

**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
- Innerhalb der Sondergebietsfläche (I SO I) mit der Zweckbestimmung "Erneuerbarer 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 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)
  - Innerhalb der Sondergebietsfläche (II SO II) mit der Zweckbestimmung "Erneuerbarer 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 Flurstückes 74 (Gemarkung Finow, Flur 16). (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)
  - Zulässig sind im gesamten Plangebiet Einfriedungen zur Eingrenzung des Baugrundstückes sowie die Verlegung von Erdkabeln und Leitungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 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)
  - Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen der Photovoltaikfreiflächenanlage sowie deren Nebenanlagen ist auf 4,50 m, bezogen auf den nächstgelegenen, vermessungstechnisch ermittelten Geländehöhepunkt NHN (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)

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

- 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")
- 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)

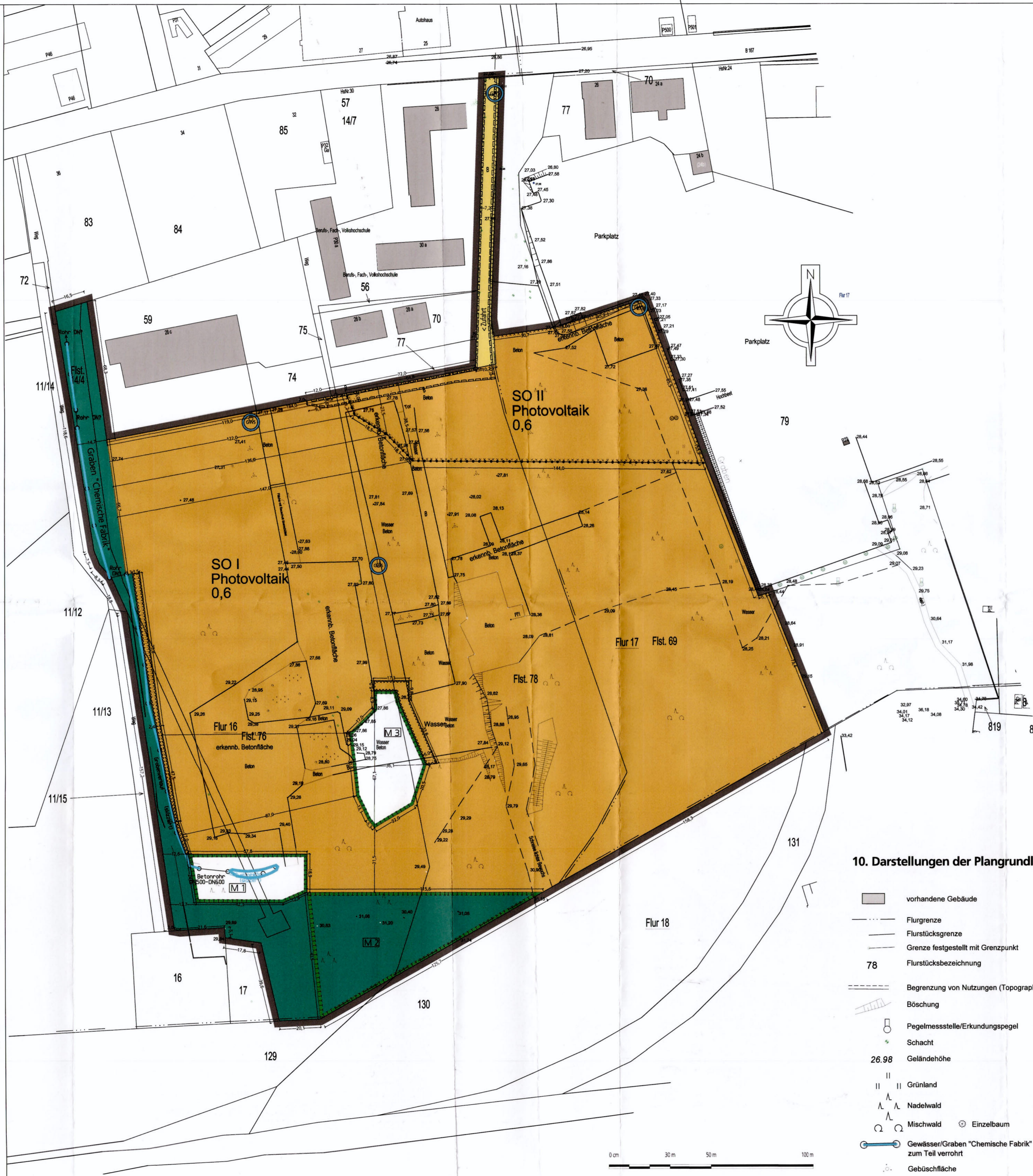
- Anfallende Niederschlagswasser ist auf der SO I Fläche, den Waldflächen und den umgrenzten Flächen für Naturschutzmaßnahmen zu versickern.

