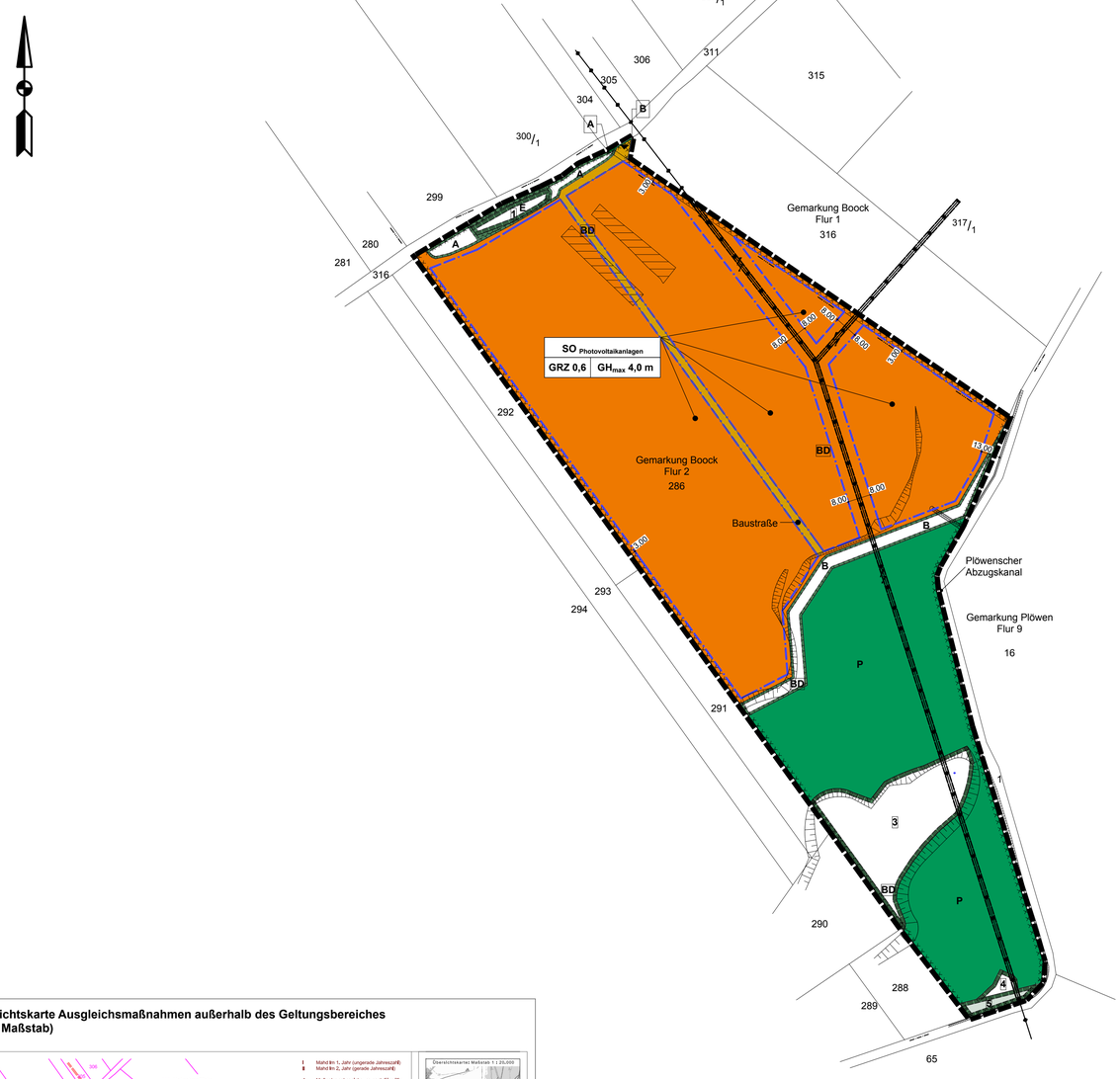
Gemeinde Boock, Bebauungsplan Nr. 2 "PV-Fläche"

Teil A - Planzeichnung



Teil A - Planzeichnung

Zeichenerklärung-Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§5 (2) Nr. 1, §9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§11BauNVO)

Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen

SO Photovoltaikanlagen	
GRZ 0,6	GH_{max} 4,0 m

Nutzungsschablone

Maß der baulichen Nutzung (§5 (2) Nr. 1, §9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß

GH_{max} 4,0 m — max. Gesamthöhe der Photovoltaikmodule

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB)

Zufahrt

private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (§5 (2) Nr. 4 u. (4), §9 (1) Nr. 13 u. (6) BauGB)

oberirdisch

Stromleitung

Grünflächen (§5 (2) 5 und (4), §9 (1)15 u. (6) BauGB)

P — Grünfläche mit Bezeichnung

P — Private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§5 (2) 10 und (4), §9 (1)20, 25 u. (6) BauGB)

