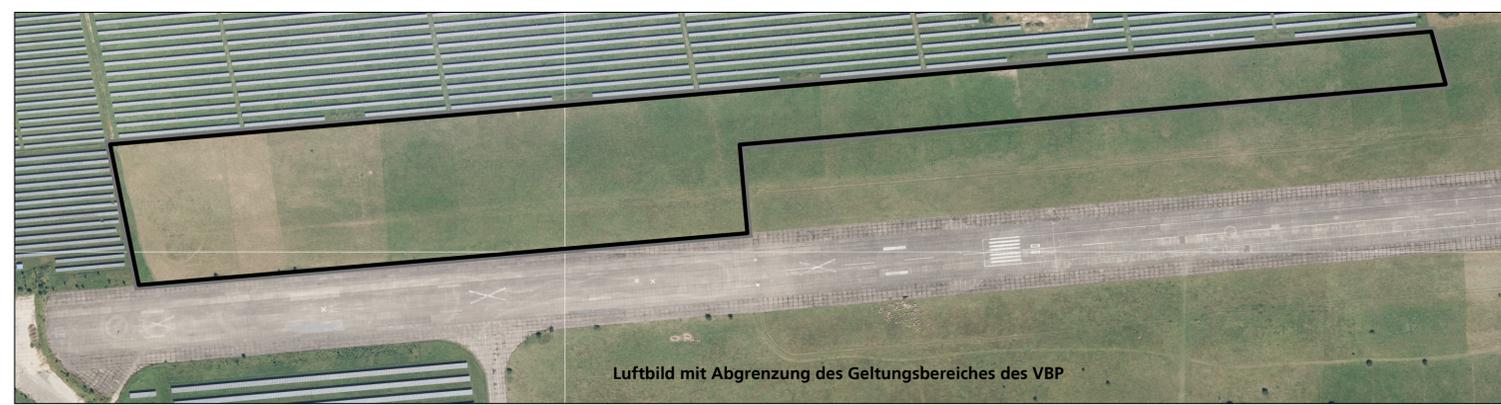


TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- TF1. Innerhalb der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Erneuerbarer Energien Photovoltaik, sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und deren Nebenanlagen z.B. Wechselrichter, Trafostationen sowie technische Ausrüstungen und Zuwegungen zulässig. (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)
Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Schutzzone III der Wasserwerkes Werneuchen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die wassergefährdende Stoffe enthalten können unzulässig. Dauerhaft als auch temporär angelegte Lagerplätze für Baumaterialien, Stellflächen für KFZ, sonstige Baustelleneinrichtungen u.ä sind innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Werneuchen unzulässig.
- TF2. Zulässig sind Einfriedungen zur Eingrenzung des Baugrundstückes sowie die Verlegung von Erdkabeln und Leitungen. (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)
- TF3. Maßgebend für die zulässige überbaubare Fläche, ist die durch die Photovoltaikanlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche bzw. für die Nebenanlagen und Wege die tatsächlich überbaute Grundfläche. (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)
- TF4. Der Flächenanteil für dauerhaft angelegte Zuwegungen darf 6,5 % der zulässigen überbaubaren Fläche nicht überschreiten. (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)
- TF5. Die Höhe der Einfriedungen einschließlich Übersteigschutz darf 2,50 m bezogen auf den nächstgelegenen, vermessungstechnisch ermittelten Geländehöhenpunkt NHN (Höhensystem DHHN2016, Lagesystem ETRS) nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind als lichtdurchlässige Zaunanlagen (z.B. Maschendraht oder Gitterstäbe) und ohne Sockelmauern zu errichten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
- TF6. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen der Photovoltaikfreiflächenanlage sowie deren Nebenanlagen ist auf 3,50 m, bezogen auf den nächstgelegenen, vermessungstechnisch ermittelten Geländehöhenpunkt NHN (Höhensystem DHHN 2016, Lagesystem ETRS) begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- TF7. Die Befestigung von Wegen innerhalb, der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB)



Innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Werneuchen sind verboten:

- das Errichten von Straßen oder Wegen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten eingehalten werden,
- das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare Stoffe enthalten (z.B. im Wegebau),
- das Ein- oder Aufbringen von Ersatzbaustoffen,
- die Freilandtierhaltung, wenn die Grasnarbe flächig verletzt wird,
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Biozidprodukten und
- das Errichten von Stallungen oder Unterständen für Tierbestände z.B. für Schafe (entfällt voraussichtlich, wenn sich die zur Beweidung einzusetzenden Schafe nur zeitweise auf dem Gelände befinden).

Anmerkung zum Katasterstand:

Flurstück 604, Flur 5, Gemarkung Werneuchen, ist aus einer Teilfläche des Flurstücks 586 hervorgegangen.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE
Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelastetem Gebiet. Für Ausführungen von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
Im Altlastenkataster des Landkreises Barnim wird die Fläche als militärische Liegenschaft: Flugplatz Werneuchen 02FRAN112 C geführt.

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage 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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden mit gleichem Beschluss gebilligt. (§ 10 Absatz 1 BauGB)

Werneuchen Siegel Bürgermeister

Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Werneuchen Siegel Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Werneuchen Siegel Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung Erneuerbare Energien
Photovoltaik

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,65 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke
Gemarkung Werneuchen: Flur 5, Flst. 604 (alt 586 tw.) (12,9 ha)

4. Darstellung ohne Normcharakter
33 Bemaßung in Metern

5. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung zum Bereich Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Werneuchen

6. Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze	Flurstücksnummer	604
Einfriedungen		
Grünland		
vermessungstechnisch ermittelte Geländehöhe	,79.76	Böschung
Einzelgebüsch		Gebüschfläche

Plangrundlage:
WK
Vermessungsamt
Dipl.-Ing. Christoph Kühne
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schulzealldorf 2 | 16244 Schorfelde / OT Proxerut
Tel. (0 30 35) 30 57 80 | Fax: (0 30 35) 45 12 20 | E-Mail: kontakt@vermessung-kuehne.de

Lageplanauszug **BV PVA 'Werneuchen'**
Auftragsnummer 18-330-01 Werneuchen
Gemarkung 5
Flur Flurstück(e) 586
Höhensystem DHN 2016
Lagesystem ETRS 89
Reduktionsmaßstab 0,9997
Lageplamaßstab 1:750

Stadt Werneuchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Flugplatz Werneuchen-West IV" zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:
Enerparc Solar Invest 124 GmbH
Zirkusweg 2 / Astra Tower
20359 Hamburg

Planverfasser:
Projektbüro Dörner + Partner GmbH
Architekten_Ingenieure
Bahnhofstrasse 7
16227 Eberswalde
Tel.: 03334/30 38 - 0
Fax: 03334/35 40 10
Email: info@doerner-partner.de

Datum: 15.11.2019 Maßstab: siehe Maßstabsleiste Planungsphase: Satzung