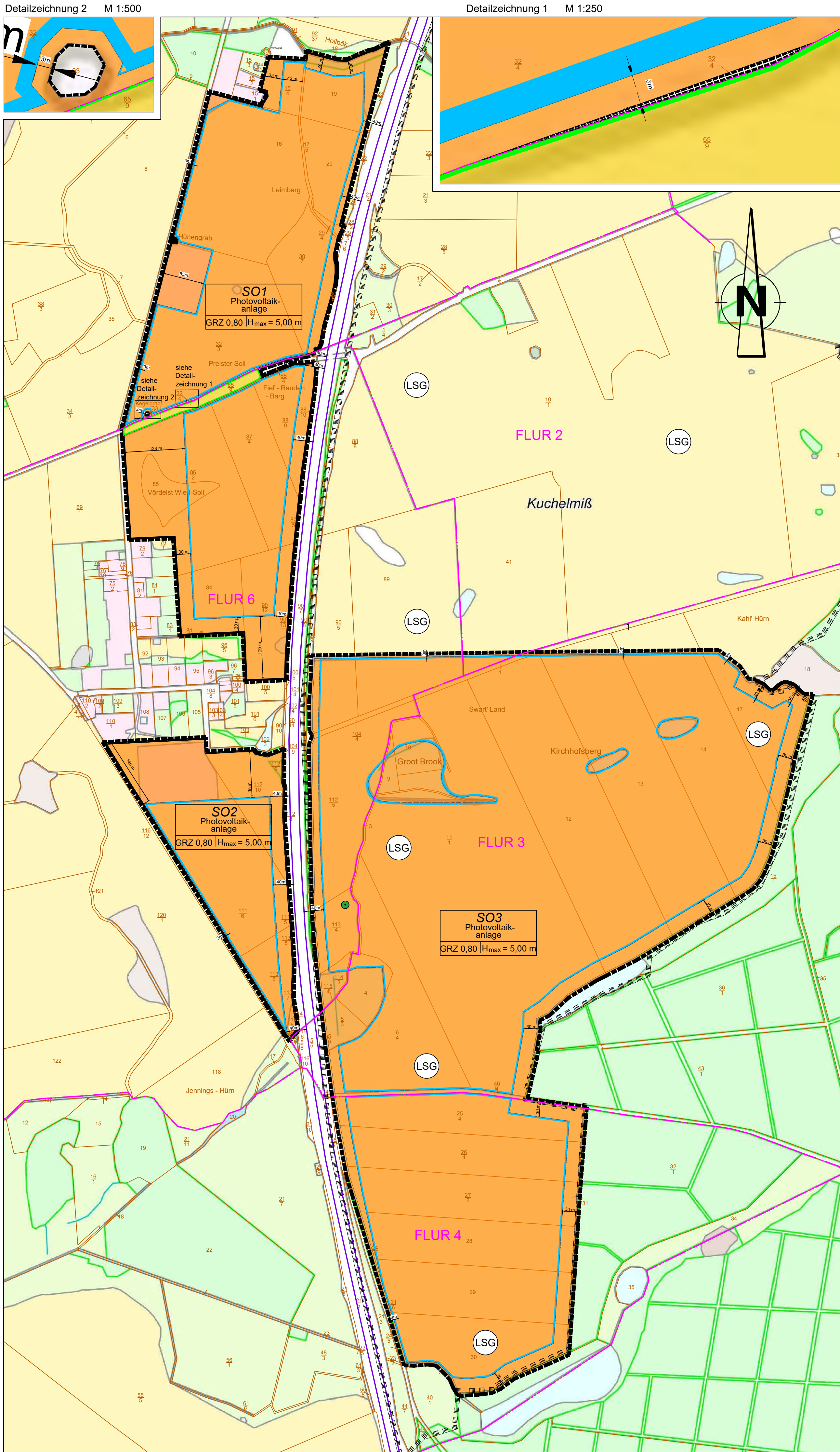


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "SOLARPARK NEBELTAL" DER GEMEINDE KUCHELMIB

Teil A - Planzeichnung, M: 1:5.000

Gemeinde Kuchelmiß
Gemarkung Serrahn, Fluren 2, 3, 4, 6 und 7



Plangrundlage: Übersichtskarte aus GeoPortaMV, 26.09.2022
Liegenschaftskarte, Landkreis Rostock Kataster und Vermessungsamt, 18.07.2023,
Lageplan: 20230414-21722-02-LHP-1000_Serrahn_VB Manley & Schmidt

