

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.1-ke1 21 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

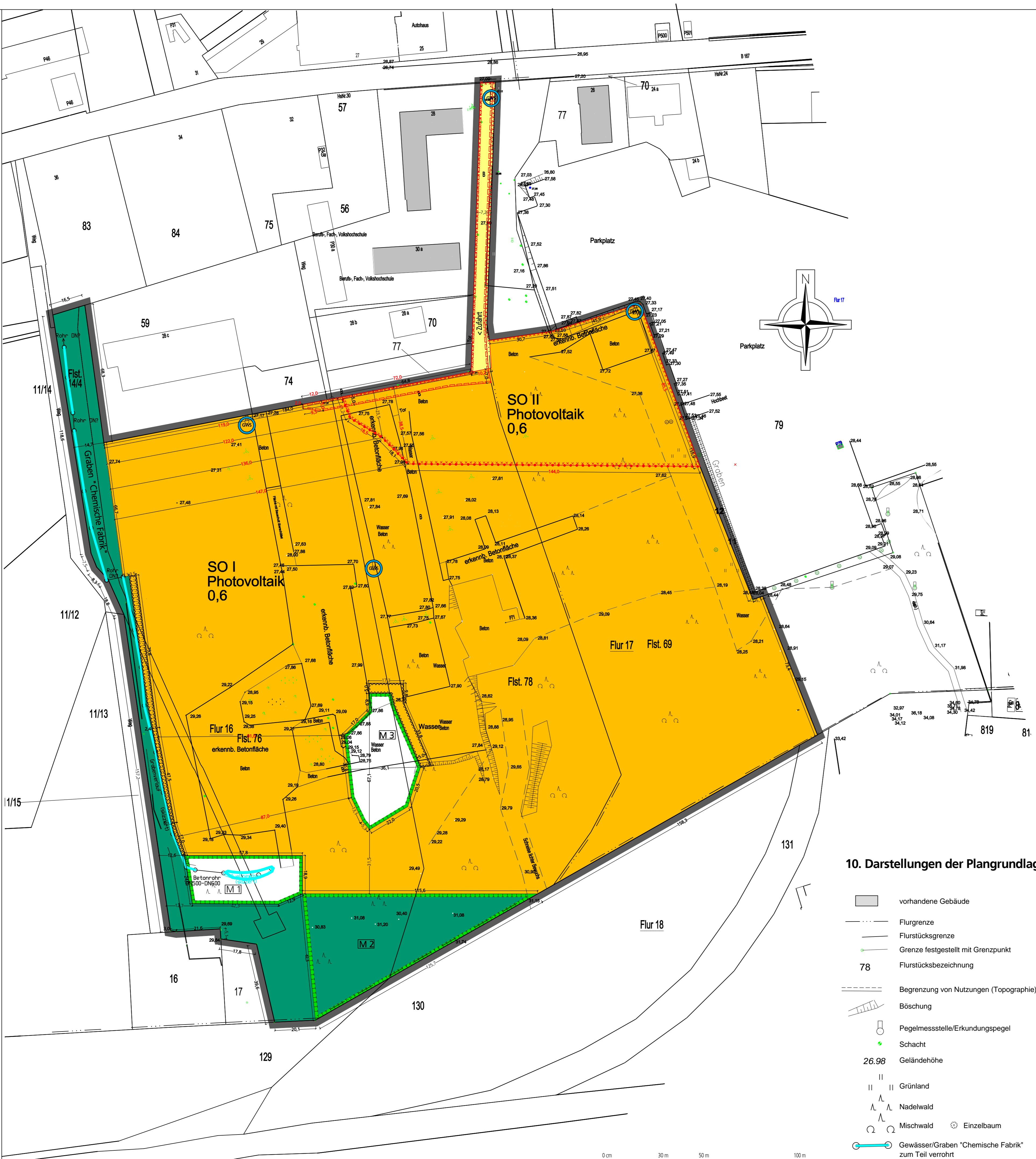
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl./97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./16, [Nr. 5])

- 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
- Einzelbaum
- 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

PLANZEICHEN

I. Festsetzungen

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)

0,6 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

Abgrenzung des Plangebietes
Geltungsbereich 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 m Bemaßung der Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 504

"Solarpark Eisenspalterei" zugleich Vorhaben und Erschließungsplan Stadt Eberswalde



Stadt Eberswalde, Stadtplanungsamt Eberswalde, den	Stand: 6. Juni 2016	Verfahrensstand 2. Entwurf Maßstab: 1:1000
PLANGRUNDLAGE: Öffentlich bestellter Vermessungsgenieurer Dipl.-Ing. Karlheinz Fuchs Sachsendorfer Straße 2 b 03051 Cottbus Tel.: 0355 / 523566 Fax: 0358 / 523567 E-Mail: fuchs.vermessung@t-online.de	VORHABENTRÄGER: ENVALUE GMBH Gewerbestr. Gartham 6, 94544 Holkrichen TEL +49-8541-91541-0 FAX +49-8541-91541-19 MAIL info@envaluede WWW.ENVALUE.DE	ARCHITEKT: Projektbüro Dörner + Partner GmbH Architekten, Ingenieure Bahnhofstraße 7 16227 Eberswalde Tel: 03334 - 30 38 0 Fax 03334 - 35 40 10 Email: info@dörner-partner.de

Hinweis zum Lesen des Planes:

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