

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung: "Photovoltaik"		
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m.
GRZ 0,35	Grundflächenzahl	§§ 16, 18, 19 BauNVO
H _{max} =22 m ü.HN zulässige max. Höhe der baulichen Anlage über HN		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB,
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Private Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.9. 11 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
	unterirdische Stromversorgungsleitung	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB
	Flächen für Wald	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB
	Anpflanzgebote lt. Textlicher Festsetzung	
	Naturschutzfachliche Massnahmen lt. Textlicher Festsetzung	
Regelungen für die Stadterhaltung und Denkmalschutz		§ 9 Abs. 6 BauGB
	Bodendenkmal	
	Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann	
Sonstige Festsetzungen		
	Abgrenzung: unterschiedliches Maß baulicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Partiiellen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Sondergebiet Photovoltaik-Niepars" der Gemeinde Niepars	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Pflanz- Maßnahmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Planzeichen ohne Normcharakter		
	vorhandene bauliche Anlagen	 Gehölz- und Gebüschfläche
	vorhandene Flurgrenzen	----- Nutzungsarten- oder Befestigungsgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenzen	----- Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge
	Flurstückbezeichnung	----- Abgrenzung: unterschiedlicher Anpflanzgebote
	Geländehöhe über HN	
	Grenzpunkte	
Nachrichtliche Übernahmen		
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand	§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 20 LValdG M-V
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Anbauverbotszone an verrohrten Graben 25/8	§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 3 WHG M-V
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Trinkwasserschutzzone III)	§ 9 Abs.1 6 BauGB i.V.m. § 51 WHG
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eon edis AG, zum Betrieb und zur Wartung eines 20-KV-Kabels	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Photovoltaik-Freiflächenanlage" der Gemeinde Niepars, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen einschließlich der zur derer Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen (§ 11 BauNVO).

Zulässig sind:

- Module zur Gewinnung von Solarstrom
- Sonstige technische Anlagen, welche zum Betrieb und zur Wartung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Grünordnerische Maßnahmen (§9 Abs.1 Nr. 20, 25a BauGB)

- P1** Die Pflanzung einer Feldhecke erfolgt zweireihig versetzt. Die Pflanzabstände haben 1,0 x 1,0 m zu betragen. Die Sträucher müssen eine Mindestqualität von 60/100 aufweisen, 2x verpflanzt sein und als Wurzelware gepflanzt werden. Die Stieleiche ist als Heister 150/175 zu pflanzen und per Schrägpfahl zu sichern. Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf sind 4 bis 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren. Die Sicherung der Hecke ist mit einem separaten Wildschutzzaun (Höhe >1,7m) vor Wildverbiss zu sichern. Es ist das folgende Pflanzschema ist anzuwenden:

PS	PS	CM	RC	RC	CA	CA	SN	VO	CM
QR	PS	RF	RF	EE	VO	PS	SN	CA	PS

PS	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
QR	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
CM	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
EE	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
RC	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
RF	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
CA	<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
VO	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
SN	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

- P2** Das Ackerland ist in artenreiches Extensivgrünland durch Verwendung einer Saatmischung für artenreiches, extensives Grünland umzuwandeln. Das entstehende Extensivgrünland ist einmal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Düngung und der Einsatz von Herbiziden ist auszuschließen.

Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Periode nach fertigstellung der Anlage zu realisieren.

- M1** Die Höhe einer Geländeeinzäunung darf maximal 2,5 m über Geländeniveau betragen. Die Einfriedung ist an der Innenseite der Randeingrünung als Maschendrahtzaun auszuführen und muss so beschaffen sein, dass Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien passieren können. Die Einzäunung hat mindestens 2 m Abstand zur südöstlichen angrenzenden Feldhecke einzuhalten.

- M2** Es sind ausschließlich nicht erheblich spiegelnde oder reflektierende Solarmodule zulässig. Im Hinblick auf die Anforderungen des Artenschutzes (Brutvögel) nach § 44 BNatSchG sind sämtliche Baumaßnahmen in der Zeit von März bis Juli nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur nach vorheriger Begutachtung der Fläche durch einen anerkannten Fachgutachter und nach erfolgter Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden statthaft.

Fortsetzung Grünordnerische Maßnahmen

- M3** Auf der zur Bahnstrecke und Bundesstraße zugewannnen Seite der Einzäunung, ausgenommen des Abschnittes der vorhandenen Feldhecke ist eine vollflächige Bepannung mit Geotextilmatten aus Jutefaser oder gleichwertigem Material vorzunehmen. Zudem hat eine vollflächige blickdichte Berankung mit Efeu oder sonstigen ganzjährig grünen Rankgewächsen zu erfolgen. Anzahl und Qualität der Setzlinge ist so hinreichend zu wählen, dass eine dauerhafte blickdichte Berankung gewährleistet ist. Es ist für eine angemessene Anwuchspflege zu sorgen.

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüros Stechert am 30.03.2011 gemessen, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 29.08.2011 des Katasteramtes Landkreis Nordvorpommern (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

HINWEISE

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des BP Nr. 9 der Gemeinde Niepars befindet sich ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglichen Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt ist.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 08.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.03.2011 bis zum 02.04.2011 erfolgt.

