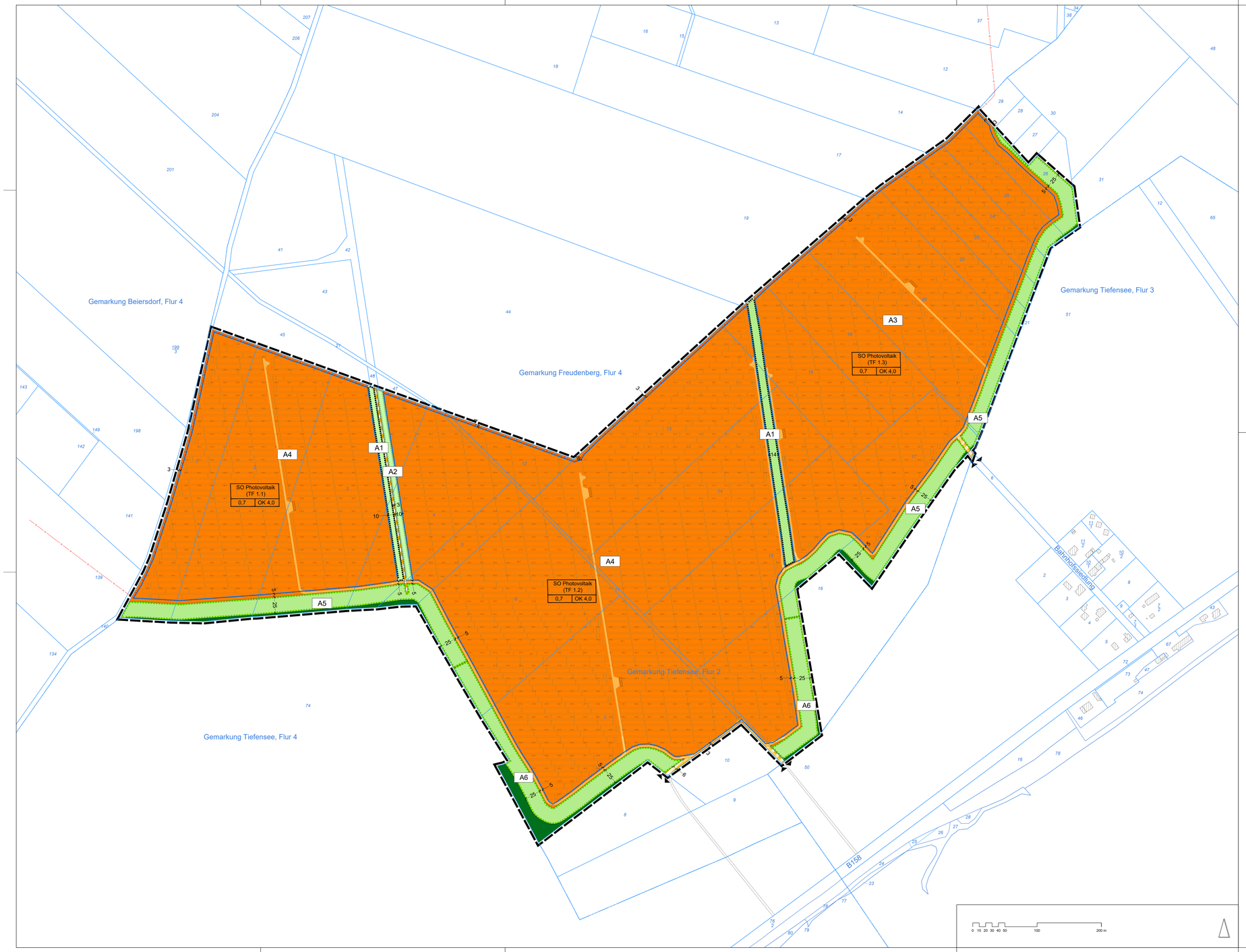


Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

   SO — sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik

2. 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)

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

   Baugrenze

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

   Bereich der Ein- und Ausfahrt

   Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschafts- und Wanderweg

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

   private Grünfläche, Zweckbestimmung: Extensivgrünland

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

   Fläche für Wald

7. 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 Buchstabe a BauGB)

   Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

   A1 — Bezeichnung der Maßnahmen

8. 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

   23 — Flurstücksnummer

   12 — Bemaßung in m

   91,1 — Geländehöhe in Meter über DHHN 2016

   Bestandsgebäude

   unbefestigte Wege

   Kabeltrasse unterirdisch (Windpark)

   Gestell mit PV-Modulen (Belegung vorläufig)

   geplante Löschwasserentnahmestelle

   geplante interne Zuwegung

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. 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 (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

   2.1 Die maximale Grundflächenzahl ist 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 Planeinschrieb. 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.

