

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TF)

TF1) Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

TF1.1) Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agrar-Photovoltaik“ dient der Stromerzeugung aus Solarenergie und der Erzeugung landwirtschaftlicher Güter. Zulässig sind:
- bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVA) / Solarmodule)
- notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der PV-Anlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Erdkabeln etc.)
- Anlagen zur Speicherung von Energie
- Anlagen für die Löschwasserbereitstellung
- technische Anlagen zur Überwachung und Sicherheitsüberwachung der PV-Anlagen (Kameras)
- Einfriedungen einschließlich Tor(e) zur Eingrenzung der PVA-Fläche
- Zuwegungen

TF1.2) Mindestens 85 % des SO-Gebietes sind landwirtschaftlich zu nutzen.

TF2) Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

TF2.1) Maßgebend für die zulässige überbaubare Fläche, ist die durch die Photovoltaikanlagen in waagerechter Position zur Geländeoberfläche übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche bzw. für die Nebenanlagen und Zuwegungen die tatsächlich überbaute Grundfläche.

TF2.2) Der Versiegelungsanteil für die Fundamente der Modultische (Ramppfähle) und Zaunanlagen einschließlich Nebenanlagen der Solaranlage (Trafo, Wechselrichter) und der Anteil der Versiegelung für die Zuwegungen soll 5 % der SO-Fläche nicht überschreiten.

TF2.3) Die Höhe der baulichen Anlagen soll 6 m über Gelände nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der jeweils nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt. Für Sicherheits- und Überwachungsanlagen (Kameras) ist eine Überschreitung der Höhe bis 8 m zulässig.

TF2.4) Der Reihenabstand zwischen den Modultischträgerposten soll mindestens 9 m betragen.

TF2.5) Die Überschreitung der festgesetzte GRZ von 0,6 gemäß § 19 Absatz 5 BauNVO ist unzulässig.

TF3) Gestalterische Festlegungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr.1 BbgBO)

TF3.1) Die Einfriedungen sind als lichtdurchlässige Zaunanlagen (z.B. Maschendraht oder Gitterstäbe) ohne Sockelmauern und ohne bodennahen Stacheldraht, für Kleintiere durchlässig zu errichten. Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante soll mindestens 10-15 cm betragen. Die maximale Höhe der Einfriedung soll 2,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der jeweils nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt.

TF4) Maßnahmen des Naturschutzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF4.1) Die Befestigung von Wegen innerhalb des Plangebietes sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

TF4.2) Innerhalb der mit M1 festgesetzten Fläche sind 20 Gehölzgruppen zu je 100 m² anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt je Quadratmeter ein Gehölz. Es sind 15 % Heister und 85 % Sträucher innerhalb der Gehölzgruppe zu pflanzen. Der Gehölzgruppenabstand beträgt 8 bis 10 m. Die Gehölzgruppen sind parallel zur L236 anzuordnen. Es sind gebietsheimische Gehölze (ABL/20, [Nr. 9], S.203) zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 4.000 m² innerhalb der M1-Fläche sind als Blühwiese herzustellen. Für die Ansaat ist eine standortangepasste zertifizierte Saatgutmischung zur Etablierung blütenreicher Bestände zu verwenden. Die Fläche ist alle 5 Jahre neu anzulegen. Die Aussaatmenge beträgt 20g/m². Eine temporäre Zäunung der Anpflanzung zum Schutz vor Wildverbiss ist zulässig. Eine befestigte Querung der Maßnahmenfläche als Zufahrt von der Straße zur PVA-/ Landwirtschaftsfläche ist zulässig. Die Zufahrt soll in ihrer Größe 100 m² nicht überschreiten.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Bauzeitenregelung
Die Errichtung der PV-Module sowie sonstiger für den Betrieb der Anlage notwendiger Bauwerke ist außerhalb der Brutzeit, von 01. September bis 28. Februar durchzuführen. Können die Arbeiten nicht innerhalb dieser Zeit abgeschlossen werden, so sind die Arbeiten vor dem 01. März aufzunehmen und ohne Unterbrechungen zum Abschluss zu bringen. Ein Baubeginn nach dem 1. März ist nur zulässig nach Freigabe der Fläche durch eine fachkundige Person (ökologische Bauleitung) oder der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

VERFAHREN

Satzung

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)

Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung zum Satzungsbeschluss am sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bestätigt.

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

Werneuchen Siegel Bürgermeister

Werneuchen Siegel Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung Agrar-Photovoltaik

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

85,0 Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4. Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

MZ1 Maßnahme Gehölzpflanzung / Blühwiese
siehe textliche Festsetzung (TF) 4.2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich umfasst 41,52 ha; Gemarkung Schönfeld, Flur 8, Flstücke: 50 und 51

Darstellung ohne Normcharakter

25.0 Bemaßung in Metern

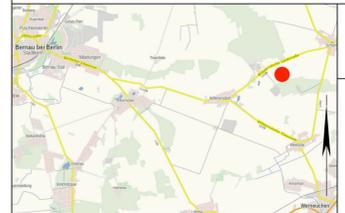
Darstellungen der Plangrundlage

Gemarkungsgrenze DGM_Geländehöhe 82,5
Flurstücksgrenze Flurstücksnummer 51
topographische Nutzungsartengrenze Nutzungssignatur Acker Laubbaum



Luftbild mit Geltungsbereich des VBP
© GeoBasis-DE/LGB/LBGR, di-de/by-2.0, 12.4.2020 (Daten geändert)

Stadt Werneuchen vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Agrar-Photovoltaikanlage Schönfeld Südwest"



Vorbereitender:
EmerenG 7 GmbH
Rosenstraße 2
10178 Berlin

Auftraggeber:
Stadt- und Landschaftsplanung Bandow
Finkenweg 7, OT Woltsickendorf
16259 Höhenland
Tel.: 033454 304408
E-Mail: info@landschaftsplanung-bandow.de

Planverfasser:
Dipl.-Ing. (FH) Diana Bandow

Plangrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte vom 29.06.2023; Digitales Geländemodul (DGM) 50 x 50 m
Gemarkung Schönfeld, Flur 10, Flst.119,120/2 und angenommene Vermessungsdaten bereitgestellt über:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Jan Riesebeck
Altenhofer Straße 13a, 16227 Eberswalde; Tel.: 03334 38 70 13; www.vermessung-riesebeck.de

Datum: Februar 2024
Maßstab: 1:2000
Planstand: ENTWURF