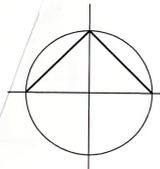
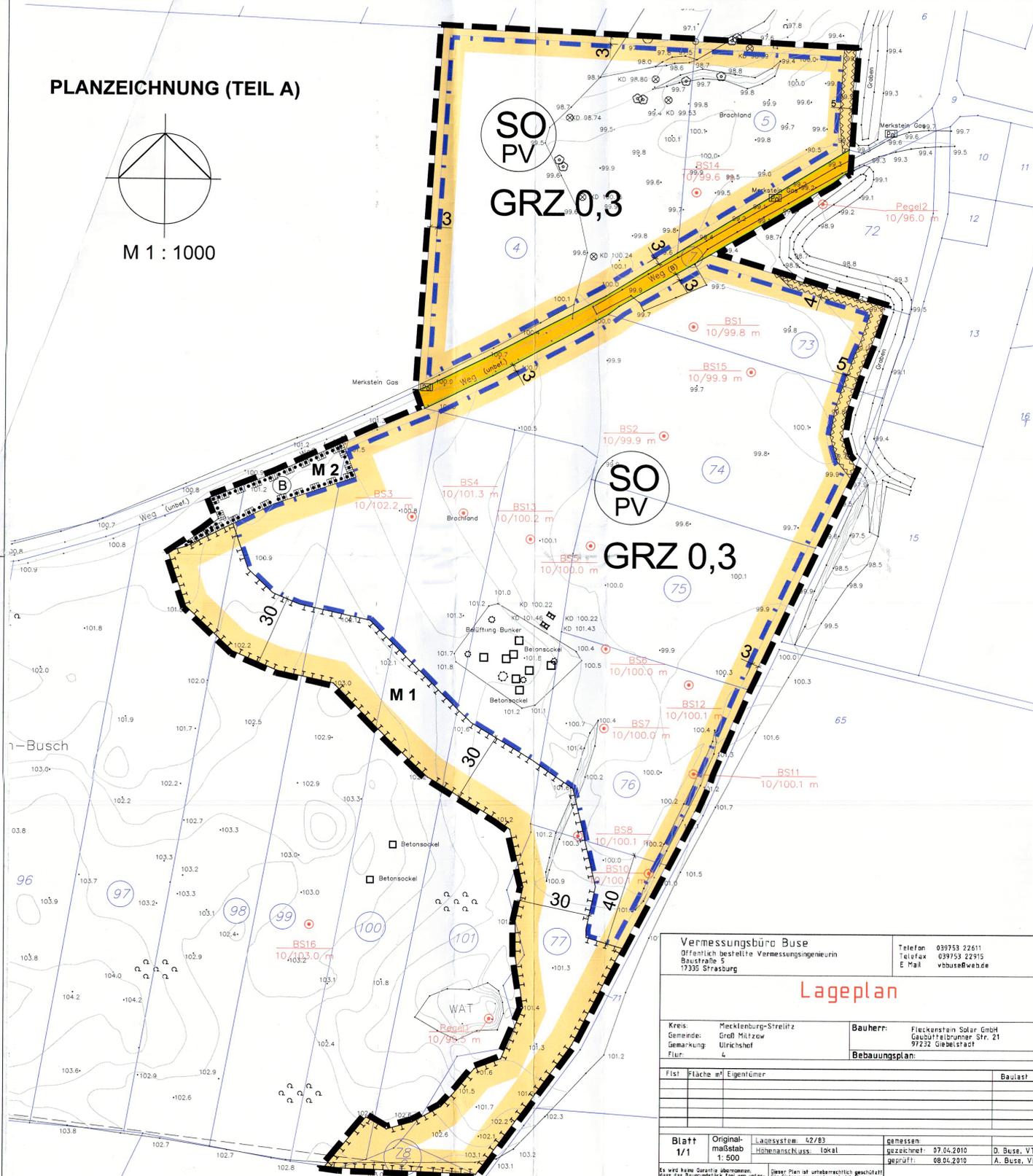


SATZUNG DER GEMEINDE GROSS MILTZOW ÜBER DEN VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF DER EHEMALIGEN FUNKSENDEANLAGE ULRICHSHOF"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



M 1 : 1000



Vermessungsbüro Buse
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Ruststraße 5
17335 Stralsund