Hinweise ohne Normcharakter:  
**Boden- und Grundwasserschutz**  
 Bei dem gesamten Vorhabenareal handelt es sich um die Altlastenverdachtsfläche "S 14/05-ab 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.

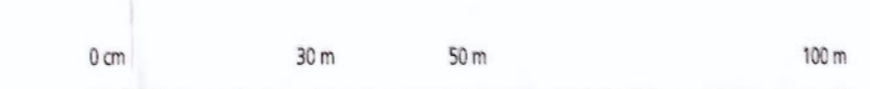
**RECHTSGRUNDLAGEN**

- 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 Artikel 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 festgestell mit Grenzpunkt
- 78 Flurstücksbezeichnung
- Begrenzung von Nutzungen (Topographie)
- Böschung
- Pegelmessstelle/Erkundungspegel
- Schacht
- 26,98 Geländehöhe
- Grünland
- Nadelwald
- Mischwald
- Einzelbaum
- Gewässer/Graben "Chemische Fabrik" zum Teil verrohrt
- Gebüschfläche



**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 Ortschaft ist einwandfrei möglich.  
 Stand Liegenschaftskataster 03.02.2015
- Cottbus, den 19.10.2016  
 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 3.11.2016  
 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 26.03.2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Eberswalde, den 3.11.2016  
 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 3.11.2016  
 Siegel  
 Bürgermeister
- Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 16.11.2016 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.11.2016 rechtsverbindlich geworden.
- Eberswalde, den 1.12.2016  
 Siegel  
 Bürgermeister