3. 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.

4. 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 Saumstrukturen zu pflegen und zu erhalten. Die Gehölzstrukturen sind nicht zu umzäunen. Bei Gehölzverlusten ist Ersatz zu leisten. Entlang des östlichen Windschutzstreifens ist auf einer Länge von mindestens 410 m und einer Breite von 1,5 m eine einreihige Laubstrauchhecke ergänzend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollen für Freisteller zwischen Gehölzen Sträucher gepflanzt werden. Es wird anhand von Luftbildern 10 % freie Pflanzfläche angenommen. Für diese Freiflächen (60 m²) wird für je 2,25 m² Pflanzfläche ein heimischer und standorttypischer Strauch in Reihe gepflanzt.

   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 zweite Gehölzreihe 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 (1 Jahr Fertigstellungspflege und 4 Jahre Entwicklungspflege).

   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 Modultischreihen 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 Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Anlage der PVA entstanden sind, zu beheben.

   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 Grünflächen ist durch Ansaat als naturnahe Frischwiese zu entwickeln Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat mit einer heimischen, standortangepassten Saatgutmischung eine extensive, artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. Der Boden ist vor der Initiierung zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

   4.8 M-AFB1 Feldlerchenhabitate innerhalb der Anlage

   Innerhalb der Sondergebietsfläche sind mindestens 22 Freiflächen als potenzielle Brutreviere für die Feldlerche oder andere bodenbrütende Vogelarten zu belassen. Entsprechend der technischen Möglichkeiten sollen dabei jeweils Freiflächen mit einer Größe von etwa 30 mal 30 Metern verbleiben. Die Flächen sind innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche zu verteilen und sollen dabei nicht direkt an Versorgungswege angrenzen. Die Freiflächen müssen sich außerhalb der Abstände entsprechend dem Meideverhalten der Feldlerchen befinden (mindestens 50 Meter zu Gehölzbeständen (Windschutzstreifen, Waldrand) sowie gegenüber weiteren Feldlerchenrevieren entfernt sein. Trafostationen können im direkten Nahbereich Lärmemissionen abgeben, weshalb sie nicht direkt an die Feldlerchenfenster angrenzen sollen. Ein Mindestabstand von 20 m der Trafostationen zu den Feldlerchenfenstern ist einzuhalten. Die Pflege der Flächen erfolgt entsprechend den Maßnahme A3, wodurch gewährleistet wird, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

5. Einfriedungen

   5.1 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeniveau 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 Einfriedung außerhalb des SO-Photovoltaik ist nicht zulässig.

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 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der m Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Ladesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDschG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf 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 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.

Verfahrensvermerke

1. 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.

   ....., ...

   öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

   Werneuchen, ... Siegel .....
   Kulicke, Bürgermeister

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmen.

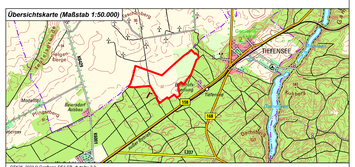
   Ausgefertigt, Werneuchen , ... Siegel
   Kulicke, Bürgermeister

4. 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 ..... ortsüblich 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

Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)


TIEFENSEE
Werneuchen
Weesow
Willmersdorf
Hohenfinow
Schönfeld
Blumenhagen
Seefeld
Stolpe
Altlandsberg
Fredersdorf-Vogelsdorf
Müncheberg
Eggersdorf
Mehrow
Trebnitz
Müncheberg
Siedlung
Garzin
Garzin
Dorf
Buchholz
Wüstemarkt
Dahlwitz-Hoppegarten
Hoppegarten
Neuenhagen
Dirschauer Platz
Berlin
Marzahn
Hellersdorf
Biesdorf
Kaulsdorf
Mahlsdorf
Müggelheim
Müggelheim
Müggelheim