1 — Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts mit Nummer

UER 07304 - naturnahe Feldhecken

1 3 — UER 07294 - naturnahe Feldgehölze, Kiefern, lückiger Bestand, im nördlichen Hangbereich Übergang zum Grünland Silbergras-Flechtenrasen mit Rentierflechten

4 — UER 07290 - Segger- und binsenreiche Naßwiesen

A — Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft mit Bezeichnung

S — Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts mit Nummer

S — NSG "Plöwensches Seebruch"

A — Bezeichnung der Maßnahme

Stadterhaltung und Denkmalschutz (§§5 (4), 9 (6), 172 (1) BauGB)

BD — Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches

286 — vorhandene Flurstücksnummer

Böschung

Bauliche Anlagen, vorhanden

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche)

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 u. (6) BauGB) zu Gunsten des Energieversorgers

A — Begrenzungspunkt mit Bezeichnung

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Das sonstige Sondergebiet dient ausschließlich der Errichtung von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Solarmodultische sowie die zur Betreibung der Module erforderlichen Nebenanlagen.

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 0,6 festgesetzt.

2.2. Für die Modultische innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante eine höchstzulässige Solarmodulhöhe von 4,0 m festgesetzt.

2.3. Die Bodenfreiheit der Photovoltaikmodule muss mindestens 0,6 m betragen.

2.4. Einfriedungen am Rand oder innerhalb des Sonstigen Sondergebietes dürfen eine Höhe von 2,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Der Zaun ist so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von 0,10 m zum Individuenaustausch gewährleistet ist. In Einfriedungen müssen Öffnungen von mindestens 10 x 20 cm Größe in Bodennähe im Höchstabstand von 15 m eingerichtet werden, um dauerhaft einen Durchschlupf zu gewährleisten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Stellplätze nach §12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind im Bereich der Zufahrt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2. Die Mindestabstandsfläche wird auf 1,75 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

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

4.1. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1. Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen beträgt 3,50 m. Es gelten die unter Punkt 3.2. der textlichen Festsetzungen genannten Abstandsflächen. Der § 6 Abs. 5 LBauO M-V findet keine Anwendung.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5 (2) 10 und (4), § 9 (1)20, 25 und (6) BauGB)

1. Die mit E gekennzeichnete Fläche ist als Schlehenhecke zu erhalten.
2. Die mit A gekennzeichnete Fläche ist als Hochstaudenflur zu erhalten. Hierzu sind die Flächen im jährlichen Wechsel wie folgt zu pflegen: Im 1. Jahr (ungerade Jahreszahl) werden die Flächen gemäht. Die Mahd soll dabei höchstens 2 x jährlich mit Abtransport des Mähgutes erfolgen. Im 2. Jahr (gerade Jahreszahl) "ruhen" die Flächen.
3. Die mit B gekennzeichnete Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Maßnahme ist durch die Einsaat von standorttypischem Saatgut zu fördern. Die Pflege der Flächen hat im jährlichen Wechsel zu erfolgen. Im 1. Jahr (ungerade Jahreszahl) werden die Flächen gemäht. Die Mahd soll dabei höchstens 2 x jährlich mit Abtransport des Mähgutes erfolgen. Frühester Mahdtermin ist unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange der 1. August eines Jahres. Die 2. Mahd soll nicht vor Mitte September eines Jahres erfolgen. Im 2. Jahr (gerade Jahreszahl) "ruhen" die Flächen. Darüber hinaus sind auf den genannten Flächen mindestens 3 Habitate (Trittsteinbiotope) zu schaffen, die Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien zukünftig als Lebens- und Rückzugsraum dienen können. Dazu ist jeweils auf einer Grundfläche von 10 m² der Oberboden 40 cm abzutragen und danach mit Kies und/oder groben Schotter aufzufüllen. Daran anschließend erfolgt das Aufschichten von Holzmaterialien (Totholz, Wurzelwerk gerodeter Bäume) teils im Wechsel mit Feldsteinen. Eines der Habitate ist ausschließlich mit Feldsteinen unterschiedlicher Größe zu einem etwa 0,8 bis 1,0 m hohen Hügel aufzuschichten.
4. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind nicht bebaute Flächen durch die Einsaat von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Wiesenbrütern nicht vor dem 1. August eines Jahres zulässig. Das Mähgut soll zur Aushagerung entfernt werden. Bodenbearbeitungen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Darüber hinaus ist unterhalb der Versorgungsleitung ein Habitat zu schaffen, das Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien zukünftig als Lebens- und Rückzugsraum dienen kann. Dazu ist auf einer Grundfläche von 10 m² der Oberboden 40 cm abzutragen und danach mit Kies und/oder groben Schotter aufzufüllen. Daran anschließend erfolgt das Aufschichten von Holzmaterialien (Totholz, Wurzelwerk gerodeter Bäume) teils im Wechsel mit Feldsteinen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

   Boock, d. _____ Bürgermeister

2. Die Anfrage zur Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 19.02.2013 Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 08.07.2013 erteilt.

