

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TF)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

TF1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes "Erneuerbare Energien Photovoltaik"

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Absatz 2 BauNVO

(1) Innerhalb der Sondergebietsfläche I (SO I) mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien Photovoltaik" sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und deren Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafostationen sowie ähnliche technische Ausrüstungen und Zuwegungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

(2) Innerhalb der Sondergebietsfläche II (SO II) mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien Photovoltaik" sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und deren Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafostationen sowie ähnliche technische Ausrüstungen und Zuwegungen erst zulässig, wenn die Altlastensanierung abgeschlossen ist und die Fläche von der zuständigen Bodenschutzbehörde zur Bebauung freigegeben wurde.

Ausgenommen von der Regelung (Maßgabe) des Satzes 1, ist die Errichtung einer Zuwegung zur Erschließung des SO I und des Flurstücks 74 (Gemarkung Finow, Flur 16). (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)

(3) Zulässig sind im gesamten Plangebiet Einfriedungen zur Eingrenzung des Baugrundstückes sowie die Verlegung von Erdkabeln und Leitungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(4) Maßgebend für die zulässige überbaubare Fläche ist die durch die Photovoltaikanlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche bzw. für die neu zu errichtenden Nebenanlagen und Wege die tatsächlich überbaute Grundfläche innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

(5) Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen der Photovoltaikfreiflächenanlage sowie deren Nebenanlagen ist auf 4,50 m, bezogen auf den nächstgelegenen, vermessungstechnisch ermittelten Geländehöhepunkt NNH (Höhensystem DHHN 92, Lagesystem ETRS) begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

TF2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die Einfriedungen sind als lichtdurchlässige Zaunanlagen (z.B. Maschendraht oder Gitterstäbe) und ohne Sockelmauern zu errichten.

(2) Auf den Flächen M1, M2 und M3 sind naturschutzfachliche Maßnahmen entsprechend dem Maßnahmenkonzept durchzuführen. Die Regelungen im Durchführungsvertrag sind zu beachten.

TF3 Flächen mit besonderen Nutzungsregeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 16 BauGB)

(1) Innerhalb der umgrenzten Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, ist die Errichtung von Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und deren Nebenanlagen nicht zulässig. (Nordöstlich der Fläche M3 und östlich des Grabens "Chemische Fabrik")

(2) Westlich des Grabens "Chemische Fabrik" (Gewässer II Ordnung), ist ab Oberkante Grabenböschung ein 5 m breiter Grabenbewirtschaftungsstreifen dauerhaft freizuhalten.

TF4 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

(1) Anfallende Niederschlagswasser ist auf der SO I Fläche, den Waldflächen und den umgrenzten Flächen für Naturschutzmaßnahmen zu versickern.

Hinweise ohne Normcharakter: Boden- und Grundwasserschutz

Bei dem gesamten Vorhabenareal handelt es sich um die Altlastverdachtsfläche "S 14/054b Chemische Werke Finowtal- Neuwerk". Weitere Hinweise siehe Begründung Kapitel 2.1.3.1.