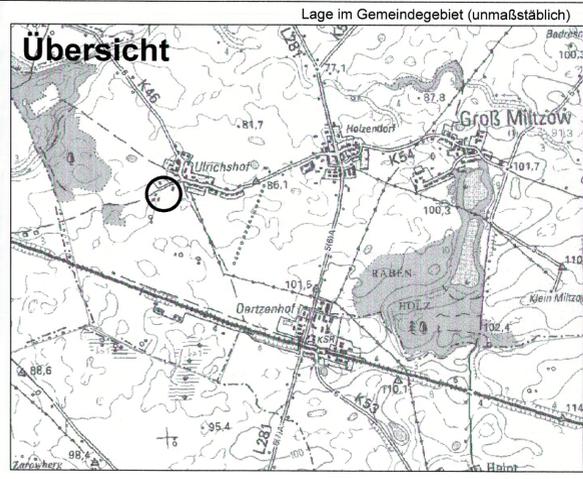
Telefon 039753 22611
Telefax 039753 22915
E-Mail vbuse@web.de

Lageplan

Kreis: Mecklenburg-Strelitz	Bauherr: Fleckenstein Solar GmbH Gaubühlbrunnener Str. 21 97232 Giebelstadt
Gemeinde: Groß Miltzow	Bebauungsplan:
Gemarkung: Ulrichshof	
Flur:	

Blatt	Originalmaßstab	Lagesystem	Gemessen	gezeichnet	D. Buse, VT
1/1	1:500	42/83 Höhennachklass.: lokal	07.04.2010	08.04.2010	A. Buse, VI

Es wird keine Garantie übernommen, dass das Baugrundgutachten für Entwürfe anderer Art nicht geeignet ist und keine Haftung übernimmt.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt für Entwürfe anderer Art nicht geeignet ist und keine Haftung übernimmt.
Die Flurstücksgrenzen dienen nur zur Übersicht und besitzen keinen amtlichen Charakter.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V.m. BauNVO**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage § 11 BauNVO
 - GRZ 0,3 Maximale Grundflächenzahl § 16 und 17 BauNVO
2. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze § 23 (1) + (3) BauNVO
3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, u. Abs. 6 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes/Biotopschutz § 9 Abs. 6 BauGB
 - M 1 - M 2 Bezeichnung der Maßnahmen
5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

- III. Darstellung ohne Normcharakter**
- Flurstücke mit Flurstücksnummer
 - Bemaßung in Meter
 - eingemessene Bohrstellen aus Baugrundgutachten von Dipl.- Geol. A. Lorenz; 28.05.2010

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Miltzow vom 23.11.2011 folgende Satzung über den Vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaikanlage auf der ehemaligen Funkseendeanlage Ulrichshof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH
Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Ulrichshof und umfasst folgende Flurstücke:
- Gemarkung Ulrichshof, Flur 4 Flst. 7,73, 74, 77, 78/2, 97, 98, 99, 100, 101 alle teilweise sowie 4, 5, 75, 76 mit einer Fläche von ca. 7,1 ha.

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen gem § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage sind allgemein zulässig:

- Modultische mit Solarmodulen
- für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafos, Verkabelungen) und Stellplätze,
- Zufahrten, Wege und Wartungsflächen.
- Einfriedigungen bis 2,50 Höhe über geplantem Gelände

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,5 m über geplanter Geländeoberkante festgesetzt.
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Solarmodulen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn dadurch der Versiegelungsgrad des Bodens im sonstigen Sondergebiet Photovoltaik 30 % nicht übersteigt.

1.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Auf den Sondergebietsflächen Photovoltaikanlage wird die Mindestabstandsfläche auf 2,5 m festgesetzt.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Auf den unversiegelten Flächen ist die Entwicklung von Extensivgrünland durch Beweidung vorzunehmen.
- Der geplante Zaun ist mit 10 cm Bodenabstand zu setzen.
- Auf der in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche M1 ist vor Baubeginn in 30 m Breite die Anlage von extensivem Feuchtwiesenland durch Freihaltung von jeglicher Nutzung, Anlage von Feuchtsenken auf 20% der Fläche, Initialpflanzung von Wildrosen- und Holundersträuchern auf 1% der Fläche, Anlage von 10 St Leseseinhalten in einer Größe von je 0,5 m², Anlage von 10 St Wurzelhaufen in einer Größe von je 0,5 m² sowie die Entwicklung von extensivem Feuchtwiesenland durch Durchführung 1 maliger Mahd im Jahr und Abtragen des Mähgutes vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
Die Kompensationsmaßnahme M1 ist als CEF-Maßnahme vor bzw. zeitgleich mit der Baufeldfreimachung zur Errichtung der PV-Anlagen umzusetzen.
- Auf der in der Planzeichnung als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichneten Fläche M2 ist der vorhandene geschützte Biotop „Baumhecke“ durch Unterlassung jeglicher Nutzung zu erhalten.
- Auf den unversiegelten Bauflächen ist die Entwicklung von extensivem Grünland durch Freihaltung von jeglicher Nutzung, Durchführung 1 maliger Mahd im Jahr und Abtragen des Mähgutes vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

