SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „SOLARPARK NADRENSEE“ DER GEMEINDE NADRENSEE

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

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

SO Sonnenenergie — sonstiges Sondergebiet (SO) „Sonnenenergie“ Im Sinne des § 11 BauNVO — § 1 Abs. 3 BauNVO (1) m § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO

(2.) Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4 — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO

(3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 Abs. 1 BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Verkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(9.) Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Abs. 1 Abs.6b

(13.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. B. Fläche A — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzobjekten I. S. d. Naturschutzrechts (nachrichtliche Übernahme), hier: gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 20 NatSchAG M-V — § 9 Abs. 6 BauGB

(15.) Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereches — § 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

Vermaßung der Baugrenze bzw. der Plangebietsgrenze zur Fahrbahnkante der Autobahn, z. B. 40,0 (Angabe in Meter)

Vermaßung der Baugrenze zu In der Örtlichkeit bestehenden Abgrenzungen (Waldkante u. a.), z. B. 30,0 (Angabe in Meter)

Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)

unterirdische Betonrohrleitung (ungefährer Verlauf)

Kartengrundlage

Gemarkungsgrenzen

Flurstücksgrenzen

53/5 — Flurstücksbezeichnung z. B. 53/5

Grenzen unterschiedlicher Nutzungsarten

Zäune

Böschungen

Schacht

30,5 — örtlich gemessene Höhe, z. B. 30,5 (Angabe in Meter über NHN gemäß Höhensystem DHHN 92)

HINWEISE

Folgende Maßnahmen werden durch den städtebaulichen Vertrag, wirksam mit Unterzeichnung am 22.9.2015 gesichert und sind in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen:

Maßnahmen zum Immissionsschutz (Blendgutachten)

Für den nördlichen Geltungsbereich ist ein Blendgutachten zu erstellen, das mit dem Bauantrag bei der zuständigen Behörde einzureichen ist. Das Blendgutachten hat die Blendwirkung über den Zeitraum eines Jahres auf PKW und LKW zu beinhalten.

Das zu verwendende Photovoltaik-Modul und/oder die Unterkonstruktion inklusive Modultische müssen folgende Kriterien erfüllen:

- Photovoltaik-Modul mit Antireflexionsbeschichtung,
- Reflexion des Photovoltaik-Modules einschließlich Modularahmen, darf den Reflexionswert von 3 % nicht überschreiten.
- Empfohlen wird ein Reflexionswert von 2,5 % für das Photovoltaik-Modul sowie einer reflexionsarmen Unterkonstruktion (matt lackiert oder verzinkt oder vergleichbarer Eigenschaft);
- Modulwinkel der Unterkonstruktion nicht tiefer als 17 Grad, da die Geländeeigenschaft dieses zwar zulässt, jedoch die Feuchtigkeit auf der Modulschleife ob durch Morgentau oder Regen nicht zügig ablaufen kann und es zu Absolutbildung kommen könnte.

Mindestabstand zur Betonrohrleitung

Im nördlichen Geltungsbereich verläuft eine unterirdische Betonrohrleitung einschließlich Schacht, welche der Entwässerung in den nordöstlich gelegenen Teich dient. Bauliche Anlagen haben einen Mindestabstand von 1,5 m zu der vorhandenen Leitung einzuhalten, um eine uneingeschränkten Zugang zur Leitung zu ermöglichen. Um die genaue Lage der Leitung zu bestimmen, ist es notwendig, Suchschachtungen durchzuführen.

Brandschutztechnische Vorgaben

Zu den erforderlichen Trafo- und/oder Wechselrichterstationen ist für die Feuerwehr die Zufahrt sicherzustellen. Für die Planung und Ausbildung der Zufahrt ist als technische Regel die „Richtlinie Über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - anzuwenden.

Zur Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten an den Trafo- und/oder Wechselrichterstationen ist die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge entsprechend den technischen Regeln erforderlich. Für die Bemessung ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) als technische Regel anzuwenden.