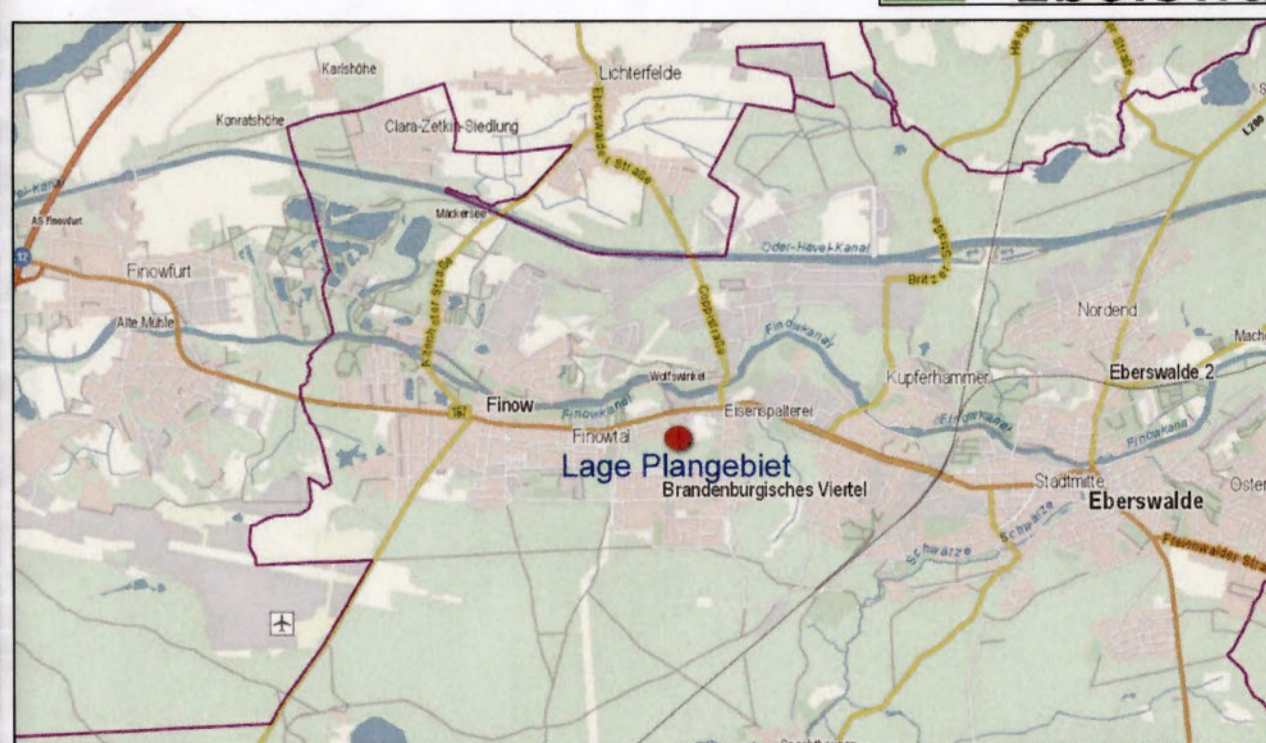
**Maßnahmenkonzept**  
 siehe Kapitel 6.5 und Anlage 14 der Planbegründung

- 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
- Fläche M2 Zielstellung: Erhalt des Kiefernvorwaldes**
- Behutsame Rücknahme einzelner Bäume (vorzugsweise ältesten Gehölze) unter Beibehaltung des Waldstatus gemäß § 2 des Brandenburgischen Waldgesetzes
  - Reptilienschonende 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 Kreisläusern. Um eine Verschattung der Module durch zu hohe Vegetation zu vermeiden, sind zusätzliche Mahdgänge unmittelbar vor der Modulstreichre (2 m) zulässig.
  - Der Abstand der Modulstreichre muss mindestens auf 65 % der Fläche, die mit Photovoltaikanlagen bebaut werden, das mindestens 1,3-fachen der Modulstreichbreite (Zentralprojektion) aufweisen.

**PLANZEICHEN**

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
 Zweckbestimmung Erneuerbare Energien Photovoltaik
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 0,6 Grundflächenzahl
  - 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
  - Verkehrsflächen (privat)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Zufahrt/verkehrliche Erschließung der Vorhabensfläche
  - Waldflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b)  
 Waldflächen  
 Zweckbestimmung: Nutzwald
  - 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
  - Kennzeichnungen**  
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  - Nachrichtliche Übernahmen**  
 GWS zu erhaltende Grundwassermessstelle
  - 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))  
 4,50 m Bemaßung der Festsetzungen

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



Stadt Eberswalde, Stadtplanungsamt Eberswalde, den .....	Stand: 3. August 2016	Verfahrensstand Satzung Maßstab: 1:1000
PLANGRUNDLAGE: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Karlheinz Fuchs Sachsendorfer Straße 2 b 03051 Cottbus Tel. 03561 523566 Fax 03561 523567 E-Mail: fuchs.vermessung@online.de	VORHABENTRÄGER: ENVALUE GMBH Gewerbestraße Garham 6, 94544 Hofkirchen TEL +49-8541-91541-0 03051 Cottbus Fax 03561 523566 FAX +49-8541-91541-19 MAIL info@envalue.de WWW.ENVALUE.DE	ARCHITEKT: Projektbüro Dömer + Partner GmbH Architekten_Ingenieure Bahnhofstraße 7 16227 Eberswalde FAX 03334 - 30 38 0 Fax 03334 - 35 40 10 Email: info@dömer-partner.de