1.5 Flächen oder Maßnahmen i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Der überschüssige Kompensationsbedarf wird extern durch Maßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie MV am Golmer Mühlenbach (ZALA 3800) gedeckt.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
- Einfriedigungen von Grundstücken, die höher als 2 m sind, sind nur transparent zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- Einfriedigungen mit einer Höhe über 2m sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Bis zu einer Höhe von 2,50 m entfallen Einfriedigungen auf der Grundstücksgrenze keine Abstandsfläche. Für diese Einfriedigungen findet § 6 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung. (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)
- Für die auf den Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaik errichteten baulichen Anlagen gelten die in der Satzung zum B-Plan festgesetzten Abstandsflächen. Für diese findet § 6 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung. (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)

2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 86 LBauO M-V)
- Gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 86 LBauO M-V festgelegten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

- Erforderliche Leitungen sind in Schutzrohren an der Unterkonstruktion bzw. in Erdverklebung anzulegen. Stromleitungen sind bei unterirdischer Bauweise in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu verlegen.
- Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Meckl. Seenplatte benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten 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. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Rechtshinweis:
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Zur Vermeidung von temporären Überflutungen der Senken, zur Verbesserung der Standsicherheit und zur Vorbereitung der Baufeldfreimachung ist es erforderlich, die Plangebietsteile über eine Flächendrainage zu entwässern.
- Die Baufeldfreimachung, insbesondere d. h. die Beseitigung von Gehölzen und der Grasnarbe ist außerhalb der Brut- und Vermehrungszeit geschützter Arten (hier Oktober bis Ende Februar) vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Miltzow vom 02.03.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Woldegker Landboten" Nr. 06/11 erfolgt.
Groß Miltzow, den 30.11.2011 Die Bürgermeisterin *Jauke*
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
Groß Miltzow, den 30.11.2011 Die Bürgermeisterin *Jauke*
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 02.03.2010 erfolgt.
Groß Miltzow, den 30.11.2011 Die Bürgermeisterin *Jauke*
- Die Gemeindevertretung hat am 09.06.2011 den Entwurf des Vorzeitigen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die beratenden Behörden und Träger öffentlicher Belange sind am 26.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Groß Miltzow, den 30.11.2011 Die Bürgermeisterin *Jauke*
- Der Entwurf des Vorzeitigen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2011 bis zum 15.08.2011 während der Dienststunden, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Woldegker Landboten" Nr. 07/2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Groß Miltzow, den 30.11.2011 Die Bürgermeisterin *Jauke*
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.2011 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Groß Miltzow, den 30.11.2011 Die Bürgermeisterin *Jauke*
- Der katastermäßige Bestand am 22.03.2011 wird als richtig dargestellt bezeichnet, wobei der ALK übernommen wurde.
Strasburg, den 25.11.2011 Anette Buse
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Groß Miltzow, den 30.11.2011 Die Bürgermeisterin *Jauke*
- Der Vorzeitige Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.11.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorzeitigen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.11.2011 gebilligt.
Groß Miltzow, den 30.11.2011 Die Bürgermeisterin *Jauke*
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.02.2012, Az.: 60-0-05... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Groß Miltzow, den 23.02.2012 Die Bürgermeisterin *Jauke*
- Der vorzeitige Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Groß Miltzow, den 03.02.2012 Die Bürgermeisterin *Jauke*
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des vorzeitigen Bebauungsplanes, 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 im "Woldegker Landboten" Nr. 02/12 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.02.2012 in Kraft getreten.
Groß Miltzow, den 23.02.2012 Die Bürgermeisterin *Jauke*

SATZUNG DER GEMEINDE GROSS MILTZOW ÜBER DEN VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF DER EHEMALIGEN FUNKSENDEANLAGE ULRICHSHOF"

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 10 / 2011
Ziegebergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66