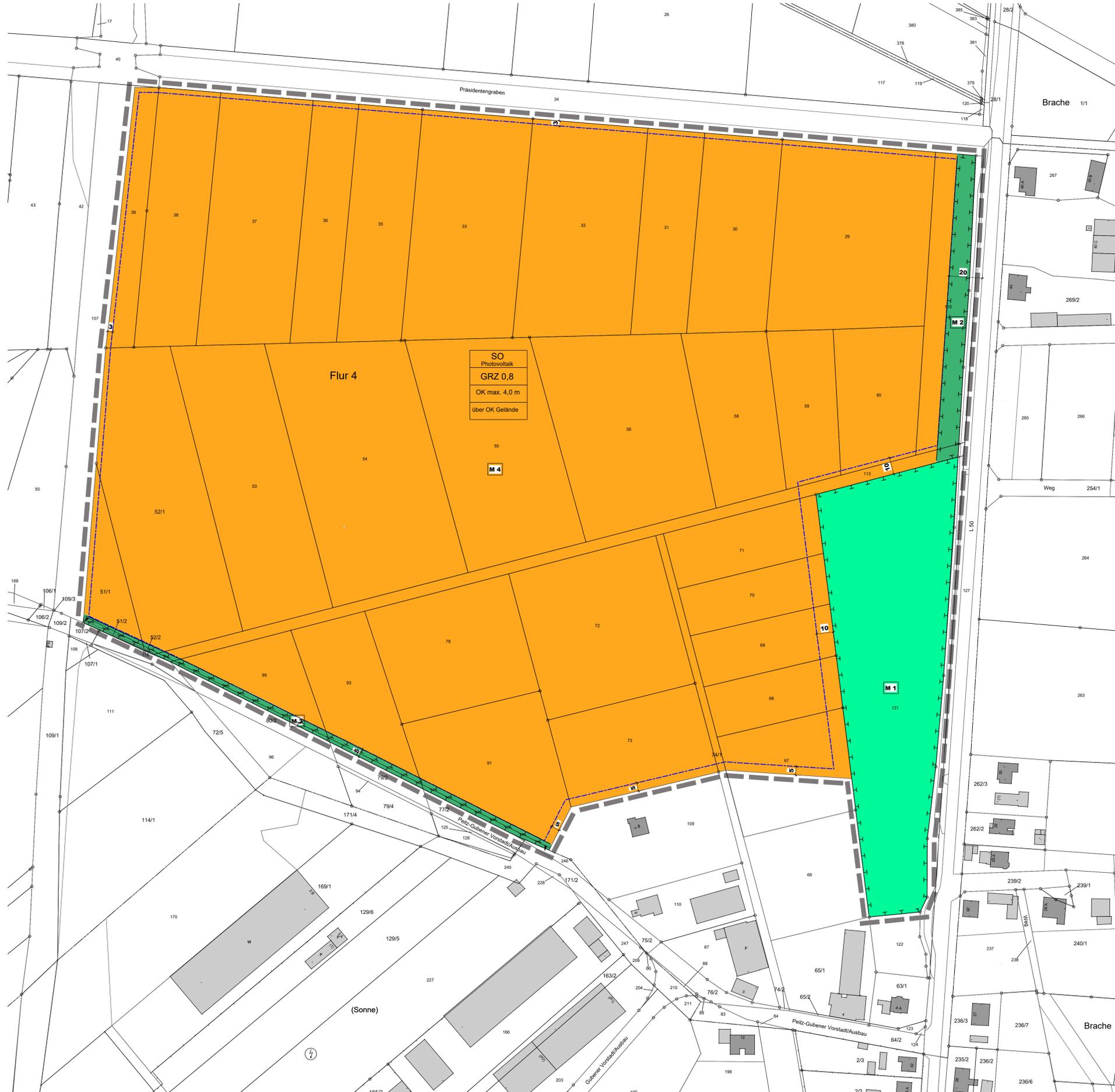


Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 (1) Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (PVA).
 (2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO ist die Errichtung aller freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikanlagen zulässig, welche gemäß den Anforderungen der bestehenden elektrotechnischen Normen geplant und errichtet werden können.
 (3) Zulässig sind außerdem alle für die Errichtung und den Betrieb der PVA erforderlichen Nebenanlagen wie u. a. Trafostation, Wechselrichter, Verkabelung, Wartungsflächen und Zaunanlagen.
 (4) Zulässig sind bauliche Anlagen oder sonstige technische Maßnahmen zur Speicherung von Energie.
 (5) Zulässig ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im gesamten Plangebiet.

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

Bezeichnung	SO Photovoltaik
Flächenbezug	Sondergebietsfläche Photovoltaik
Grundflächenzahl	maximal 0,8
Gesamthöhe baulicher Anlagen	maximal 4,0 m Höhe (OKmax) über der vorhandenen Geländeoberkante

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

(6) Die Photovoltaikmodule sind mit einem Mindestabstand von 2,50 m zwischen den Modulreihen zu errichten.
 (7) Der Abstand zwischen Modulunterkante zur jeweiligen Geländeoberkante beträgt mindestens 0,8 m.
 (8) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze in der Planzeichnung definiert.

Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB, § 14 BauNVO)

(9) Die Sonderbaufläche SO ist an das öffentliche Stromnetz anzuschließen.
 (10) Das gesamte Oberflächenwasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

(11) Die Solarmodule der Freiflächenphotovoltaikanlage sind ohne nachteilige Blendwirkung zu errichten.
 (12) Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind im Sondergebiet SO versiegelte und befestigte Flächen auf ein Minimum zu beschränken und sofern möglich, ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (Schottertragschicht oder mit Rasengittersteinen) zu errichten.
 (13) Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind im Sondergebiet SO versiegelte und befestigte Flächen nicht zulässig.
 (14) Im gesamten Plangebiet ist der Einsatz von Düngern, Pestiziden sowie Insektiziden prinzipiell unzulässig.

Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)

(15) Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellflächen und Versorgungsbauwerke sind nur in einem Abstand von 15 m zur Baufluchtlinie innerhalb der Baufläche SO zu errichten. Für Nebenanlagen, die in enger Verbindung zur Photovoltaikanlage stehen, wie z.B. Wechselrichter, sind geringere Abstände zulässig.
 (16) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der Baufläche SO zulässig, jedoch nicht auf Grundstücksflächen, welche mit Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 festgesetzt sind.
 (17) Die Zufahrt für Löschfahrzeuge ist zu gewährleisten. Zu- und Durchfahrten innerhalb der Anlage müssen mind. 3,50 m betragen und die Kurvenradien der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einfriedrungen (§ 87 Abs. 1 BbgBO)

(18) Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedrungen einschließlich Oberleiterschutz bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
 (19) Um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen, muss eine Bodenfreiheit von im Mittel mindestens 0,10 m gewährleistet werden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)
 1.1 Maßnahmenflächen M 1, M 2, M 3 und M 4 (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 Flächengröße ca. 202.050 m² (M 1: 15.912 m² - M 2: 2.264 m² - M 3: 1.524 m² - M 4: 182.350 m²)
 Maßnahmenfläche M 1: Waldverbesserung (Flächengröße 15.912 m²)
 Die Maßnahmenfläche M 1 ist eine bestehende Waldfläche.
 Auf dieser Fläche soll der Waldbereich von einer Kiefern-Monokultur in einen Mischwald mit gestuftem Waldrand entwickelt werden und dauerhaft (für den Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Durchführung von Gehölzfäll- und Rodungsarbeiten ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Die Durchführung der Pflegearbeiten ist nur zwischen 1. September und 15. März zulässig. Die Pflege hat über den gesamten Betriebszeitraum der Photovoltaikanlage zu erfolgen.
 Maßnahmenfläche M 2 und M 3: Herstellung und dauerhafter Erhalt von einer Begrünung als Sichtschutz (Flächengröße 3.788 m²)
 Auf den Maßnahmenflächen M 2 und M 3 sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herzustellen und dauerhaft (für den gesamten Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege hat über den gesamten Betriebszeitraum der Photovoltaikanlage zu erfolgen.
 Die Sichtschutzpflanzungen dürfen entlang der äußeren Erschließung durch die Anlage einer 10 m breiten Zufahrt in das Sondergebiet unterbrochen werden.

1.2 Maßnahmenflächen innerhalb der Sondergebietsfläche SO - M 4: 182.350 m²
 Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln und dauerhaft (für den gesamten Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind zweis- bis dreimal im Jahr zu mähen oder zu bewässern.
 Die Verankerung der Solarmodule erfolgt mittels geramierter Pfosten aus verzinktem Stahlblech ohne zusätzliche Fundamente.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Turnow-Preilack / Turnow-Psítuk hat in ihrer Sitzung am 13.10.2023 die Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbstättergebiet Turnow“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Peitz, den _____
 (Ort, Datum) Amtsdirektor

Teil C: Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung "Freiflächen - Photovoltaikanlage"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

SO	Art der baulichen Nutzung und Bauflächenbezeichnung
GRZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ Maximum
OK max. 4,0 m über OK Gelände	Oberkante als Höchstmaß
	Höhenbezug

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

----- Baugrenze

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

----- Einfaßbereich innerhalb der Fläche M 3 entlang der südlichen Sondergebietsgrenze für die Herstellung einer dauerhaften Zufahrt mit einer Breite von maximal 10 m.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M 1 Maßnahmenfläche M 1, Waldbau Waldfläche im Bestand

M 2 Maßnahmenfläche M 2 und M 3, Herstellung und dauerhafter Erhalt von einer Begrünung als Sichtschutz

M 4 Maßnahmenfläche M 4, innerhalb der Sondergebietsfläche Flächen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln

5. Sonstige Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Präsidentengraben"

Gemeinde Turnow-Preilack / Turnow-Psítuk
 vertreten durch das Amt Peitz
 Schulstraße 6, 03185 Peitz



Übersichtsplan Geltungsbereich

Planphase:
Vorentwurf

Planfassung:
Mai 2024

Planung:

 Am Hammergraben 6c
 03185 Peitz
 Mobil +49 (0)170 7628480
 planung@bagola.de
 Dipl.-Ing. Michael Bagola

Plangröße L= 1100 mm H= 700 mm