Daten: \Anlagen_Plane\B-Plan\13.4685_B-Plan_Nr9_PVA_Nebeltal_2023-08-28.dwg

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
SO Photovoltaik	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
GRZ 0,80 H _{max}	max. Grundflächenzahl max. Höhe baulicher Anlagen in m	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b
	Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	Fahrbahnrand A19	
	Flurgrenzen	
	Flurstücksgrenzen	
	z.B. 462	Nummer des Flurstückes
	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	
	Landwirtschaft	
	Wald	
	Vegetationsmerkmale	
	Grünflächen	
	Wasserflächen	
	Wasserflächen	
III.	Nachrichtliche Übernahme	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Landschaftsschutzgebiet	
	Landschaftsschutzgebietgrenze	

Teil B - Text

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 und § 14 BauNVO
- 1.1 Baugebiet
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
- 1.2 Art der Nutzung im SO
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen.
Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus
- Photovoltaikmodulen
 - Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)
 - Wechselrichterstationen
 - Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen
 - Einfriedung
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO
Die Höhe der baulichen Einzelanlagen darf dabei 5,00 m über Geländeneiveau nicht überschreiten.
- 2.2 Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf unter Einbeziehung aller Flächen innerhalb der Baugrenzen von SO1, SO2 und SO3 insgesamt 100 ha nicht überschreiten. Die Grundflächenzahl wird zusätzlich mit max. 0,80 festgesetzt, wobei die Fläche innerhalb des jeweiligen Sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend ist.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 (4) BauGB
1. Örtliche Bauvorschriften, § 86 LBauO M-V
Einfriedung der Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikfreiflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaikzulässig.
Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen und darf innerhalb der Waldbandschutzgrenze errichtet werden.
2. Ordnungswidrigkeiten, § 84 LBauO M-V, § 37 GeoVermG M-V
Ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) LBauO M-V handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften dieses Planes gemäß Text (Teil B) II Pkt. 1 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.
- III. HINWEISE
1. Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen
 - Versickerung des anfallenden unverschnitzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes
 - ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen
 - Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten.
 - unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.
2. Waldabstand
Nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen, zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand gilt für alle baulichen Anlagen mit Ausnahme der Einzäunung. Diese darf innerhalb der Waldabstandsgrenze errichtet werden.
3. Abstand zur Bundesautobahn A19
Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz ist die Errichtung sämtlicher Hochbauten in einer Entfernung von bis zu 40 m von Bundesautobahnen (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) untersagt.

NUTZUNGS-SCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	max. Höhe der baulichen Anlagen

