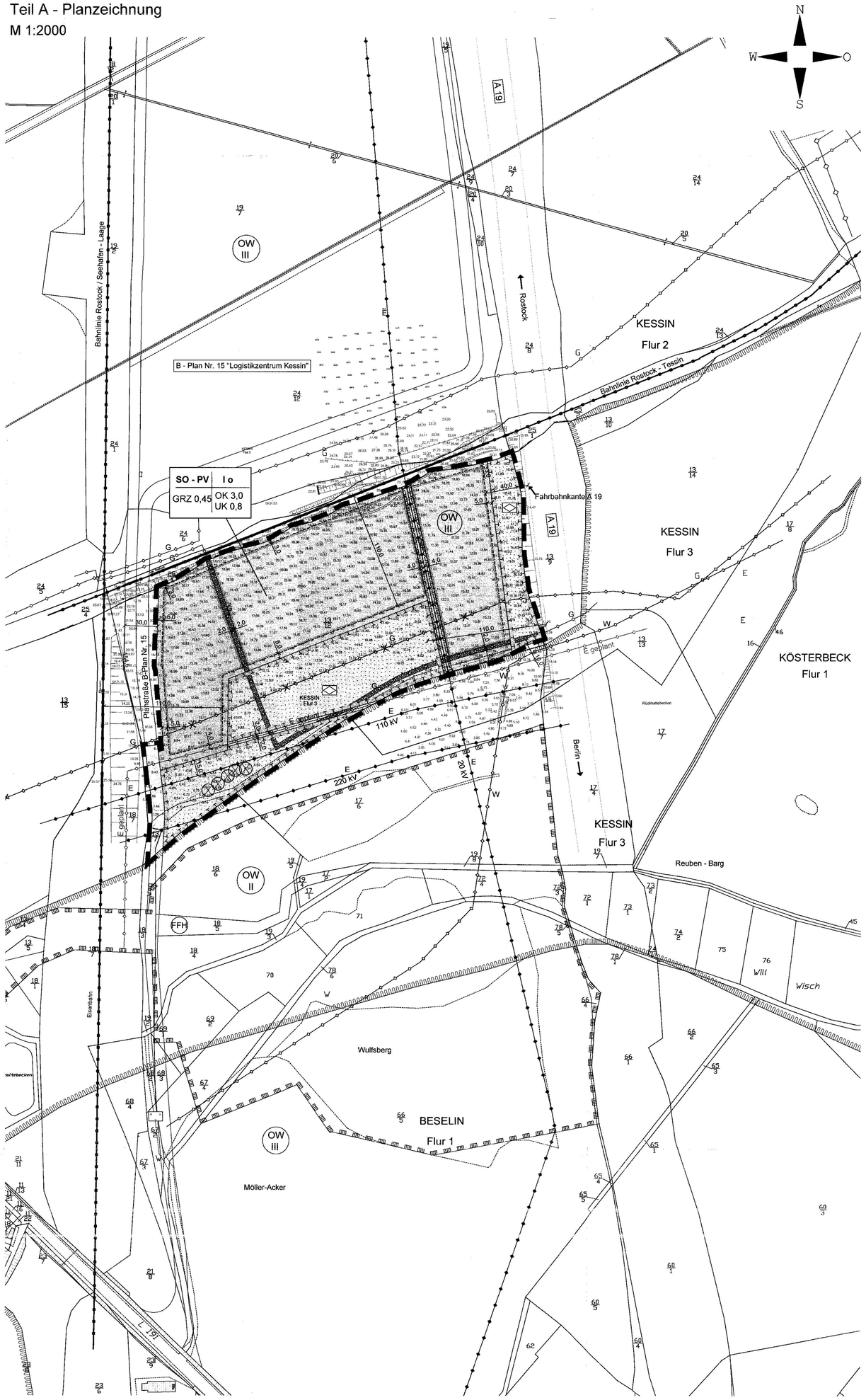
SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF
über den Bebauungsplan Nr. 14 "Photovoltaikanlage II - Kessin"

Teil A - Planzeichnung

M 1:2000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO-PV — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

OK — zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

UK — zulässige Unterkante als Mindestmaß in m über Bezugspunkt

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche / Weg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Grünflächen

extensive Mähwiese, privat

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume, künftig fortfallend

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

23/4 — Flurstücksnummern

18,54 — Geländehöhe in m über NHN

künftig fortfallend

5,0 — Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

OW III — Schutzgebiet für Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzzone III der Warnow

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Leitung oberirdisch

Leitung unterirdisch

Leitung unterirdisch, stillgelegt / künftig fortfallend

Leitung unterirdisch, geplant

E — Elektrizität

G — Gas

W — Wasser

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Reiche, Sanitz, 08.02.2013; Liegenschaftskarte Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, 14.01.2013; Topographische Karte gaia M-V; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf vom 03.09.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Photovoltaikanlage II - Kessin", gelegen westlich der BAB 19, östlich der Bahnstrecke Rostock-Seehafen – Laage, begrenzt im Norden durch das Grundstück der Bahnstrecke Rostock - Tessin und im Süden durch die Flurstücksgrenze bzw. den Weg auf dem Flurstück 13/12 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Kessin, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (SO-PV) dient der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 3,0 m (OK) und einem Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,8 m (UK).
- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.).
- wasserdurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung.

1.2 Darüber hinaus sind auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
Gitter- oder Stabstahlmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,15 m.

