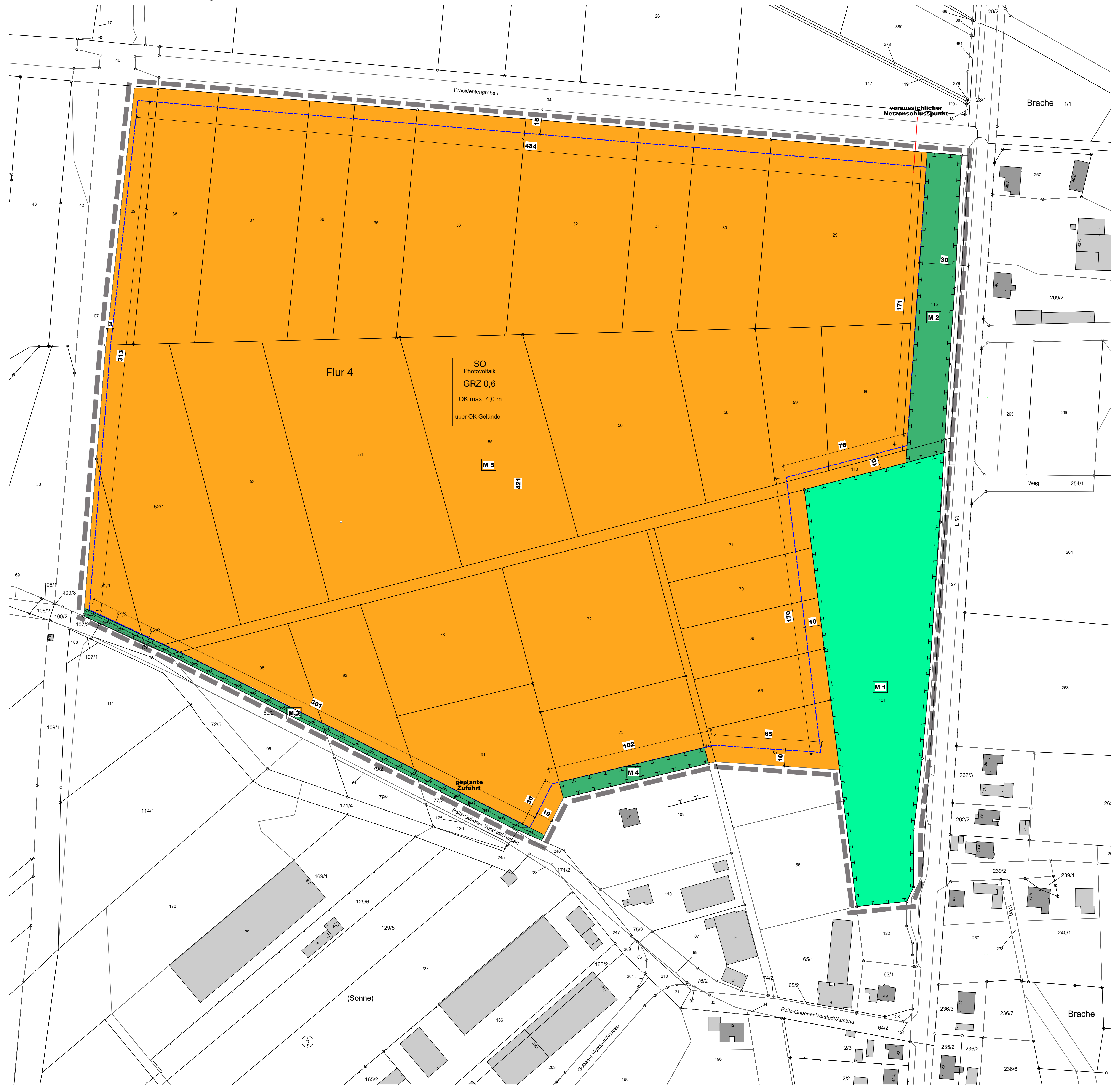


Teil A: Planzeichnung



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 0,6                                                      |
| 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 3,5 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 (Schottertragsschicht 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 Versorgungsbauewerke sind nur in einem Abstand von 15 m zur Baulängengrenze innerhalb der Baulfläche 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 Baulflächen SO zulässig, jedoch nicht auf Grundstücksflächen, welche mit Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 festgesetzt sind.
  - (17) Der Abstand von Transformatoren beträgt mindestens 50 m zu den Baugrenzen.
  - (18) Die Zufahrt für Lachfahrzeuge 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  
Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 BbgBO)
- (19) Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen einschließlich Obersteigschutz bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
  - (20) 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 m<sup>2</sup> (M 1: 15.912 m<sup>2</sup> - M 2: 4.151 m<sup>2</sup> - M 3: 1.524 m<sup>2</sup> - M 4: 913 m<sup>2</sup>)

Maßnahmenfläche M 1: Waldverbesserung (Flächengröße 15.912 m<sup>2</sup>)  
Die Maßnahmenfläche M 1 ist eine bestehende Waldfläche.  
Auf dieser Fläche soll der Waldbereich von einer Kiefern-Monokultur in eine Mischwald mit gestuften Waldrand entwickelt werden und dauerhaft (für den Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Durchführung von Gehölzfall- 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 5.675 m<sup>2</sup>)  
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 Einschließung durch die Anlage einer 10 m breiten Zufahrt in das Sondergebiet unterbrochen werden.

