

Legende

Strauchpflanzung (M 1) Entwicklung artenreichen Grünlands durch Ansaat mit regionalem artenreichen Wildpflanzen-Saatgut (M 6) Sukzession (keine Ansaat oder Pflanzung) (M 7) Benjeshecke (M 2) Trittsteinbiotop (Altholzstapel, Steinhaufen, Sandwälle) (M 3) Laubbaum (M 4) Obstbäume (M 5) Erhalt bestehender Biotope

Grenze des FFH-Gebietes "Weesower Luch" (DE 3348-301)

B-Plan: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B-Plan: Sonstiges Sondergebiet (Grenze durch einen Zaun festgelegt)

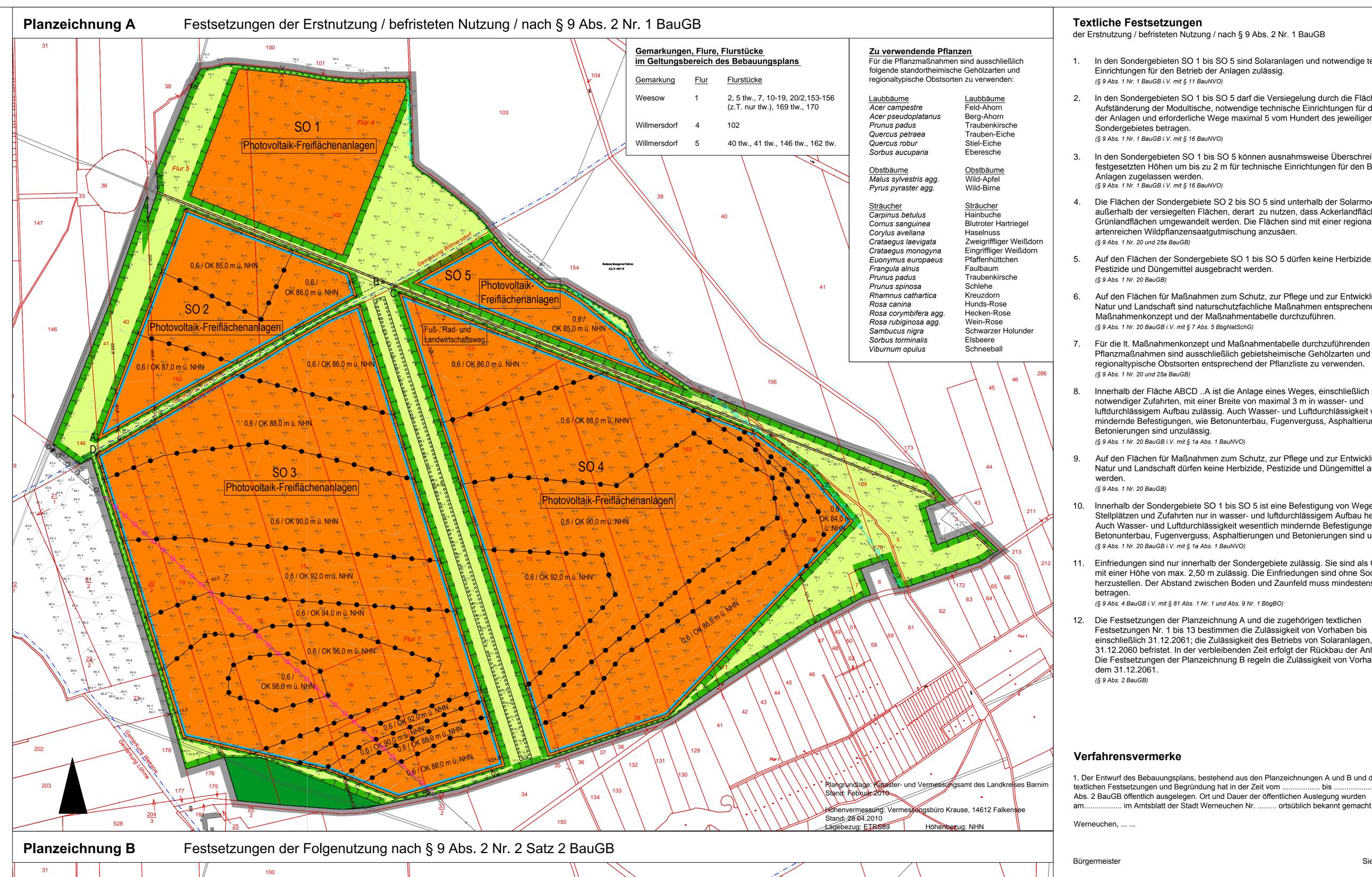
bzw. bestehender Einzelgehölze

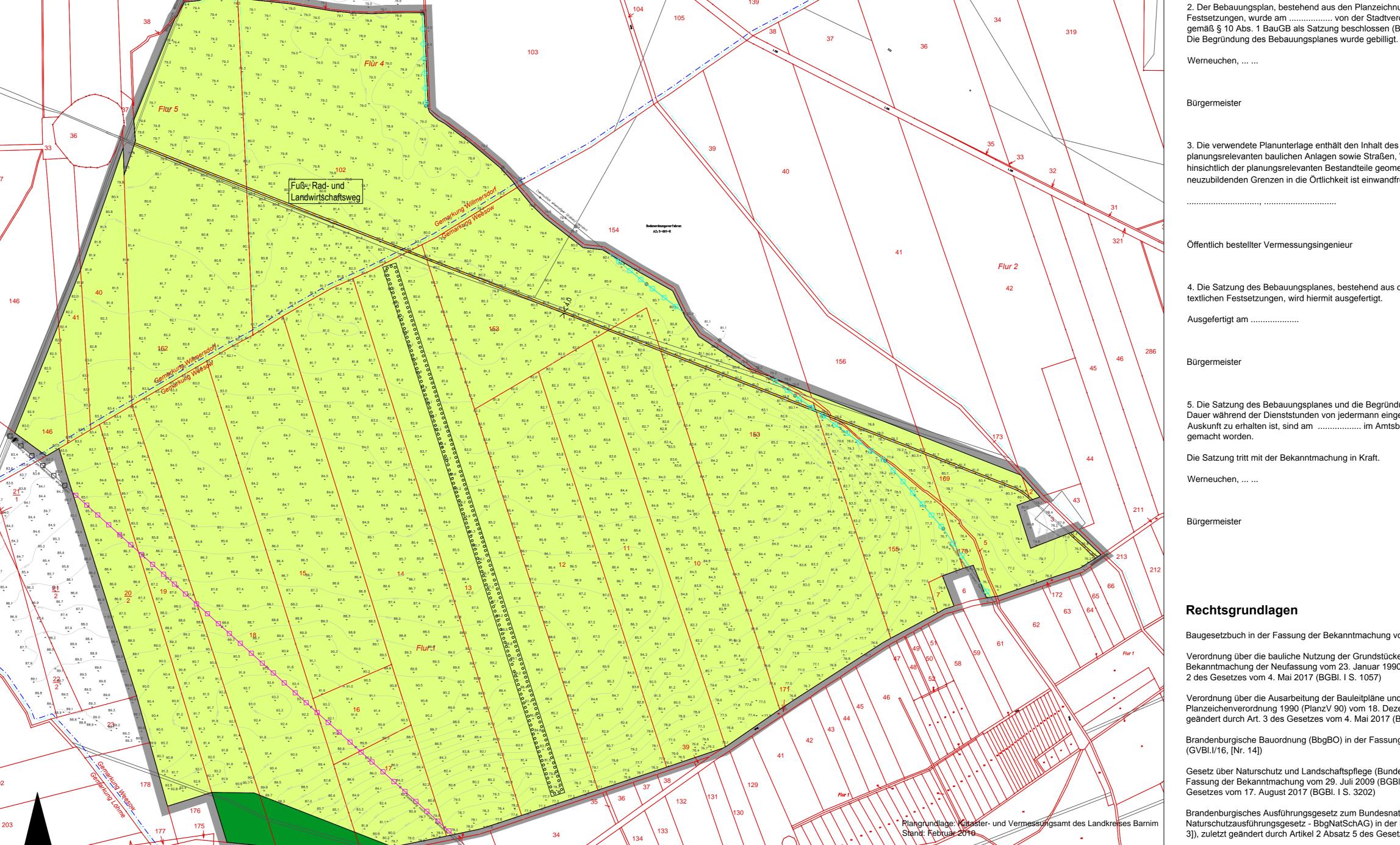
B-Plan: Gashochdruck-Leitung / Telekommunikationskabel (unterirdische Leitungen)