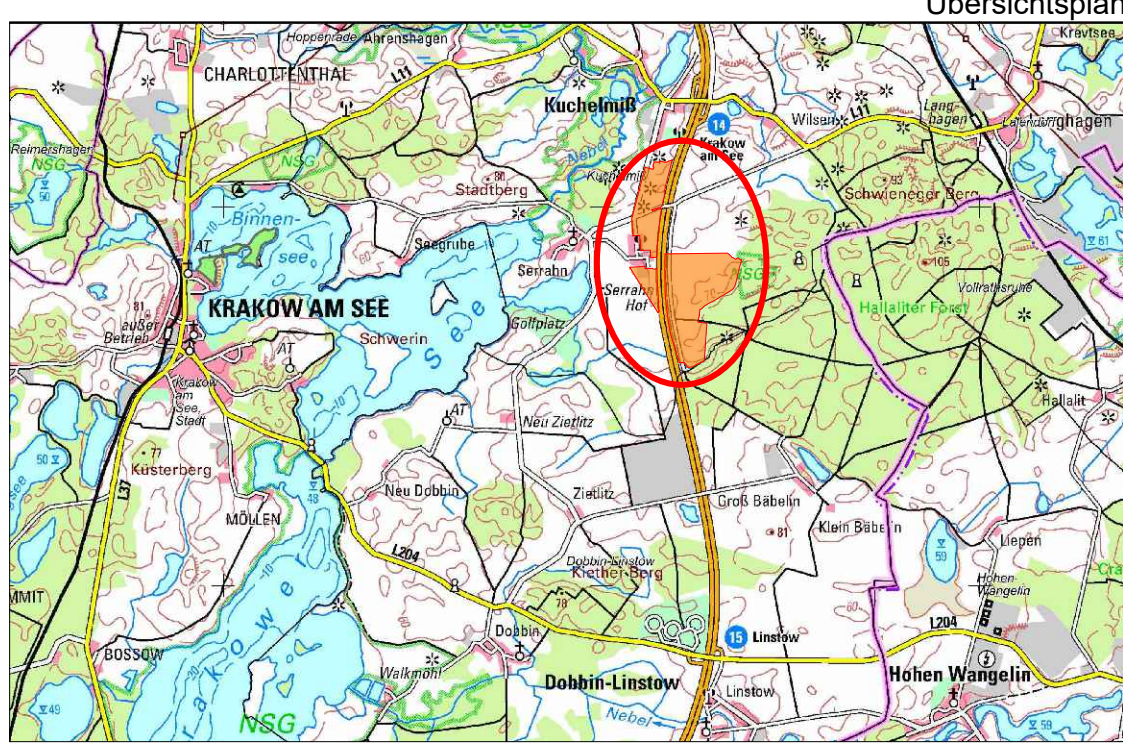
Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Krakow am See "Krakower Seen-Kurier" am 20.08.2021 erfolgt.
- Kuchelmiß, den Der Bürgermeister
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom bis zum im Rathaus Krakow am See, Bauamt, Markt 2, 18292 Krakow am See zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.
- Kuchelmiß, den Der Bürgermeister
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Kuchelmiß, den Der Bürgermeister
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPIG) mit Schreiben vom 13. Juli 2021 beteiligt worden.
- Kuchelmiß, den Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Kuchelmiß, den Der Bürgermeister
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Kuchelmiß, den Der Bürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Rathaus Krakow am See, Bauamt, Markt 2, 18292 Krakow am See nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Zeitgleich erfolgte gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Einstellung ins Internet unter: Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Krakow am See "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht.
- Kuchelmiß, den Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Bad Doberan, den Das Katasteramt
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Kuchelmiß, den Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Kuchelmiß, den Der Bürgermeister
11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgeteilt.
- Kuchelmiß, den Der Bürgermeister
12. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Krakow am See "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am in Kraft getreten.
- Kuchelmiß, den Der Bürgermeister

Präambel:

Aufgrund

- des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Kuchelmiß über den Bebauungsplan Nr. 9 "Solarpark Nebeltal" für das Gebiet Gemarkung Serrahn, Flur 2 - Flurstück 41 (anteilig), Flur 3 - Flurstücke 1 (anteilig), 3, 4, 5/3, 6/4, 9, 10, 11/1, 12, 13 (anteilig), 14 (anteilig), 17 (anteilig) und 46/4 (anteilig), Flur 4 - Flurstücke 25/4, 26/4, 27/2, 28, 29 und 30, Flur 6 - Flurstücke 65/9, 84, 85, 86/2, 87/4, 88/9, 89 (anteilig), 90/12, 104/4, 111/6, 112/5, 112/10, 113/4, 113/6, 114/3, 114/5 und 115/4 sowie Flur 7 - Flurstück 15/4 (anteilig), 16, 17/5, 19, 20, 29/4, 30/7, 32/3 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.



Gemeinde Kuchelmiß
Landkreis Rostock
Bebauungsplan Nr. 9
"Solarpark Nebeltal"

Vorentwurf

Stand 24.08.2023