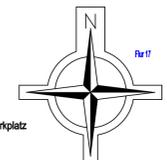
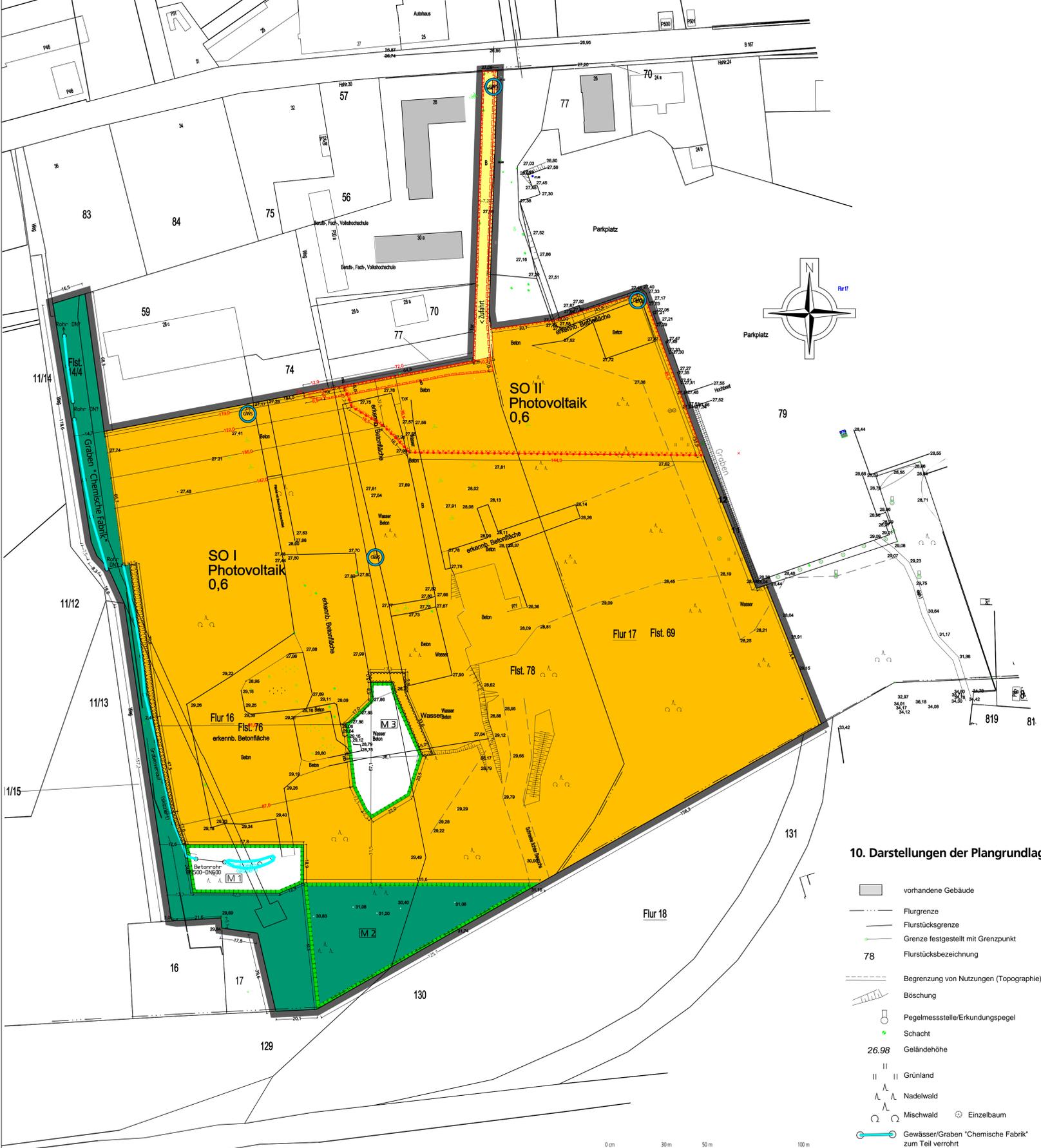
Vorhandene Erkundungspegel und Beobachtungsmessstellen sind zu erhalten.

Es ist ein Entsorgungskonzept gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz zu erstellen. Weitere Hinweise siehe Begründung Kapitel 2.1.3.1.

Durchführungsvertrag: Über die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus sind die Regelungen des Durchführungsvertrages zu berücksichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr.14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10 [Nr. 39])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art-ke1 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- 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])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl./14, [Nr. 33])
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 V v. 31.8.2015 I 1474
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl./97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./16, [Nr. 5])
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 102 V v. 31.8.2015 I 1474
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 4.4.2016 I 569
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl./12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./16, [Nr. 5])
- Hauptsatzung der Stadt Eberswalde i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.04.2012 (Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jahrgang 20, Nr. 4)



10. Darstellungen der Plangrundlage

- vorhandene Gebäude
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Grenze festgestellt mit Grenzpunkt
Flurstücksbezeichnung
Begrenzung von Nutzungen (Topographie)
Böschung
Pegelmessstelle/Erkundungspegel
Schacht
Geländehöhe
Grünland
Nadelwald
Mischwald
Gewässer/Graben "Chemische Fabrik" zum Teil verrohrt

Verfahrensvermerke:

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cottbus, den ..... Siegel Vermesser

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 504 „Solarpark Eisenspalterei“ in der Sitzung am 26.03.2015 gemäß § 12 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Eberswalde, den ..... Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 504 „Solarpark Eisenspalterei“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

Eberswalde, den ..... Siegel Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird beurkundet.

