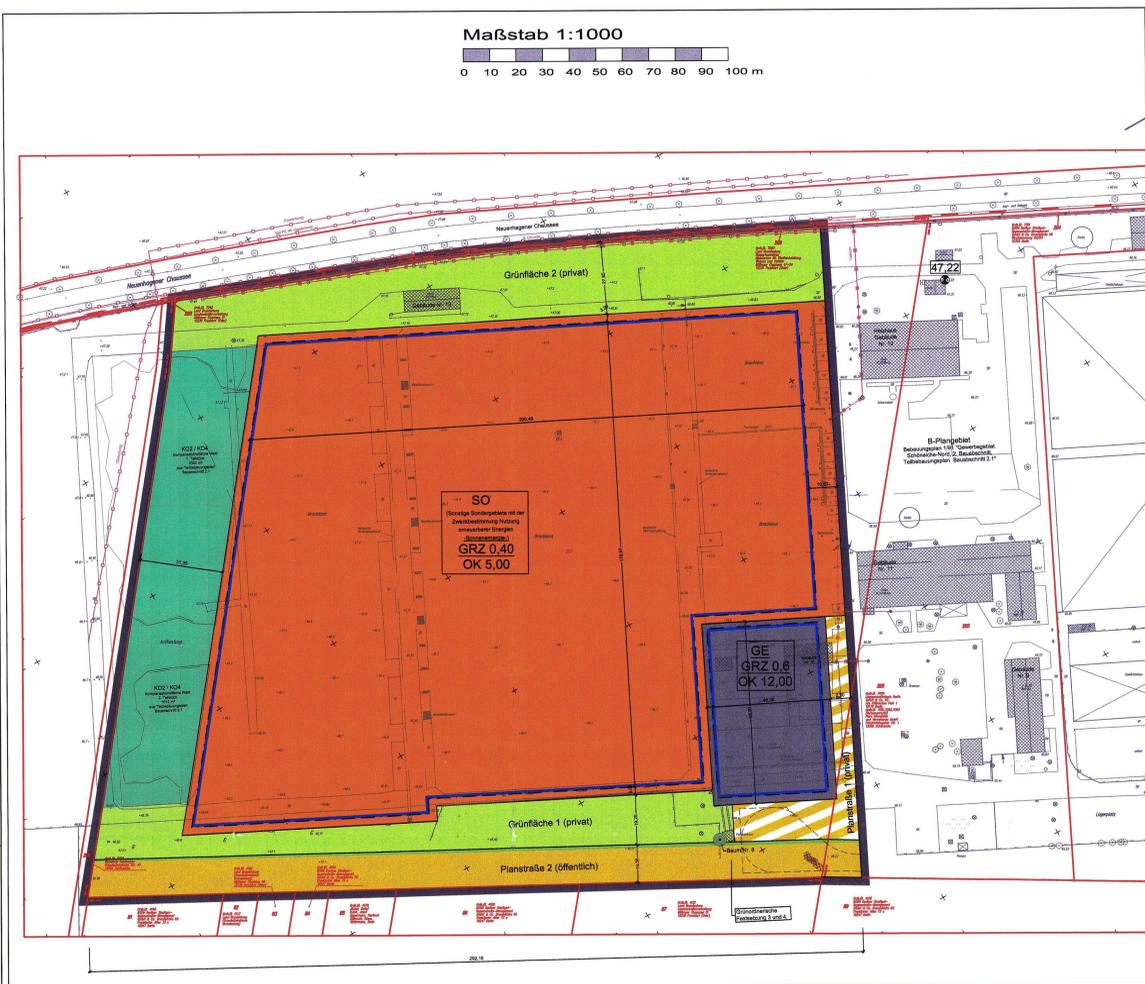
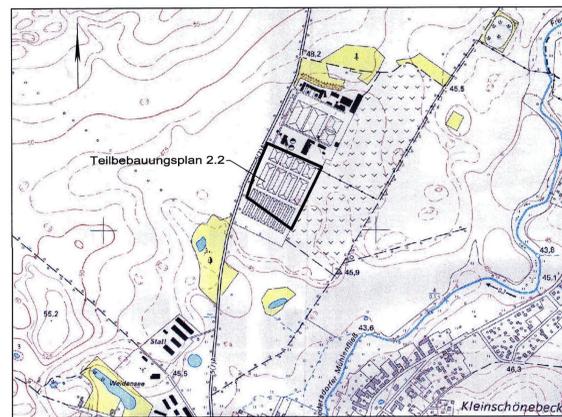


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 07/06 Gewerbegebiet Schöneiche Nord 2. Bauabschnitt Teilbebauungsplan 2.2 "Photovoltaikanlage"

## Teil A Planzeichnung



## Auszug aus dem FNP Stand 08.03.2000 Übersichtskarte M 1:10.000



## Teil B Textfestsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Sondergebiet § 11 BauNVO (Photovoltaikanlage)

#### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

1.1 Im Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungs-Transformatoren, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem Bezugspunkt sowie die Anlage von Wegen zulässig.

