

Gemeinde Glasewitz, Bbauungsplan Nr. 2 "Photovoltaikanlage Glasewitz" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Teil A - Planzeichnung



Hinweise ohne Normcharakter

Denkmalschutz

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde und dem zuständigen Landesamt anzuzeigen (§11 DSchG M-V).

2. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§11 DSchG M-V).

3. Das fachlich zuständige Landesamt, die untere Denkmalbehörde mit Genehmigung des Landesamtes sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen.

Abfallentsorgung

4. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Trennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

5. Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergangung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

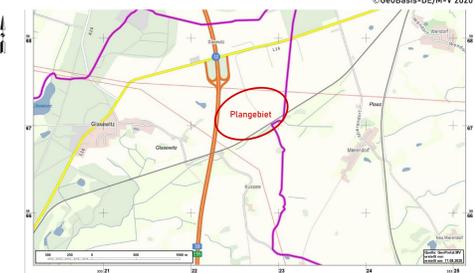
Teil A - Planzeichnung Zeichenerklärung - Festsetzungen des Bbauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
GRZ 0,75 Grundflächenzahl (GRZ als Höchstmaß)
GH_{max} 4,0 m max. Gesamthöhe der Photovoltaikmodule
- Nutzungsschablone**
- 50 Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
GRZ 0,75 (GH_{max} 4,0 m)
Zweckbestimmung: solare Strahlungsenergie
- Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- private Verkehrsfläche
- nachrichtliche Übernahmen**
Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)
oberirdisch (nachrichtliche Übernahme)
Stromleitung
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten des Versorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Schutzstreifen
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)
- Landwirtschaftsfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Planunterlage**
- Lagebezug: ETRS89
Höhenbezug: DHHN2016
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
vorh. Flurstücksnummer
66/2
befestigte Fahrbahnkante BAB 19
Gleisanlage mit Schotterbett Eisenbahnstrecke Nr. 6926
Windkraftanlage mit Bezeichnung und Abstandsflächen
WEA N17
-17,2
vorhandene Geländehöhe
Grenze Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStVG)
Grenze Anbaubeschränkungzone (§ 9 Abs. 2 FStVG)

Teil B - Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet solare Strahlungsenergie festgesetzt. Das Gebiet dient ausschließlich der Errichtung von Photovoltaikanlagen, zulässig sind Solar- modulische sowie die zur Nutzung, Entwicklung und Erforschung der Module erforderlichen Nebenanlagen einschließlich Wartungsfächern, Kamerarasten bis zu 8 m Höhe, Trafostationen, Wechselrichter, Stromspeicher, Überwachungstechnik und Verkabelung, Zuanlagen, Anlagen zur Löschwassererzeugung, Wege und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die höchstzulässige Grundflächenzahl im Sinne § 19 BauNVO mit 0,75 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
2.2 Für die Modulfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante eine höchstzulässige Photovoltaikmodulhöhe von 4,0 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
2.3 Die Bodenfreiheit der Photovoltaikmodule muss mindestens 0,6 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
2.4 Offene Einfriedungen am Rand oder innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen eine Höhe von 2,50 m über der natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Der Zaun ist so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m zum Individuenaustausch gewährleistet ist. Alternativ sind auch Öffnungen in Bodennähe von mindestens 10 x 10 cm Größe im Höchstabstand von 15 m oder eine Maschenweite in Bodennähe von mindestens 10 x 10 cm ausreichend. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO).
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Zäune, Kamerarasten, Wartungsfächern, Wege und Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugbietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für alle Anlagen gilt jedoch der Mindestabstand von 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der Bundesautobahn BAB 19 und zu Brückenbauwerken und deren Rampen ein Mindestabstand von 40 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- II. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
1. Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen sind durch Einsatz zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen. Die Verwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Das Mähgut ist von der Fläche zu verbringen. Alternativ ist Schafbeweidung zulässig mit einer Besatzstärke von maximal 1 GVE/ha.
- III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 u. § 1 BauO M-V)**
1. Die Einzäunung ist nur als offene Einriedung zulässig (z.B. Industriezaun, Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun).
2. Es gilt für Zäune und Kamerarasten mit einer Höhe von größer gleich 2,00 m ein abweichendes Abstandsflächenmaß von 0,00 m.
3. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bbauungsplanes.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.03.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Bekanntmachungsblatt des Amtes Güstrow-Land dem Amtsrunner Nr. 05 am 06.05.2020 erfolgt. Glasewitz, d. Bürgermeisterin
- Die Anfrage zu den Zielen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2020. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 15.06.2020 erteilt. Glasewitz, d. Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Auslegung und Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom 15.10.2020 bis 18.11.2020. Die Bekanntmachung ist am 07.10.2020 ortsüblich erfolgt. Glasewitz, d. Bürgermeisterin
- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Glasewitz, d. Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 17.04.2023 die vorgebrachten Einwendungen, Hinweise und Bedenken geprüft. Der Entwurfs- und der Auslegungsbeschluss wurden von der Gemeindevertretung ebenfalls am 17.04.2023 gefasst. Glasewitz, d. Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bbauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 16.08.2023 bis 21.07.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, am 07.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nach § 3 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes (https://plan.gesdat-en-mv.de/Bau/le/plane/interaktive_Karte) zugänglich gemacht. Glasewitz, d. Bürgermeisterin
- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.06.2023 aufgefordert worden. Der Verfahrensschritt wurde wiederholt, erneutes Schreiben vom 14.09.2023, Abgabetermin 18.09.2023. Glasewitz, d. Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungen am ____20____ geprüft. Die Abwägung wurde von der Gemeindevertretung am ____20____ beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Glasewitz, d. Bürgermeisterin
- Der Bbauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ____20____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) mit Anlagen einschließlich Umweltbericht wurde am ____20____ gebilligt. Glasewitz, d. Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand vom ____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden. Bad Doberan, d. Bürgermeisterin
- Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ____20____, geprüft. Die Abwägung wurde von der Gemeindevertretung am ____20____, beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Glasewitz, d. Bürgermeisterin
- Die Genehmigung des Bbauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ____20____, ortsüblich im Amtsrunner ____20____, des Amtes Güstrow-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB sowie § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____20____, in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/interarch/bau/le/planungen eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes (https://plan.gesdat-en-mv.de/Bau/le/plane/interaktive_Karte) zugänglich gemacht. Glasewitz, d. Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 174)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.04.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011 (GOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GOBl. MV S. 467)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GOBl. M-V S. 1033)

Präambel über die Satzung der Gemeinde Glasewitz über den Bbauungsplan Nr. 2 „Photovoltaikanlage Glasewitz“
Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ____20____ und der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bbauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.
Glasewitz, d. Bürgermeisterin

-Satzungsfassung-

Gemeinde Glasewitz (Landkreis Rostock)

Bbauungsplan Nr. 2 "Photovoltaikanlage Glasewitz" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Maßstab: 1: 2.000 Stand 01/2024
IGP UG (haftungsbeschränkt), Tannenhof 15, 19348 Perleberg