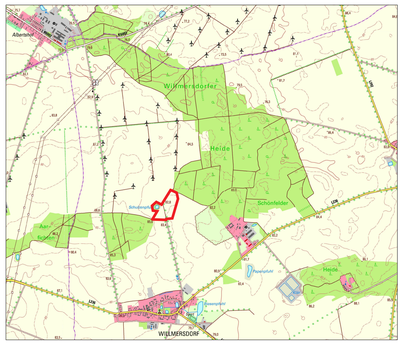


Übersichtskarte (TK25, ohne Maßstab)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet Windpark dient der Unterbringung von Windenergieanlagen (WEA) zur Nutzung der Windenergie. Zulässig sind:
   1. Windenergieanlagen mit Dreiblattrotoren;
   2. alle Nebenanlagen, die der Messung, Steuerung, Übergabe und Fortleitung elektrischer Energie dienen;
   3. alle baulichen Nebenanlagen, die dem Aufbau, dem Betrieb, der Unterhaltung und dem Abbau der Windenergieanlagen dienen;
   4. landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Für die unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen genannten Windenergieanlagen wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
   1. die Größe der Grundfläche der Windenergieanlage einschließlich Nebenanlagen (Kranstellfläche und Trafostation) ist bis zu 2.500 m² zulässig;
   2. der Durchmesser des von den Rotorblättern umschriebenen Kreises ist bis zu 160 m zulässig;
   3. die Gesamthöhe der Windenergieanlage (senkrechte Rotorspitze) darf 335 m über NHN nicht überschreiten.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

3. Festgesetzte Baugrenzen gelten nur für den Turm und das Fundament der Windenergieanlagen und sind nicht auf andere Vorhaben anzuwenden. Sie dürfen durch die Rotoren der Windenergieanlagen um bis zu 70m überschritten werden, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Geltungsbereichsgrenze. Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO (Trafostation, Kranstellfläche) sowie Zuwegungen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Die Abstandsfläche der Windenergieanlage entspricht der Projektionsfläche des Rotors gemäß Anlage 1 VVBbgBO (2009).

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m § 87 Abs. 2 BbgBO

Immissionsschutz

5. Für die gemäß Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen zulässigen Windenergieanlagen ist für die Summe aller aufgestellten Anlagen der Immissionswert Tag bzw. Nacht, bezogen auf die maßgeblichen Immissionspunkte gemäß TA-Lärm (Berechnung nach DIN-ISO 9613-2) unter Berücksichtigung der Vorbelastung einzuhalten. Die Betrachtung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6. Die Windenergieanlage ist mit einer Abschaltautomatik auszurüsten, die sicherstellt, dass Beschattungszeiten von maximal 30 Std./Jahr und maximal 30 Min./Tag eingehalten werden.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grünfestsetzungen

7. Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Kranaufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

   Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB

8. Innerhalb der Fläche M für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Biotop (perennierendes Kleingewässer) zu pflegen und zu erhalten.

   Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB

9. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist die vorhandene Feldhecke zu erhalten.

   Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10. Für den Anstrich der Mast (mit Ausnahme der untersten 25m des Mastes), Gondel, Spinner, Nabe und Rotorblätter ist die Farbe weiß oder grau (RAL-Farben 7035, 7036, 7038, 9001, 9002, 9003, 9010 und 9016) unter Beachtung der Vorschriften gemäß AVV-Kennzeichnung zu verwenden.
    Es dürfen bei der Windenergieanlage nur matte Farben verwendet werden.

    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO

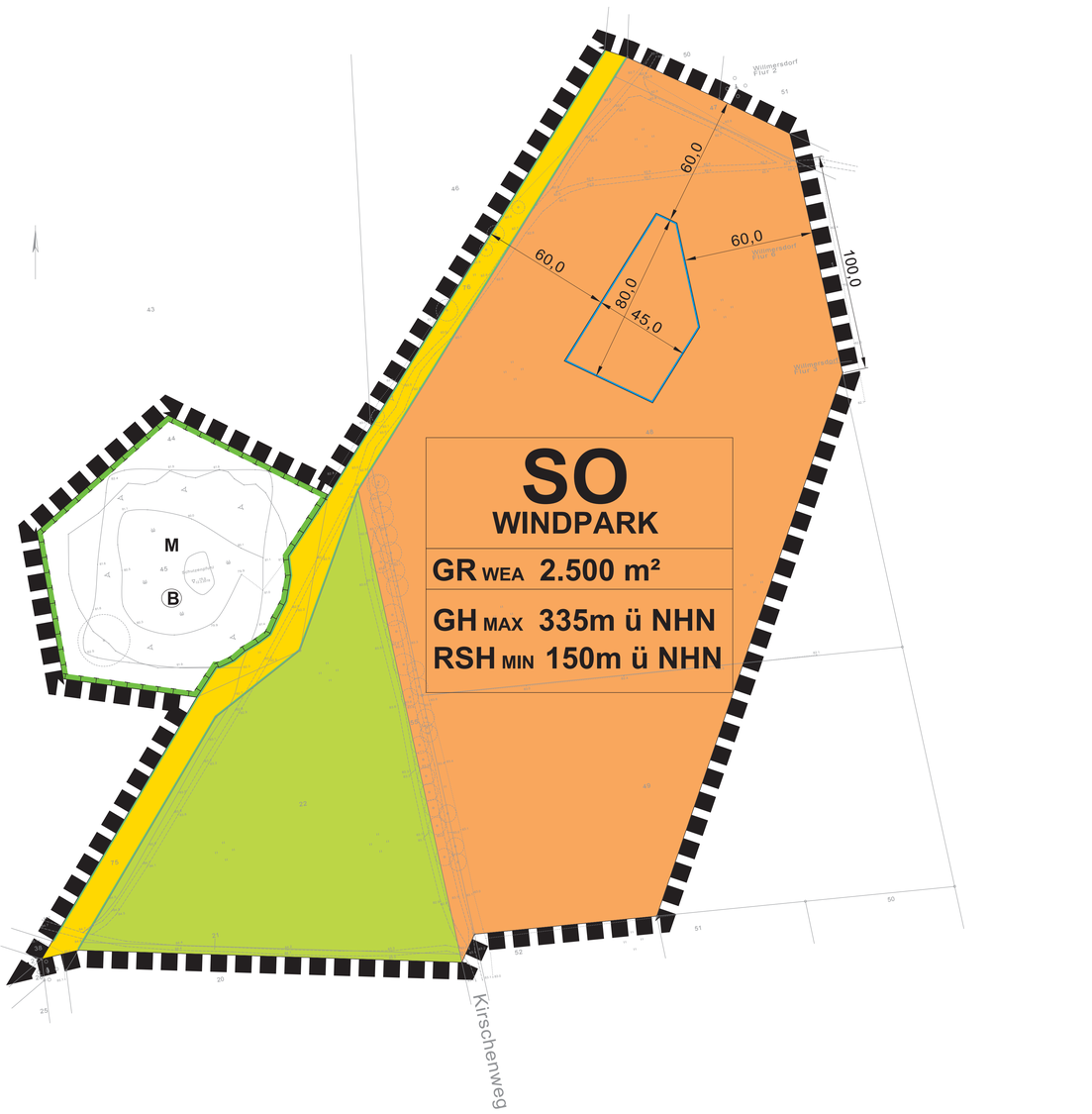
Hinweise:

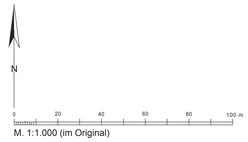
Im Plangebiet ist möglicherweise mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Bedarf sind bodendenkmalpflegerische Maßnahmen gem. §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 und 11 Abs. 3 BbgDSchG abzuleiten und durchzuführen. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind alle Maßnahmen und Veränderungen an Baudenkmalen bzw. in deren Umgebung erlaubnispflichtig. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG).

Zeichnerische Festsetzung

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich

Arbeitsstand: 12.07.2018





M. 1:1.000 (im Original)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 21.12.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 01/2018 am 19.01.2018 erfolgt.

   Stadt Werneuchen, den .....
   .....
   Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom 06.02.2018 beteiligt worden.

   Stadt Werneuchen, den .....
   .....
   Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.05.2018 bis 31.05.2018.

   Stadt Werneuchen, den .....
   .....
   Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 09.04.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

   Stadt Werneuchen, den .....
   .....
   Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie die Äußerungen der Behörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans und zur Umweltprüfung am ..... geprüft und abgewogen.

   Stadt Werneuchen, den .....
   .....
   Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Stadt Werneuchen, den .....
   .....
   Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung und umweltbezogene Informationen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Stadt Werneuchen, den .....
   .....
   Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

   Stadt Werneuchen, den .....
   .....
   Bürgermeister

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Werneuchen, den .....
   .....
   Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

    Stadt Werneuchen, den .....
    .....
    Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

    Stadt Werneuchen, den .....
    .....
    Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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, sind am ..... im Amtsblatt ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Stadt Werneuchen, den .....
    .....
    Bürgermeister

Zeichenerklärung
zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO WINDPARK — Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmung Windpark (§11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GR max 2.500m² — max. Grundfläche der Windenergieanlage (§19 BauNVO)
GH max 335 m — max. Gesamthöhe über NHN (§16 Abs. 2 BauNVO)
RSH min 150 m — min. Rotorspitzenabstand über NHN (§16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
Die Baugrenze bezieht sich nur auf den WEA-Turm sowie Fundament

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Landwirtschaftsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M — Maßnahmenfläche (Biotopschutz)

Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahmen

B — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; geschützte Biotope

WEA-Standort (Bestand)

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017.

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude (mit Durchfahrt und Geschosszahl)
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage
Offene Garage (mit Geschosszahl)
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer
Gebäudehöhe, Straßenhöhe in m über DHHN
Straßenbaum oder geschützter Baum
Naturdenkmal

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortslage
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer, Flurstücksnummer (z.B. 45/6 B 42)
Mauer
Zaun, Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Bauline, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Stadt Werneuchen

Bebauungsplan Nr. 2
"Windpark Willmersdorf Ost"

Stand: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Windpark Willmersdorf Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Katastervermerk:

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

....., den .....
.....
Vermessungsstelle

Geltungsbereich: **Flurstücke 21, 22, 44, 45, 47, 48 (tw), 49 (tw), 55 (tw), 75 (tw) und 76 (tw) der Flur 6 der Gemarkung Willmersdorf**

Planunterlage: **ÖbVI Frank Werner, Dammweg 6, 16303 Schwedt**
Stand: März 2018

Planverfasser:
consequent
Trägergesellschaft für Stadtentwicklung
und Projektmanagement mbH
Fritschestraße 74, 10585 Berlin
Tel.: 030 3020 2821 / Fax: 030 3020 2823
E-Mail: info@consequent-gmbh.de

Umweltprüfung:
PLANUNG+UMWELT
Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch
Dietzgenstraße 71, 13156 Berlin
Tel.: 030 4775 0614 / Fax: 030 4775 0615
E-Mail: Info.Berlin@planung-umwelt.de