Eberswalde, den ..... Siegel Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt; ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Eberswalde, den ..... Siegel Bürgermeister

Maßnahmenkonzept

- Fläche M1 Zielstellung: Erhalt und Entwicklung des Gewässerbiotops (natürliche Quelle)
- Rückbau des Rohrdurchlasses, Ausbau als offener Graben
- Auslichtung des Baumbestandes,
- Schaffung beschattungsarmer Flachwasserbereiche
- Aufweitung und Abflachen der Uferbereiche
- Beräumung und fachgerechte Entsorgung des Mülls
- Rückbau der baulichen Anlage (Betongrube)
Fläche M2 Zielstellung: Erhalt des Kiefernwaldes
- Behutsame Rücknahme einzelner Bäume (vorzugsweise ältesten Gehölze) unter Beibehaltung des Waldstatus gemäß § 2 des Brandenburgischen Waldgesetzes
- Rasenflächen Mahd (wenn die Tiere im Boden sind, in den frühen Morgen- bzw. späten Abendstunden oder bei regnerischer Witterung) der offene Vegetationsflächen, mit Beräumung und Abtransport des Mahdgutes, Mahd 1 x im Jahr per Hand (mit Motorsense)
Fläche M3 Zielstellung: Erhalt und Entwicklung des Kleingewässers
als Laichgewässer für Amphibien, insbesondere des Moorfrösches
- Beräumung des Mülls
- Behutsame Rücknahme des Schilfbestandes
- Behutsame Rücknahme einzelner Gehölze

Weitere Maßnahmen zum Erhalt und der Entwicklung der Artenvielfalt innerhalb des Solarparks

- Die Vegetationsflächen innerhalb der Solaranlage sind maximal 2 x im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen. Die Schnitthöhe beträgt mindestens 10 cm. Kein Einsatz von Kreiselmäher. Um eine Verschattung der Module durch zu hohe Vegetation zu vermeiden, sind zusätzliche Mahdgänge unmittelbar vor der Modultschreihe (2 m) zulässig.

- Der Abstand der Modultschreien muss mindestens auf 65 % der Fläche, die mit Photovoltaikanlagen bebaut werden, das mindestens 1,3-fachen der Modultschreite (Zentralprojektion) aufweisen.

Hinweis zum Lesen des Planes:

Die Ergänzungen zum Entwurf i.d.F. vom 15.02.2016 sind in der Planzeichnung rot dargestellt.

PLANZEICHEN

I. Festsetzungen

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Erneuerbare Energien Photovoltaik

0,6 Grundflächenzahl

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Naturschutzmaßnahmen

4. Verkehrsflächen (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Zufahrt/verkehrliche Erschließung der Vorhabensfläche

5. Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) Waldflächen Zweckbestimmung: Nutzwald

6. Sonstige Planzeichen

Abgeltungsbereich des vBP/ VEP Gemarkung Finow, Flur 16 Flst. 14/4, 76 u. 78 Gemarkung Finow, Flur 17 Flst. 69 teilweise

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10) (Abstandsfläche Gewässer, siehe Nutzungsfestlegung TF3 (1))

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (siehe Nutzungsfestlegung TF1 (2))

Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 74 und 70, Gemarkung Finow Flur 16 sowie der Stadt Eberswalde

7. Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

8. Nachrichtliche Übernahmen

GWS zu erhaltende Grundwassermessstelle

9. Darstellungen ohne Normcharakter

M3 Bezeichnung der Maßnahmenflächen

SO I Sondergebiet I (siehe textliche Festsetzung TF1(1))

SO II Sondergebiet II (siehe textliche Festsetzung TF1(2))

5,0 Bemaßung der Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 504 "Solarpark Eisenspalterei" zugleich Vorhaben und Erschließungsplan



Table with 3 columns: Stadt Eberswalde, Stand: 6. Juni 2016, Verfahrensstand: 2. Entwurf; PLANGRUNDLAGE: Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer; VORHABENTRÄGER: ENVALUE GMBH; ARCHITEKT: Projektbüro Dörner + Partner GmbH