Niepars, 16.09.2011


Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Niepars, 16.09.2011


Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.04.2011 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.03.2011 bis zum 02.04.2011 erfolgt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.04.201 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Niepars, 16.09.2011


Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am 23.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Niepars, 16.09.2011


Bürgermeisterin

Fortsetzung veranrensvermerke

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 , bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2011 bis zum 29.08.2011 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Montag - Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr , Montag, Mittwoch, Donnerstag von 13:00 bis 16:00 Uhr und Dienstag von 13:00 bis 18:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 05.07.2011 bis zum 20.07.2011 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Niepars, 16.09.2011


Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Warm 26.09.2011


Vermesser (ÖBVI)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.09.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niepars, 16.09.2011


Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 16.09.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.09.2011 gebilligt.

Niepars, 16.09.2011


Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplanes Nr.9, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausfertigt.

Niepars, 16.09.2011

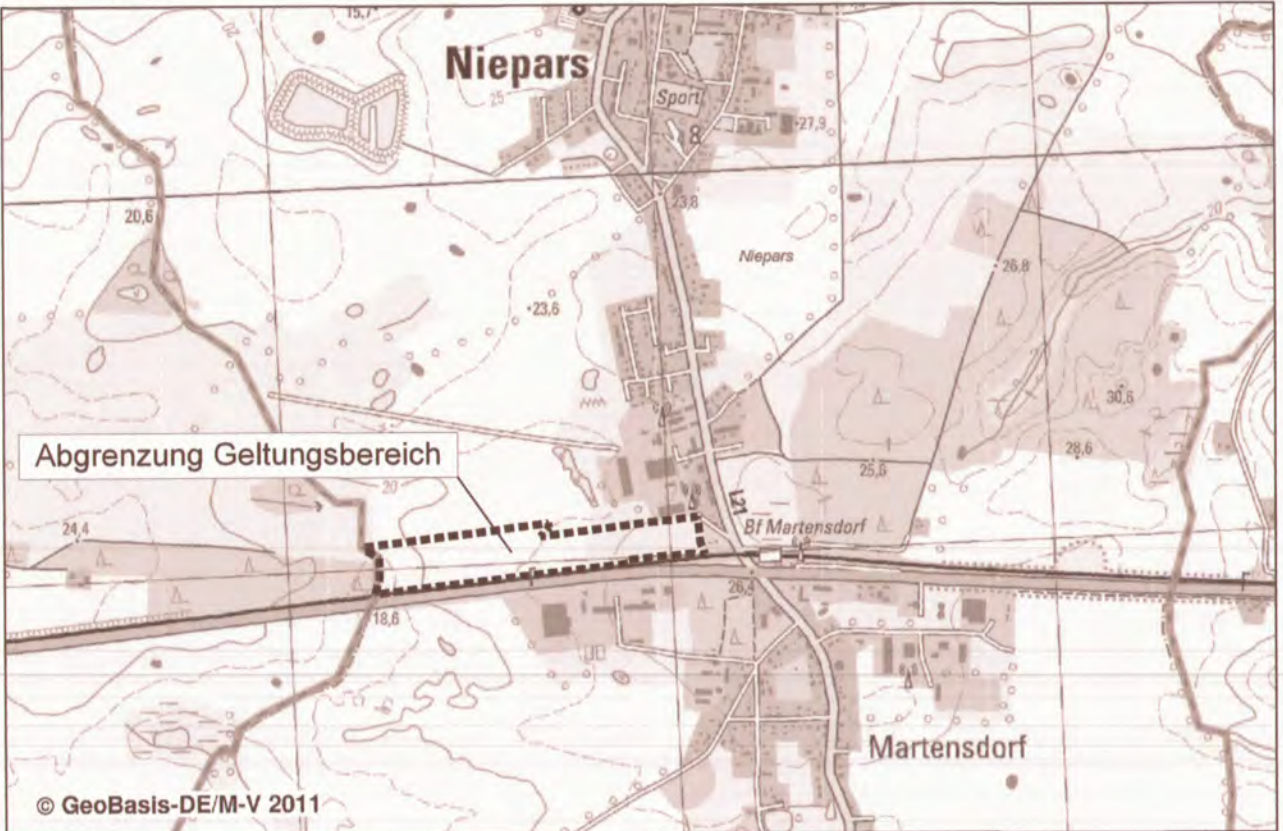

Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplanes Nr. 9 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 in der Zeit vom 16.09.2011 bis zum 03.12.2011 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.12.2011 in Kraft getreten.

Niepars, 16.09.2011


Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN



PROJEKTNAM

Gemeinde Niepars - Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Photovoltaik-Niepars"

PLANBEZEICHNUNG Satzungsfassung		PLANNUMMER 1.0
MASSTAB 1 : 1000	DATUM 31.08.2011, red.ergänzt 15.09.2011	BEARBEITUNG Bendel / Schlenz

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Niepars, vertreten durch Frau Bürgermeisterin Bärbel Schilling
über S.I.G.- Dr.-Ing. Steffen GmbH
Am Campus 1-11, Haus 4
18182 Bentwisch

PLANVERFASSER


wagner Planungsgesellschaft
Stadtumbau . Stadtentwicklung . Tourismus
Doberaner Str. 7
18057 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
info@wagner-planungsgesellschaft.de