   Boock, d. _____ Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 24.05.2013. Die Bekanntmachung ist ortsüblich erfolgt.

   Boock, d. _____ Bürgermeister

4. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.05.2013 aufgefordert worden.

   Boock, d. _____ Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 18.07.2013 die vorgebrachten Änderungen und Bedenken geprüft. Der Entwurf und der Auslegungsbeschluss wurden am 18.07.2013 gefasst. Boock, d.

   _____ Vorsitzender der GV _____ Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05.08.2013 bis 09.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Boock, d. _____ Bürgermeister

7. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 02.09.2013 aufgefordert worden.

   Boock, d. _____ Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2013 die vorgebrachten Änderungen und Bedenken geprüft. Der Entwurf und der erneute Auslegungsbeschluss wurden am 24.10.2013 gefasst. Boock, d.

   _____ Vorsitzender der GV _____ Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 13.11.2013 bis 16.12.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 25.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Boock, d. _____ Bürgermeister

10. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4a BauGB mit Schreiben vom 07.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 27.11.2013 aufgefordert worden.

    Boock, d. _____ Bürgermeister

11. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 03.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 12.12.2013 aufgefordert worden.

    Boock, d. _____ Bürgermeister

12. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der TOB und Nachbargemeinden am 24.10.2013 und __.__.____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Boock, d. _____ Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am __.__.____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wurde am __.__.____ gebilligt.

    Boock, d.

    _____ Vorsitzender der GV _____ Bürgermeister

14. Der katastermäßige Bestand vom _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK vorlag. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Boock, d. _____ öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

15. Die Satzung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) werden hiermit ausgefertigt.

    Boock, d.

    _____ Vorsitzender der GV _____ Bürgermeister

16. Die Satzung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __.__.____ ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am __.__.____ in Kraft getreten.

    Boock, d. _____ Bürgermeister

Hinweise ohne Normcharakter

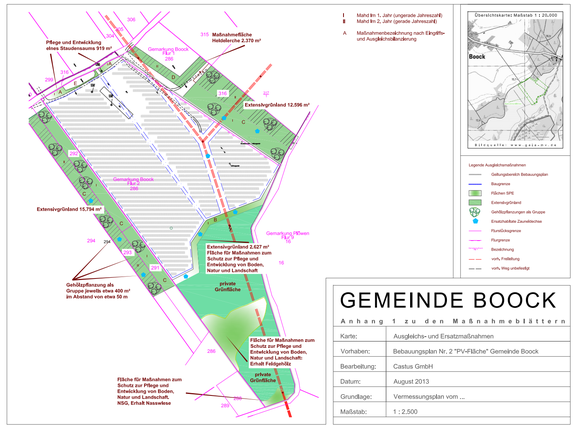
1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde und dem zuständigen Landesamt anzuzeigen (§11 DSchG M-V).
2. Der Fund 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 Denkmalschutzbehörde 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 unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung des Landesamtes sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftlicher Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen.
4. Die Festsetzungen der denkmalrechtlichen Genehmigung vom 01.07.2013 "Eingriffe in die Bodendenkmale Gemarkung Boock, Fundplätze 6, 8, 18 im Zuge der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage "Solarpark Boock" sind einzuhalten.
5. Es wurde eine Altlastenverdachtsfläche überplant. Kommt es im Rahmen der Umsetzung des B-Plans zu Erdaushubarbeiten sollte der Bodenaushub unter gutachterlicher Begleitung auf Schadstoffgehalte gemäß der "Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20/1" beprobt werden.Bei einer Überschreitung der Richtwerte ist der Boden ordnungsgemäß zu verbringen. Sollten sich jedoch während der Ausführung Anhaltspunkte auf eine Gefahrensituation für die Schutzgüter insbesondere Boden und Grundwasser ergeben, ist das SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz des Landkreises zu informieren.
6. Die Eingriffsmaßnahmen können im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen und nachgewiesen werden. Für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurde ein städtebaulicher Vertrag mit Datum vom __.__.____ geschlossen.

Satzung der Gemeinde Boock über den Bebauungsplan Nr. 2 "PV-Fläche"

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B) erlassen.

Boock, d._____ _____ Gemeindevertretervorsteher _____ Bürgermeister

Übersichtskarte Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



GEMEINDE BOOCK	
Anhang 1 zu den Maßnahmeblättern	
Karte:	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 2 "PV-Fläche" Gemeinde Boock
Bearbeitung:	Castus GmbH
Datum:	August 2013
Grundlage:	Vermessungsplan vom ...
Maßstab:	1 : 2.500

Übersichtskarte gesetzlich geschützte Biotope und sensible Flächen, die durch die Baumaßnahmen nicht beansprucht werden dürfen (ohne Maßstab)

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Entwurf

Gemeinde Boock

(Landkreis Vorpommern-Greifswald)

Bebauungsplan Nr. 2

"PV-Fläche"

Maßstab: 1: 2000 **Stand 05.12.2013**

IGP GbR Schulz, Tannenhof 15, 19348 Perleberg