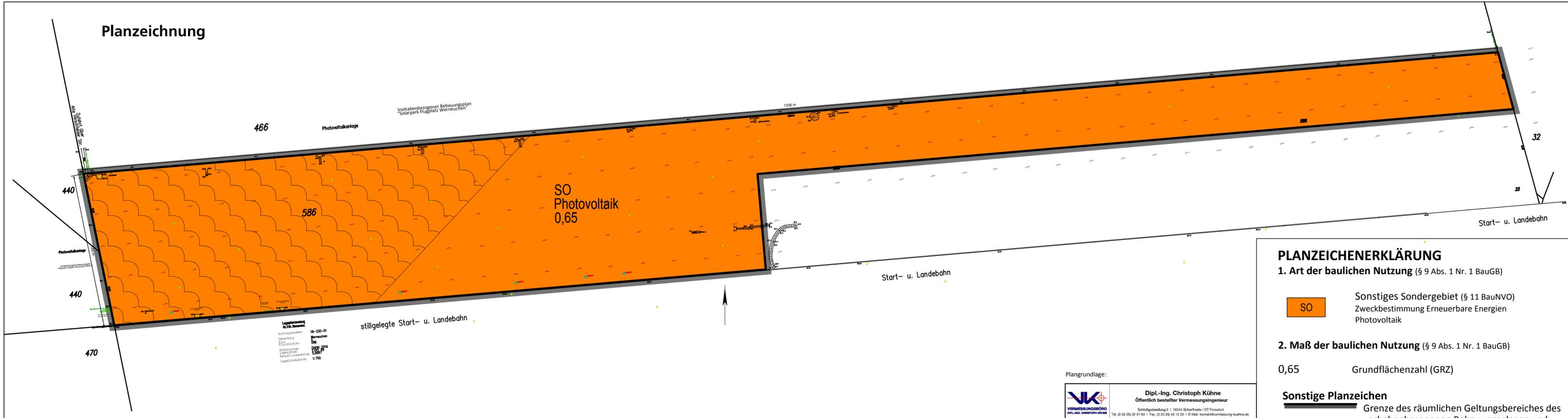


# Planzeichnung



Plangrundlage:

**Dipl.-Ing. Christoph Kühne**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Schödigersindlung 2 | 16044 Schorfelde / OT Finowfurt  
Tel: (0 33 38) 35 57 60 | Fax: (0 33 38) 45 12 20 | E-Mail: kontakt@vermessung-kuehne.de

## 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)

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

### Darstellung ohne Normcharakter

33 Bemaßung in Metern

**Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bereich Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Werneuchen

### Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze	—
Flurstücksnummer	475
Einfriedigungen	—
Grünland	••••
vermessungstechnisch ermittelte Geländehöhe	,79.76

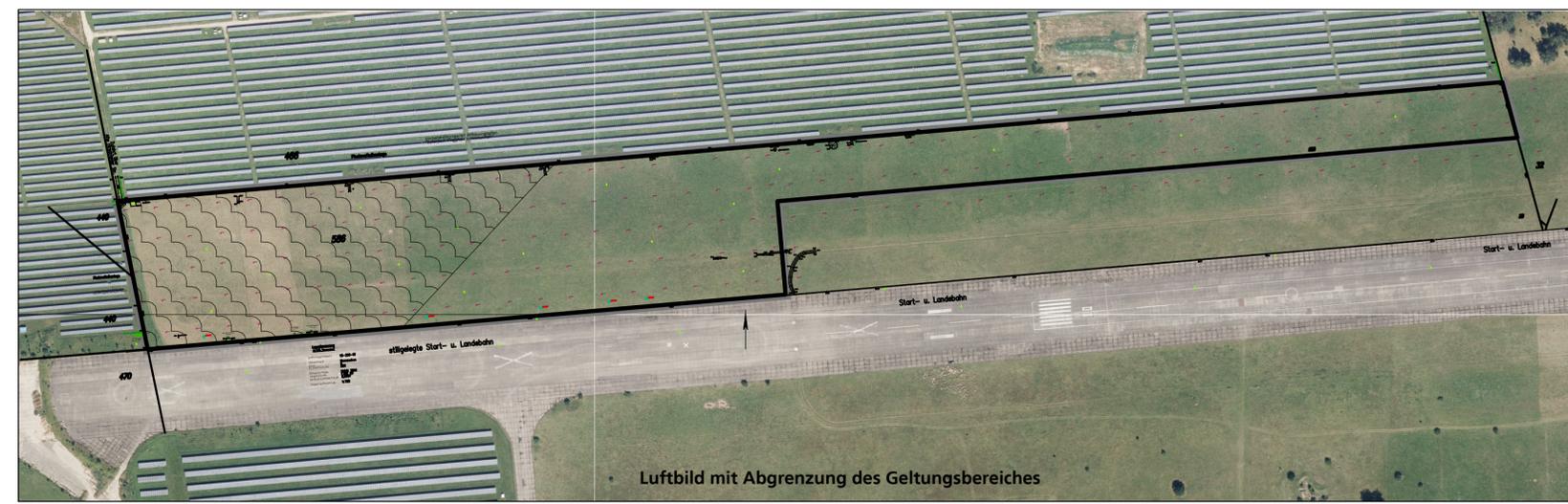
**Beschlussvorlage Anlage 2**  
StVV der Stadt Werneuchen 23.05.19  
**Stadt Werneuchen**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Flugplatz Werneuchen-West IV" zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

## 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 Geländehöhepunkt 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 Geländehöhepunkt 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)

## 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 O2FRAN112 C geführt.



**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).

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 03, ber. (GVBl./13 Nr. 21)]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./16, [Nr. 5])

Vorhabenträger: **Enerparc AG**  
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: 16.04.2019 Maßstab: 1:2000 Planungsphase: Entwurf