Bewirtschaftungsauflagen des Unterwuchses

Der Unterwuchs innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete ist durch Einsaat oder Selbstbegrünung In extensiv genutztes Grünland umzuwandeln und in Form einer höchstens 3 x jährlichen Mahd, ab 01. Juli zu pflegen. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen. Alternativ kann auch eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen erfolgen. Es besteht ein generelles Verbot der Bodenbearbeitung, des Aufbringes von synthetischen Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs von Grünland.

Schutzmaßnahmen für Pflanzstreifen

Die Pflanzstreifen A, B und C, sind durch einen Wildschutzzaun vor Beschädigungen Innerhalb der Anwuchsphase zu schützen. Die Anwuchsphase endet nach 5 Jahren.

Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind In der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.

Bewirtschaftungsauflagen des Extensivgrünlandes Innerhalb des Plangebiets

Nach der Umwandlung des Intensivackers In extensiv genutztes Grünland gelten folgende Bewirtschaftungsauflagen Im Plangebiet:

- Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger,
- Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmittel,
- Umbruchverbot des Grünlandes.

Niederschlagswasser

Das von den Gebäuden und PVA-Elementen anfallende Niederschlagswasser ist Innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen.

Einzäunung

Der Stab- oder Maschenabstand der geplanten Einzäunung sollte mindestens 5 cm betragen, um Anflugopfer zu vermeiden. Es sind stark visuell negativ wirkende, helle Zaunanstriche bzw. -beschichtungen zu vermeiden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird In der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

Gehölzentfernungen

Gehölzentfernungen Im Plangebiet bzw. seiner Umgebung sind nicht vorgesehen. Sollte aus bisher nicht bekannten Gründen dennoch eine Fällung erforderlich sein so ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büchen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen sind als Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Weitere Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbeseitigung kann durch eine Berieselung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Während der Bauarbeiten sowie bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplätzen sind die Normen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der DIN 18300 (Erdarbeiten) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.

Baumbestand und Gehölzbestand Im Bereich des Bauvorhabens ist wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Die Verlegung von Kabeln und Leitungen hat außerhalb des Wurzelbereiches von Bäumen zu erfolgen. Als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich plus 1,5 m.

Die Verlegungen von Kabeln und Leitungen sind so abzustimmen, dass Gräben und Bau-gruben nicht länger als unbedingt notwendig offen bleiben. Offene Gräben sind täglich, besonders aber vor dem Schließen, von hinein gefallenen Kleintieren (z. B. Frösche, Kröten Molche und Kleinsäuger) zu bergen. Die Tiere sind an sicheren und störungsfreien Orten wie z. B. an Gewässerständen oder im Schatten von Gehölzen wieder freizusetzen.

Gehölzschutz

Ein Gehölzschutz ist außerhalb der Vegetationszeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des Jahres vorzunehmen.

Boden- und Grundwasserschutz

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unterbleibt jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln Im Plangebiet.

Durch die Verwendung von Rammankern für die Gestelltische der Solartafeln wird zwar eine punktuelle Vollversiegelung nicht vermieden, jedoch eine Verminderung der Vollversiegelung, Im Gegensatz zur Verwendung von Betonfundamenten, erreicht.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen nach der Anlage und während des Betriebs

Nach der vorliegenden Planung Ist eine nächtliche Beleuchtung des geplanten Bauvorhabens durch Lampen nicht vorgesehen.

Sollte aus derzeit nicht bekannten Gründen eine Beleuchtung Installiert werden, sind folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen In Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Tierwelt durchzuführen:

1. Vermeidung heller, weil reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich In die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs 6 Nr. 1 BauNVO

1.1 Das sonstige Sondergebiet (SO) „Sonnenenergie“ nach § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus Sonnenenergie sowie deren Nebenanlagen.

(2) Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Ist unzulässig.