Maßnahmenfläche M 4: Herstellung und dauerhafter Erhalt von einer Begrünung als Sichtschutz (Flächengröße 913 m<sup>2</sup>)  
Auf der Maßnahmenfläche M 4 sind Anpflanzungen einer 3-reihigen Hecke 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.

1.2 Maßnahmenflächen innerhalb der Sondergebietsfläche SO - M 5: 170.908 m<sup>2</sup>  
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 pro Jahr zu mähen oder zu beweidern. Die Verankerung der Solarmodule erfolgt mittels geramter Pfosten aus verzinktem Stahlblech ohne zusätzliche Fundamente.

Teil C: Planzeichenerklärung

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

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

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

|                 |                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------|
| SO Photovoltaik | Art der baulichen Nutzung und Baulflächenbezeichnung |
| GRZ 0,6         | Grundflächenzahl GRZ Maximum                         |
| OK max. 4,0 m   | Oberkante als Höchstmaß                              |
| über OK Gelände | Höhenbezug                                           |

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

Baugrenze

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

Einfahrtsbereich 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)

Maßnahmenfläche M 1, Waldbau  
Waldfläche im Bestand

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

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

Maßnahmenfläche M 5, Herstellung und dauerhafter Erhalt von einer Begrünung (3-reihige Hecke) als Sichtschutz

5. Sonstige Planzeichen

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

Maßstab 1 : 1000

Verfahrensvermerke

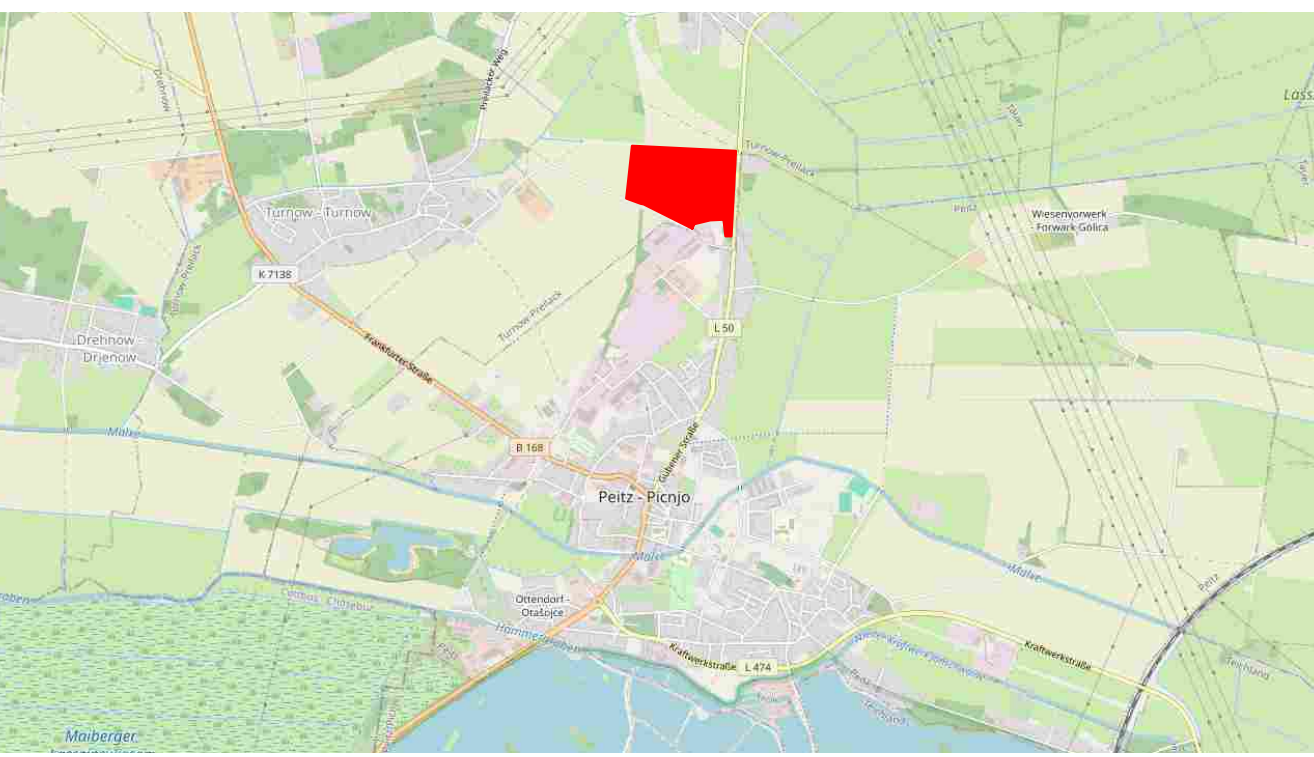
1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Turnow-Preilack / Turnow-Psítuk hat in ihrer Sitzung am 13.10.2023 die Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbstättengebiet Turnow“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Peitz, den (Ort, Datum) Amtsdirektor

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Solarpark Präsidentengraben"

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



Übersichtsplan Geltungsbereich

Planphase:  
Entwurf

Planfassung:  
Februar 2025

Planung:

Bagola . AEC  
Bauplanungsbüro Dipl.-Ing. Michael Bagola  
Am Hammergraben 6c  
03185 Peitz  
Mobil +49 (0)170 7628480  
planung@bagola.de  
Dipl.-Ing. Michael Bagola  
Plangröße L= 1100 mm H= 700 mm