1.2 Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nutzung erneuerbarer Energien - Solarenergie (Photovoltaikanlage) - beträgt 5,0 m über dem Bezugspunkt.

#### Gewerbegebiet

#### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

1.3 Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Gewerbegebiet beträgt 12 m über dem Bezugspunkt.

1.4 Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 BauNVO für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

1.5 Im Plangebiet sind Lebensmittelhandlungsbetriebe nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 und 2 und Abs. 8 BauNVO)

1.6 Im Bereich der Planstraße 2 werden für die anliegenden Grundstücke, Grundstückzufahrten in den privaten Grünflächen zugelassen.

### 2. Grünordnerische Festsetzungen

1 Wege außerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, wie z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenganteil, Rasensteine oder Schottersteinen herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengerguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Abs. 1 a BauGB)

2 Erhalt der Bäume im Baubereich. Der Baum Nr. 8 ist zu erhalten. Eine Schädigung ist durch Einhaltung der Baumschutzvorschriften zu vermeiden (§ 9 (1) 25b BauGB).

3 Auf der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 2 sind mindestens 14 Bäume der Art Quercus petraea (Trauben-Eichen) in der Weise zu pflanzen, dass der Eindruck einer Allee entsteht. Die Pflanzung erfolgt beidseitig der Planstraße 2. Der Pflanzabstand wird mit 10 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V. mit Abs. 1 a BauGB)

4 Auf der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 2 ist beidseitig der Fahrbahn je ein Streifen mit einer Mindestbreite von zusammen 5,5 m unversiegelt als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten. Von dieser Verpflichtung sind notwendige Grundstückszufahrten ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Abs. 1 a BauGB)

5 Die Bereiche unterhalb und zwischen den Photovoltaikmodulen sind als extensives Grünland (Wiese oder Weide) zu nutzen.

6 Die im Plan ausgewiesenen Grünflächen in Ergänzung der vorhandenen Gehölzpflanzungen sind flächentafelhaft mit Sträuchern gemäß Pflanzliste wie folgt zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a i.V. mit Abs. 1 a BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Grünfläche 1 - Ostseite: Größe der Pflanzfläche 1.280 m<sup>2</sup> Grünfläche 2 - Westseite: Größe der Pflanzfläche 2.850 m<sup>2</sup>

Pflanzabstände:  
Kleinsträucher: 1 m  
Mittelsträucher: 2 m  
Großsträucher und Bäume: 5 m

#### Pflanzliste:

##### Kleinsträucher (30 % Flächenanteil):

Feld-Rose - Rosa arvensis 140 St.  
Hunds-Rose - Rosa canina 140 St.  
Birnblum-Rose - Rosa pimpinifolia 140 St.

##### Mittelsträucher 50 % Flächenanteil):

Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum 158 St.  
Wolfling Schneeball - Viburnum lantana 158 St.

##### Großsträucher und Bäume (20 % Flächenanteil):

Kornelkirsche - Cornus mas 10 St.  
Haselnuss - Corylus avellana 10 St.  
Purpur-Weide - Salix purpurea 10 St.

##### Bäume:

Eberesche (Vogelbeere) - Sorbus aucuparia 10 St.  
Waldkiefer - Pinus (Sorten) 12 St.

#### Pflanzliste gesamt:

##### Sträucher:

Feld-Rose - Rosa arvensis  
Hunds-Rose - Rosa canina  
Birnblum-Rose - Rosa pimpinifolia

##### Bäume:

Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum  
Wolfling Schneeball - Viburnum lantana  
Kornelkirsche - Cornus mas  
Haselnuss - Corylus avellana  
Pflaumbäume - Eucryphia europaea  
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea 30 St.  
Ohr-Weide - Salix aurora 30 St.  
Purpur-Weide - Salix purpurea

7 Die Module werden auf Freilandgestelle aufgeständert. Die Gestelle sind in Betonstreifenfundamente verankert.

8 In die Einfriedungen sind für Amphibien und Kleinsäuger je 50 m Durchlässe mit den Abmaßen von 15 x 20 cm unmittelbar über der Geländeoberfläche zu integrieren.

### Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde  
Aufgrund der topographischen Situation werden im Plangebiet Bodendenkmale vermutet. Gemäß § 18 Abs. 2 BauGB ist rechtzeitig vor Beginn von Vorhaben, die mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden sind, die Denkmalforschende Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung der vermuteten Bodendenkmale zu geben.

### 2. Unterirdische Leitungen

Zum Schutz von Leitungen sind besonders bei Erdarbeiten die Vorschriften der Versorgungsgründer zu beachten. Erdleitungen, Kabeln o. a. Bauwerke sind so zu gründen, dass sie durch Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind und die Leitungen selbst ungetroffen bleiben. Bepflanzungen sind so anzuordnen, dass Gefährdungen für Leitungen nicht entstehen.

## Planzeichen

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

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

SO Sondergebiet § 11 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) [Gewerbegebiet]

GRZ 0,40 Grundflächenzahl (GRZ) [Sondergebiet]

OK 12,00 m Gebäudeoberkante in Metern über NNH in DHHN 92 als Höchstmaß [Gewerbegebiet] (Angabe in Metern über Höhenbezugspunkt)

OK 5,00 m Gebäudeoberkante in Metern über NNH in DHHN 92 als Höchstmaß [Sondergebiet] (Angabe in Metern über Höhenbezugspunkt)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmer

Vorhandener maßgeblicher Höhenbezugspunkt in m ü. DHHN 92. Ausgangspunkt für die Höhenfestsetzung in den Bebauungsgebieten.

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche 1 und 2.

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

Wald (privat)

### 7. 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)

Zu erhaltener Baum.

Zu fällender Baum.

### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene unterirdische Leitungen

vorhandene oberirdische Leitungen

### Katasternachweis

#### Liegenschaftskarte:

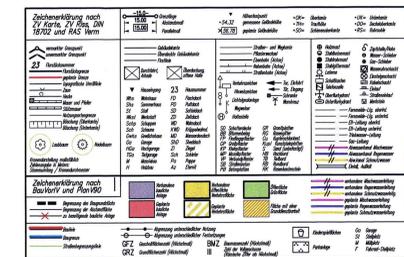
Gemarkung Schöneiche, Flur 3, Flurstück 207

des Kataster und Vermessungsamtes:

Landkreis Oder-Spree

Kataster und Vermessungsamt

15841 Beeskow



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.04.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.04.2006.

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### 2. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 17.04.2006 bis einschließlich 19.05.2006 unterrichtet. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 06.04.2006. Die berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 26.04.2006 benachrichtigt.

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### 3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 17.07. - 18.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### 4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist mit dem Hinweis, dass während dieser Auslegungsfrist von jedermann Anregungen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.07.2006 durch Aushang in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### 5. Zeitgleich wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 17.07.2006 der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme übergeben. Ebenso wurden sie über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### 6. Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2006 die im Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und im Einzelnen beschlossen.

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### 7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13. Dezember 2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### 8. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übergangsarbeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### 9. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### 10. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einlicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am 17.01.2007 durch Aushang im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 23 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### 11. Die Satzung ist am 16.01.2007 in Kraft getreten.

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### Grundlage 1

- amtlicher Legalplan vom Mai 2006

Vermessungsbüro: Büro: GUP Dr. Glöck Umweltplanung Eginhardstraße 22 10318 Berlin

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### Grundlage 2

- Grünordnerischer Fachbeitrag vom Februar/März 2006

Schöneiche bei Berlin, den 17.01.2007  
(Datum/Siegel) Heinrich Jühner/Bürgermeister

### Planverfasser: Vorhabenträger:

PSI Manfred Rese Flora Immobilien und Verwaltungen GmbH Siedlerweg 12 15528 Spreenhagen Friedrichshager Straße 1 - 4 15566 Schöneiche

Stand 06. November 2006

Höhen beziehen sich auf DHHN 92

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 07/06 Gewerbegebiet Schöneiche Nord 2. Bauabschnitt Teilbebauungsplan 2.2 "Photovoltaikanlage"

Stand 06. November 2006

Planverfasser: Vorhabenträger:

PSI Manfred Rese Flora Immobilien und Verwaltungen GmbH Siedlerweg 12 15528 Spreenhagen Friedrichshager Straße 1 - 4 15566 Schöneiche