B-Plan: Hoher Graben - Gewässer 2. Ordnung (verrohrt)

Maßnahmentabelle

Maßnahmen-Nr Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke aus mind. 8 verschiedenen gebietsheimischen Straucharten (siehe Pflanzliste) nördlich des SO 1 bzw. nordöstlich des SO 5, Pflanzabstand 1 x 1,5 m Pflanzung einer mehrreihigen Strauchhecke aus mind. 8 verschiedenen gebietsheimischen Laubbaum- und Straucharten (siehe Pflanzliste) nordöstlich des SO 4, Pflanzabstand 1 x 1,5 m Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke aus mind. 8 verschiedenen gebietsheimischen Straucharten (siehe Pflanzliste) westlich des SO 3, Pflanzabstand 1 x 1,5 m Pflanzung von vier mehrreihigen Strauchhecken aus mind. 8 verschiedenen gebietsheimischen Straucharten (siehe Pflanzliste) zwischen den SO 3 und SO 4, Pflanzabstand 2 x 2 m Pflanzung einer mehrreihigen Strauchhecke aus mind. 8 verschiedenen gebietsheimischen Laubbaum- und Straucharten (siehe Pflanzliste) südöstlich des SO 4, Pflanzabstand 1 x 1,5 m Anlage von drei Benjeshecken mit gebietsheimischem Gehölzschnitt zwischen den SO 3 und 4 Anlage einer Benjeshecke mit gebietsheimischem Gehölzschnitt nordwestlich des SO 1 Anlage von insgesamt 15 Trittsteinbiotopen durch Anhäufung von gebietsheimischem Altholz oder Steinen oder Aufschüttung von Sandwällen Pflanzung von 6 Stieleichen (Quercus robur) südöstlich des SO 4 entlang des Plattenweges, Pflanzabstand 15 m Gruppenweise Pflanzung von insgesamt 19 Obstbäumen regionaltypischer Obstsorten südöstlich des SO 4 Gruppenweise Pflanzung von insgesamt 12 Obstbäumen regionaltypischer Obstsorten südöstlich des SO 3 und M 5.2 Gruppenweise Pflanzung von insgesamt 17 Obstbäumen regionaltypischer Obstsorten östlich des SO 1 und nordwestlich Gruppenweise Pflanzung von 6 Obstbäumen regionaltypischer Obstsorten südwestlich des SO 2 Reihenpflanzung aus 28 Obstbäumen regionaltypischer Obstsorten westlich des SO 1, Pflanzabstand 12 m Reihenpflanzung von 10 Obstbäumen regionaltypischer Obstsorten (siehe Pflanzliste) nordöstlich des SO 4; Pflanzabstand Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland aus regionalem artenreichem Wildpflanzensaatgut, das speziell an die Standortfaktoren in Weesow-Willmersdorf angepasst ist. Die Saatgutmischungen bestehen aus Arten mit durchgängigen Blühzeitpunkten von Mai bis Oktober. Sukzession (Keine Ansaat bzw. Pflanzung)