2.2 Im Sondergebiet (SO) wird die Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Oberkante (OK) mit 3,50 m über der natürlichen Geländehöhe festgesetzt.

(3) Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

3.1 Garagen und Nebenanlagen Im Sinne des § 14 BauNVO sind nur Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten und Einfriedungen sind In den gesamten Baugebieten zulässig. Dies gilt nicht für die Fläche Im südlichen Geltungsbereich zwischen nördlicher Baugrenze und nördlicher Geltungsbereichsgrenze, In der Einfriedungen unzulässig sind.

(4) Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

4.1 Innerhalb der privaten Grünflächen Ist jegliche Bebauung unzulässig.

(5) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

5.1 Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A), sind Insgesamt 728 Sträucher In Form einer mehrreihigen Hecke anzupflanzen. Die Sträucher sind In wechselnden Arten anzupflanzen. Zufahrten sind Innerhalb des Pflanzstreifens bis zu einer Breite von 5 m zulässig. Einfriedungen sind nur ausnahmsweise In Form von Wildschutzzäunen zulässig. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

5.2 Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B), sind Insgesamt 688 Sträucher In Form einer mehrreihigen Hecke anzupflanzen. Die Sträucher sind In wechselnden Arten anzupflanzen. Zufahrten sind Innerhalb des Pflanzstreifens bis zu einer Breite von 5 m zulässig. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

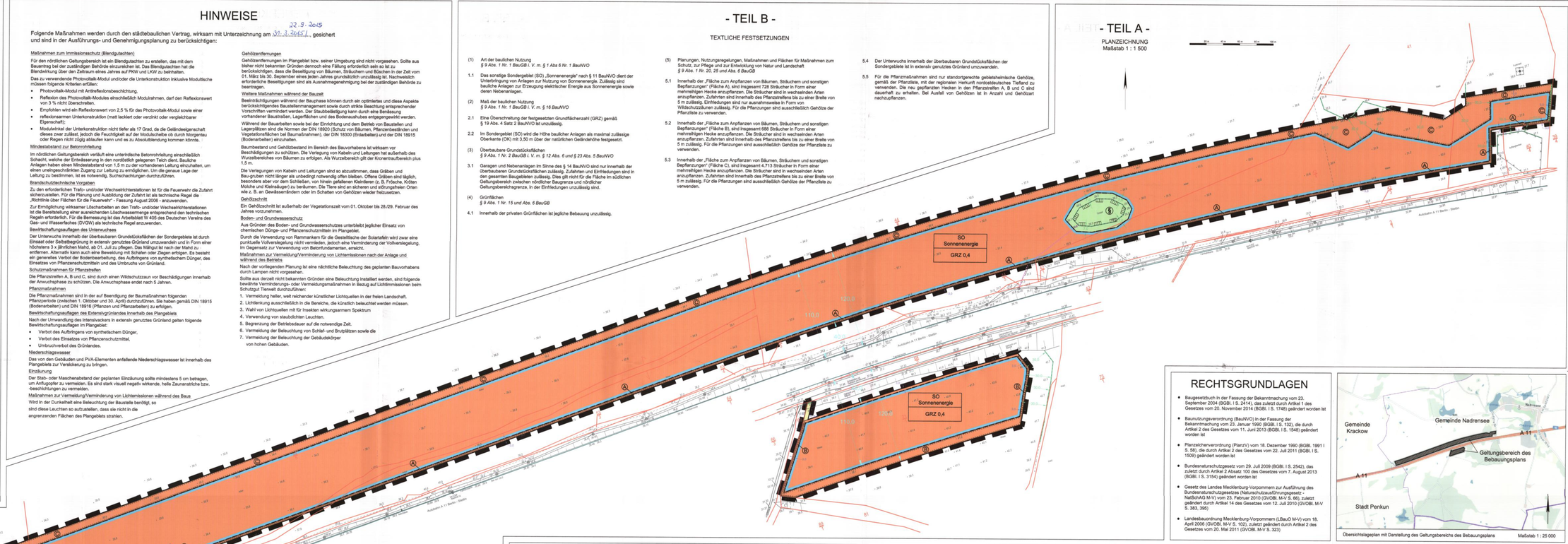
5.3 Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche C), sind Insgesamt 4.713 Sträucher In Form einer mehrreihigen Hecke anzupflanzen. Die Sträucher sind In wechselnden Arten anzupflanzen. Zufahrten sind Innerhalb des Pflanzstreifens bis zu einer Breite von 5 m zulässig. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

