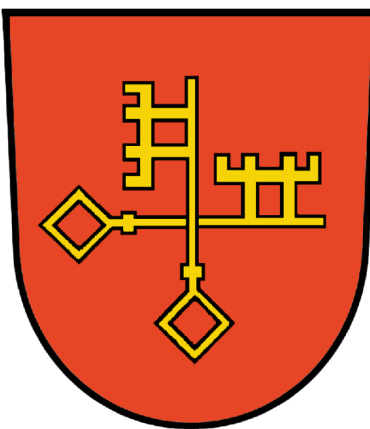
Entwurf

Januar 2021

Maßstab 1 : 500 (Planzeichnung 1)  
1:1.000 (Planzeichnung 2)

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer  
Stadtplanung • Stadtforschung  
Kastanienallee 16, 12623 Berlin  
Tel.: (030) 56 58 34 27

Vorhabenträger:  
Fiener Agrargenossenschaft Ziesar eG  
Papitzer Chaussee 8  
14793 Ziesar



Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

- Nutzungsart  
 Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaikanlage
- Maß der baulichen Nutzung  
**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)  
**OK** Höhe der Oberkante des Gebäudes als Höchstmaß
- Baugrenzen  
 Baugrenze
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Geh- Fahr- und Leistungsrechte  
 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- 4m Abstandsmaß  
 Nordpfeil

ERKLÄRUNG PLANGRUNDLAGE

- vorhandenes Gebäude  
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten  
**452** Flurstücksnummer  
 örtlich gemessene Höhe  
 Baum  
 Böschung