Textliche Festsetzungen

der Erstnutzung / befristeten Nutzung / nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- In den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sind Solaranlagen und notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen zulässig.
 - In den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 darf die Versiegelung durch die Flächen für die Aufständerung der Modultische, notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen und erforderliche Wege maximal 5 vom Hundert des jeweiligen Sondergebietes betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
- In den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen um bis zu 2 m für technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
- Die Flächen der Sondergebiete SO 2 bis SO 5 sind unterhalb der Solarmodule, außerhalb der versiegelten Flächen, derart zu nutzen, dass Ackerlandflächen in Grünlandflächen umgewandelt werden. Die Flächen sind mit einer regionalen artenreichen Wildpflanzensaatgutmischung anzusäen.
- Auf den Flächen der Sondergebiete SO 1 bis SO 5 dürfen keine Herbizide, Pestizide und Düngemittel ausgebracht werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind naturschutzfachliche Maßnahmen entsprechend dem Maßnahmenkonzept und der Maßnahmentabelle durchzuführen.
- Für die It. Maßnahmenkonzept und Maßnahmentabelle durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten und regionaltypische Obstsorten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- notwendiger Zufahrten, mit einer Breite von maximal 3 m in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauNVO)
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen keine Herbizide, Pestizide und Düngemittel ausgebracht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 5 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauNVO)
- Einfriedungen sind nur innerhalb der Sondergebiete zulässig. Sie sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0.10 m (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
- Die Festsetzungen der Planzeichnung A und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 13 bestimmen die Zulässigkeit von Vorhaben bis einschließlich 31.12.2061; die Zulässigkeit des Betriebs von Solaranlagen, ist bis zum 31.12.2060 befristet. In der verbleibenden Zeit erfolgt der Rückbau der Anlagen. Die Festsetzungen der Planzeichnung B regeln die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem 31.12.2061. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus den Planzeichnungen A und B und den textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am...... im Amtsblatt der Stadt Werneuchen Nr. ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen A und B und den textlichen Festsetzungen, wurde amvon der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.).

Werneuchen,

Bürgermeister

3. 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

4. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen A und B und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt am

Siegel Bürgermeister

5. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind amim Amtsblatt Nr. der Stadt Werneuchen bekann gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Höhenvermessung: Vermessungsbüro Krause, 14612 Falkensee

Stand: 28.04.2010

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I, 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBI.I/16, [Nr. 14])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburtisches

Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBI. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBI. I/16 [Nr. 5]) Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBI.I/04, [Nr. 09], S.215)

Planzeichenerklärung (PlanV 90)

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

Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO) (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)

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

0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO) OK 80 m Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als

3. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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

ü. NHN Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

6. Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen

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

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: unterschiedliche Höhen (§ 16 Abs. 5 Baunvo)

Nachrichtliche Übernahme

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

Darstellungen ohne Normencharakter

-->--> Gashochdruck-Leitung / Telekommunikationskabel (unterirdische Leitungen)

- Hoher Graben - Gewässer 2. Ordnung (verrohrt)

< 10,0 > Maßangabe / Vermaßung in m, z.B. 10,00 m

Darstellungen der Plangrundlage

Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze

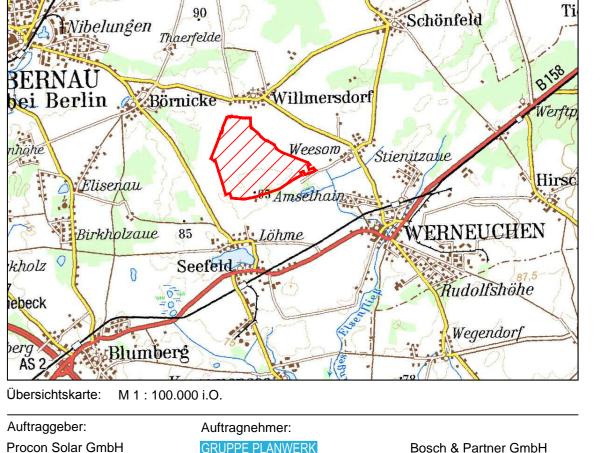
z.B. 6, Flurstücksnummer; Flurnummer

z.B. 80,0 Höhe

Stadt Werneuchen



1. Änderung des Bebauungsplanes "Energiepark Weesow-Willmersdorf"



Nordparkstraße 1 03044 Cottbus

1:5.000

GP Planwerk GmbH Uhlandstraße 97 10715 Berlin

Umwelt-, Landschafts- und Freiraumplanung, Umweltforschung Lortzingstraße 1 30177 Hannover

in Zusammenarbeit mit Gaßner, Groth, Siederer & Coll.

Planzeichnung in der Fassung vom April 2018 (Satzungsfassung)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 m