

- PLANZEICHNUNG TEIL A -

vorhabenbezogener Bebauungsplan -ENTWURF-
Sondergebiet Photovoltaik SO; M 1 : 2.000



- PLANZEICHENERKLÄRUNG -

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in V. mit § 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in V. mit § 16 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr. 11 und (6) BauGB)

- Sondergebiet Photovoltaik
- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,5 gemäß § 16 BauNVO
- maximale Höhe der baulichen Anlage OK in max. 43,00 m über NN gemäß § 16 BauNVO
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Zufahrt
- bestehender Umfahrungsweg

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für bodengebundene AE-Maßnahmen			
Maßnahme A1: Feldhecken nördlich Sickerbecken (außerhalb des Plangebietes)			
Maßnahme A2: Feldhecken südlich Sickerbecken (tlw. außerhalb des Plangebietes)			
Maßnahme A3: Strachgruppe an der Zufahrt			
Maßnahme A4: Feldhecken östlich der Deponie			
Maßnahme A5: Strachgruppe nordwestlich der Deponie			
Maßnahme A6: Abriss von Altgebäude (außerhalb des Plangebietes)			

Pflanzenarten zu Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzliste)			
Bäume	Sträucher		
Acer campestre	Feldahorn	Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Betula pendula	Birke	Comus sanguinea	Roter Hartfarn
Carpinus betulus	Hainbuche	Caryus avellana	Hasselnuß
Fagus sylvatica	Buche	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Euonymus europaeus	Pflffenhütchen
Pyraeaster pryraster	Wildbirne	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Quercus petraea	Traubeneiche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	Schlehe
Ulmus carpiniifolia	Feldulme		
Malus, Pyrus, Prunus	Obstgehölze (Sorten in Absprache mit UNB)		

- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenze
 - Flurbezeichnung
 - Flurgrenze
 - Gemarkung Werneuchen

- RECHTSGRUNDLAGEN -

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- TEXTLICHE FESTSETZUNG -

- Art der baulichen Nutzung**
Das Plangebiet muss in seiner Zweckbestimmung und Art der Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Zulässige Nutzungen sind im Sondergebiet Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen und Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter, statischer Ausführung.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl beträgt gemäß § 16 BauNVO für das Plangebiet 0,5. Die maximale Anlagenhöhe wird mit 4 m über Gelände festgelegt. Der um die Anlage herum zu errichtende Zaun wird mit seiner Endhöhe von ca. 2,35 m über Geländeoberkante diese maximale Anlagenhöhe ebenfalls nicht überschreiten.
- Bauweise/Baulinien/Baugrenzen**
Gemäß § 23 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baugrenze (≥ 3 m) bestimmt.
- Geländegestaltung**
Geländemodellierungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig um eine Schädigung des Deponiekörpers zu vermeiden.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen die dem Nutzungszweck der im Baugbiet aufgestellten Anlagen, wie hier Wechseleichter, Trafostationen sowie Betriebsgebäude, sind gemäß § 14 BauNVO zulässig, wenn sie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage nicht überschreiten.
- Erschließung**
Das Plangebiet ist über die B 158 über einen bereits für die Deponie bestehenden Weg zu erreichen. Von der Bundesstraße führt ein Planweg zum nahe gelegenen Regenrückhaltebecken der ehem. Deponie Werneuchen.
Über die dargestellten Erschließungsmaßnahmen hinausgehende Erschließungen, wie Gas, Straßenbeleuchtung, Löschwasser und Telekommunikation, sind in ihrer Notwendigkeit derzeit nicht absehbar. Aus versicherungsrechtlichen Gründen muss der Solarpark eingezäunt werden.
Eine sichere und effiziente Einspeisung der Elektroenergie ins öffentliche Netz ist zu gewährleisten.
Im Rahmen des Brandschutzes sind im Zuge der Ausführungsplanung Absprachen zur Toranlage (z.B. Schlüsseldepot) und zur Löschwasserversorgung mit der zuständigen Behörde und der Feuerwehr vorzutreffen. Die Zufahrt, die Verkehrswege und die Bewegungsflächen sind entsprechen den gesetzlichen Vorgaben für Feuerwehrflächen auszuführen. Der Zugang für die Feuerwehr auf die Fläche muss jederzeit gewährleistet sein.

7. Städtebauliches Gebot

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Freiflächen-Photovoltaik-Anlage einschließlich aller Nebenanlagen innerhalb von 36 Monaten nach Beschluss des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten. Der Bebauungsplan verliert seine Rechtskräftigkeit, wenn der Vorhabenträger ihm innerhalb der gesetzten Frist nicht nachkommt.

Der Träger des Vorhabens ist dazu verpflichtet, die gesamte Freiflächen-Photovoltaik-Anlage einschließlich aller Nebenanlagen innerhalb von 36 Monaten nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung vollständig zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes sowie der Belange des Naturschutzes sind rechtlich über den Durchführungsvertrag zu sichern. Zur Kompensation des geplanten Eingriffes müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergriffen werden. Die Ausführung der innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlichen Maßnahmen ist über den Durchführungsvertrag rechtlich zu sichern. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind zeitgleich mit der baurechtlich relevanten Nutzungsänderung des Baugrundstückes zu erfüllen, spätestens jedoch zu Beginn der nächsten Vegetationsperiode.

- VERFAHRENSVERMERKE -

- Das Aufstellungsverfahren wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen vom eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am erfolgt.

Werneuchen, den
Dienstsigel Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Zeitraum von bis durch ortsübliche Auslegung durchgeführt.

Werneuchen, den
Dienstsigel Bürgermeister

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über das Vorhaben unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Werneuchen, den
Dienstsigel Bürgermeister

- Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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
or
Dienstsigel ObvI

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Werneuchen, den
Dienstsigel Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werneuchen, den
Dienstsigel Bürgermeister

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat fristgemäß abgegebene Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Werneuchen, den
Dienstsigel Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Werneuchen, den
Dienstsigel Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Werneuchen, den
Dienstsigel Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 39, § 40 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Werneuchen, den
Dienstsigel Bürgermeister

Übersichtsplan
Sondergebiet Photovoltaik SO; Deponie Werneuchen
Quelle: www.google.de



- ENTWURF -

vorhabenbezogener Bebauungsplan
**Photovoltaikfreiflächenanlage auf
ehem. Mülldeponie der Stadt Werneuchen**
Sondergebiet Photovoltaik SO

Stadt Werneuchen
Landkreis Barnim

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 40/10a, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 24/34 der Flur 2 der Gemarkung Werneuchen und die Flurstücke 142/1a, 158/1b) der Flur 1 der Gemarkung Werneuchen

Entwurfsleiter:

ifu GmbH
Hoher Weg 7
39576 Stendal
Tel. 0393091511 Fax 03930915117

Maßstab:

1 : 2.000

Format:

A 1

Planungsart: Beschlussvorlage - Auslegungsbereich

Datum:

20.08.2013