



- Beispielansicht: Modultisch mit Zauraanlage und Umpflanzung (Maßstab 1:100)**
- Planteil A**
- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 30 sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - OK 4.0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - GRZ 0.7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ▲ Bereich der Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschafts- und Wanderweg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung: Extensivgrünland
 - Fläche für Wald
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - A1 Bezeichnung der Maßnahmen
 - sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) Höhe baulicher Anlagen
 - Erläuterung der Nutzungsschablone
- II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemalung in m
 - 91.1 Geländehöhe in Meter über NNH
 - Bestandsgebäude
 - unbefestigte Wege

- III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- (1) Denkmalschutz
- Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BgBDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und des in Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BgBDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Abaufer einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BgBDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- Verfahrensvermerke**
- Katastervermerk:** Die verwendete Planunterlagen 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.
- öffentlich bestellter Vermessungsgenieur
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am als Satzung beschlossen.
- Werneuchen Siegel Kulicke, Bürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen.
- Ausgefertigt, Werneuchen Siegel Kulicke, Bürgermeister
- Einfriedung außerhalb des SO-Photovoltaik ist nicht zulässig.
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am öffentlich bekannt gemacht. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Werneuchen Siegel Kulicke, Bürgermeister

- Planteil B**
- Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - 1.1 Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen, (Umrichterstationen, Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzseparationsstationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Die maximale Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - 2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planzeichnung. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für Kameramasten ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Höhe von 6,0 Metern zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für Speicheranlagen ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Höhe von 4,5 Metern zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 3.1 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 4.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - 4.2 A1 Erhalt und Ergänzung vorhandener Feldgehölze
Die vorhandenen Gehölzstrukturen am westlichen Feldweg und am östlichen Windschutzstreifen sind dauerhaft mit ihren dazugehörigen ruderalen Baumstrukturen zu pflegen und zu erhalten. Die Gehölzstrukturen sind nicht zu umzüknen. Bei Gehölzverlusten ist Ersatz zu leisten. Entlang des östlichen Windschutzstreifens ist auf einer Länge von mindestens 414 m und einer Breite von 1,5 m eine einreihige Laubstrauchhecke ergänzend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollen für Freistellen zwischen Gehölzen Sträucher gepflanzt werden. Es wird anhand von Luftbildern 10 % freie Pflanzfläche angenommen. Für diese Freiflächen (62 m²) wird für je 2,25 m² Pflanzfläche ein heimischer und standorttypischer Strauch in Reihe gepflanzt.
Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Bei der Umsetzung sind die Abstandsvorschriften des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
 - 4.3 A2 Anlage und Entwicklung einer Laubstrauchhecke
Entlang des westlichen Feldweges ist auf einer Länge von mindestens 300 m und einer Breite von mindestens 5 m eine zweireihige Gehölzhecke östlich entlang des Weges zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein heimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (Fretzgehaltspflege und Entwicklungspflege).
Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Bei der Umsetzung sind die Abstandsvorschriften des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
 - 4.4 A3 Pflege und Erhalt von Ruderal- und Brachflächen innerhalb des Sondergebiets
Die Ruderal- und Brachflächen innerhalb des Sondergebiets sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - 4.5 A4 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese innerhalb des Sondergebiets
Für die Flächen der Biotoptypen „Intensive Acker“ und „anteilig „Ackerbrache“ auf den Teilflächen 1.1 und 1.2 sind die unbebauten Flächen einschließlich der Flächen zwischen den Modultischen durch Ansaat als extensives Grünland zu entwickeln. Als Ansaat ist vorrangig standortheimisches Saatgut zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern, um mögliche Verdrichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Anlage der PVA entstanden sind, zu beheben.
Die Flächen unter den Solarmodulen werden, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit angesäht. Andernfalls ist die Entwicklung von sonstigen ruderalen Staudenarten durch Selbstbegrünung aus dem Samenvorrat des Bodens auf der Fläche unter den Solarmodulen oder aus der TF 1.3 zu erwarten.
 - 4.6 A5 Pflege und Erhalt der Ruderal- und Brachflächen innerhalb der Grünflächen
Die Ruderal- und Brachflächen innerhalb des Sondergebiets sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - 4.7 A6 Entwicklung und Pflege der Frischwiese innerhalb der Grünflächen
Die Grünfläche ist durch Ansaat als naturnahe Wiese zu entwickeln.
- II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
- Einfriedungen
 - 5.1 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen. Eine Errichtung der

Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)

..... Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Solarpark Tiefensee"

gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenerverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5).

Vorhabenräger

Trianel Energieprojekte GmbH & Co. KG
Keffelder Straße 203
52070 Aschen
fon 0241 41320 mail: info@trianel

planaufstellende Kommune

Siakt Werneuchen
Am Markt 5, 16356 Werneuchen
fon (0 33 39 8) 81610 mail: postfach@werneuchen.de

Entwurfsvorfaller

büroknoblich
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erker
fon (0 33 62) 8 83 61-0 mail: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Barnim
Gemarkung: Tiefensee

Höhenbezug: DHHN 16
Gemeinde: Werneuchen
Flurstück: diverse

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Tiefensee"

Vorwurf und Vorhaben- und Erschließungsplan

Projekt Nr.: 22-123
Phase: Vorentwurf

Plan-Name: 22-123_VE_BP.pdf
Plan-Maße: 1.350 mm x 743 mm

Maßstab Blatt 1/2000