5.4 Der Unterwuchs Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete Ist In extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.

5.5 Für die Pflanzmaßnahmen sind nur standortgerechte gebietsheimische Gehölze, gemäß der Pflanzliste, mit der regionalen Herkunft nordostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die neu gepflanzten Hecken In den Pflanzstreifen A, B und C sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen Ist In Anzahl und Gehölzart nachzupflanzen.

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG
Maßstab 1 : 1 500



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden Ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden Ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden Ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden Ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Übersichtslageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Maßstab 1 : 25 000

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Nadrensee vom 19.11.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.11.2015 erfolgt.

Nadrensee, 23.09.2015

D. Wolf
(Unterschrift und Siegel)
- Die Bürgermeisterin -

02. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung wurde nach dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 23.11.2015 bis zum 05.12.2015 während folgender Zeiten:

Mo. 9.00 – 12.00 und 13.00 – 19.30 Uhr
Di. 8.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr
Mi. und Uhr
Do. 9.00 – 12.00 und Uhr
Fr. 8.00 – 12.00 Uhr

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung Ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nadrensee, 23.09.2015

D. Wolf
(Unterschrift und Siegel)
- Die Bürgermeisterin -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.06.2014. Sie Ist hinreichend der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit Ist einwandfrei möglich.

Neu Kalliß, 16.6.15

(Unterschrift und Siegel)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am 22.9.2015 von der Gemeindevertretung Nadrensee als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Nadrensee gebilligt.

Nadrensee, 23.9.2015

D. Wolf
(Unterschrift und Siegel)
- Die Bürgermeisterin -

05. Der Bebauungsplan Ist der oberen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde mit Verfügung der oberen Verwaltungsbehörde vom 23.10.2015 - mit ... Maßgaben und ... Auflagen erteilt.

Nadrensee, 23.10.2015

D. Wolf
(Unterschrift und Siegel)
- Die Bürgermeisterin -

06. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wird hiermit ausgefertigt.

Nadrensee, 30.10.2015

D. Wolf
(Unterschrift und Siegel)
- Die Bürgermeisterin -

07. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen Ist, sind am 4.11.15 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung Ist am 14.11.15 In Kraft getreten.

Nadrensee, 14.11.2015

D. Wolf
(Unterschrift und Siegel)
- Die Bürgermeisterin -

PFLANZLISTE

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standort-verhältnissen)
STRÄUCHER		
Berberis vulgaris	Sauerdorn	bis 3 m
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch	bis 6 m
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch	bis 4 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus cathaticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

GEMEINDE NADRENSEE

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „SOLARPARK NADRENSEE“

Planbereich:	Gemarkung Nadrensee Flur 1 Flurstücke 40/5 (tlw.), 42/4 (tlw.), 44/6 (tlw.), 53/5 (tlw.), 71/1 (tlw.), 213/3 (tlw.)
Planungsgrundlage:	Lagekarte vom 06.06.2014
Planungsstand:	Satzungsfassung – August 2015

Öbvi
Dipl.-Ing. H.-G. Jansen
Alter Postweg 32
19294 Neu Kalliß

Planverfasser:
IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENSTEIN MBH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenstein mbH - Karpfner Str. 26 - 14641 Nauen
Tel.: 03321/79 75-0 - Fax: 03321/79 75-20