1.3 Unmittelbar nach der dauerhaften Aufgabe der Stromerzeugung sind alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zurück zu bauen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder wieder zu verwerten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den SO-PV unzulässig.

2.2 Als Oberkante (OK) wird der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert.

2.3 Die in den SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 3,0 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.

2.4 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe der hergestellten Geländeoberfläche festgesetzt. Die vorhandene Geländehöhe darf durch Auf- oder Abtrag um max. 1,50 m verändert werden.

3. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie § 1a BauGB)

3.1 Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind im SO-PV in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.3 Für die Gründung und Befestigung der Modultische sowie von Einfriedungen und sonstigen Zaunanlagen im SO-PV sind Erdanker, Rammpfähle, Bohrpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig. Bei der Errichtung von Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten.

3.4 Mit Ausnahme der Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind die unbefestigten Bodenflächen im SO-PV als Grünfläche mit extensiver Bewirtschaftung zu entwickeln und somit jeweils nach dem 15. Juni maximal 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen. Alternativ zur Mahd ist auch eine Beweidung zulässig. Die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

3.5 Das im SO-PV anfallende Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ist auszuschließen.

3.6 Die Flächen innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Flächen sind als extensive Mähwiese herzustellen. Hierzu ist die Ansaat einer Landschaftsrasenmischung vorzunehmen. Die Flächen sind jeweils nach dem 15. Juni maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Alternativ zur Mahd ist auch eine Beweidung mit max. 1 Großvieheinheit (GVE)/ha zulässig. Die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Anlage eines wasserdurchlässigen, geschotterten Feldweges ist zulässig.

3.7 Auf dem Flurstück 13/12, Flur 3, Gemarkung Kessin südlich des Geltungsbereiches sind 10 heimische Laubbäume der Art Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) in der Qualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die notwendigen Abstände zu den vorhandenen Leitungen sind zu beachten. Die Bäume sind einzeln oder in Gruppen (max. 3 Stück) zu pflanzen.

3.8 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) vollständig zu beseitigen.

3.9 Bei Pflege-, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten ist die Verwendung von gewässerverunreinigenden Substanzen unzulässig.

3.10 Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

3.11 Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.

3.12 Bei einer Bauausführung innerhalb der Amphibienmigrationszeiten ist die Herstellung von Amphibienleitsystemen zwischen den Laichgewässern und den nördlich davon befindlichen Landlebensräumen sicherzustellen und durch eine fachliche Begleitung der Arbeiten zu kontrollieren.

3.13 Sämtliche oben genannten Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe, zur Pflege und Entwicklung der Maßnahmeflächen werden dem Betreiber der Photovoltaikanlage zugeordnet. Zwischen dem Betreiber der Photovoltaikanlage und der Gemeinde Dummerstorf ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zu treffen.

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Huhmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Rostocker Straße 85
23966 Wismar
Tel. 03841 470 040-0
Fax 03841 470 040-9
wismar@sup-partner.de, info@sup-partner.de

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 14 wurde am 22.05.2012 gefasst. Eine Änderung zum Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2013 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des geänderten Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" am 15.03.2013 erfolgt.

Dummerstorf, den 18.09.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 12.03.2013 beteiligt worden.

Dummerstorf, den 18.09.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 26.03. bis zum 19.04.2013 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Rathaus Dummerstorf durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.03. bzw. 14.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Dummerstorf, den 18.09.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am 11.06.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dummerstorf, den 18.09.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B – Text sowie die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 24.06.2013 bis zum 26.07.2013 während der Dienstzeiten im Rathaus Dummerstorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 15.06.2013 durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 18.06.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dummerstorf, den 18.09.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am 16.09.13 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: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sanitz, den 16.09.2013 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 03.09.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dummerstorf, den 18.09.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 03.09.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.09.2013 gebilligt.

Dummerstorf, den 18.09.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 20.09.2013 Az.: 61.1.10. mit ~~Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.
Aufgabe

Dummerstorf, den 10.10.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Die ~~Nebenbestimmungen~~ wurden durch den entsprechenden Beschluss der ~~Gemeindevertretung vom ..... Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom Az.: ..... bestätigt.~~
Aufgabe

Dummerstorf, den 10.10.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

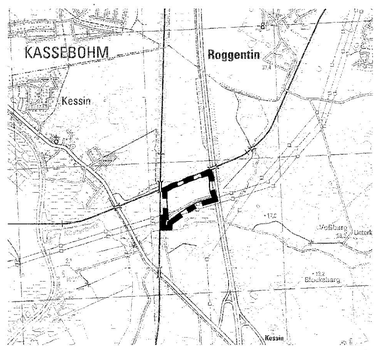
(11) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text, wird hiermit ausgefertigt.

Dummerstorf, den 10.10.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

(12) Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 5.10.13 durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" 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 (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist mit Ablauf des 5.10.13 in Kraft getreten.

Dummerstorf, den 10.10.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über den

Bebauungsplan Nr. 14

"Photovoltaikanlage II - Kessin"

gelegen westlich der BAB 19, östlich der Bahnstrecke Rostock-Seehafen – Laage, begrenzt im Norden durch das Grundstück der Bahnstrecke Rostock - Tessin und im Süden durch die Flurstücksgrenze bzw. den Weg auf dem Flurstück 13/12 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Kessin

Satzungsbeschluss

03.09.2013