

**Planzeichenerklärung**

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - SO sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
    - OK 4,0 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
    - GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Bereich der Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - private Grünfläche, Zweckbestimmung: Extensivgrünland
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
    - E1 Bezeichnung der Maßnahmen
  - sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- IV. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
- Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Bemaßung in m
  - Geländehöhe in Meter über NNH
  - Gestell mit PV-Modulen (Belegung vorläufig)
  - geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)

**Planzeichenerklärung**

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**I. planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
  - Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren- Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.
  - Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
  - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
  - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeneinschrieb.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
  - E1: Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik ist unter und zwischen den Modulen durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM UG 22 (Uckermark mit Odertal) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Flächen unter den Solarmodulen sind soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit anzulassen. Die übrigen Flächen sind der Selbstbegrenzung aus dem Samenvorrat des Bodens zu überlassen. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Eine Mahd hat erst zu erfolgen, wenn die Vegetation an die Modultische heranreicht. Erfolgt eine Mahd in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09., ist die Fläche vorher durch einen Artenschutzfachmann zu kontrollieren und freizugeben.
  - E2: Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM UG 22 (Uckermark mit Odertal) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Erfolgt eine Mahd in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09., ist die Fläche vorher durch einen Artenschutzfachmann zu kontrollieren und freizugeben.
  - G1 - Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von mindestens 130 Metern und einer Breite von mindestens 5 Metern eine zweireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen. Dafür sind Sträucher der Arten Weinstock (*Rosa rubiginosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gem. Hartrieel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) in etwa gleicher Anzahl zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind Heister (min. 2-mal verpflanzt) mit einer Höhe von 125/150 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).
  - G2: Die gemäß Planeneinschrieb festgesetzte private Grünfläche dient dem Erhalt der bestehenden Gehölze. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

- Einfriedungen
  - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen und muss einen Bodenabstand von mindestens 10 cm (Durchlass für Kleintiere) aufweisen. Sie ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen.

**III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 11 DSchG M-V) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG). Die Flächen sind dauerhaft, auch vom Baustellenbetrieb, freizuhalten. Während der Bauphase sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung der Flächen zu verhindern.

**Verfahrensvermerke**

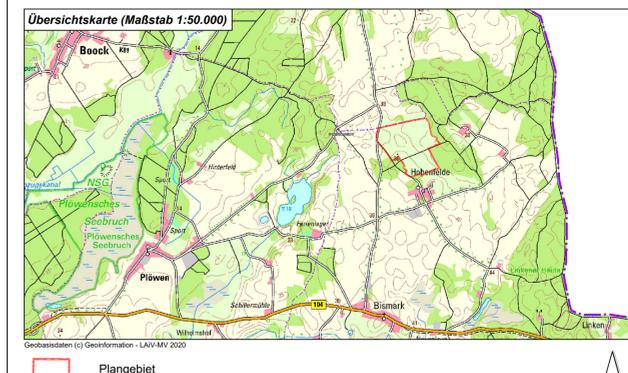
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ramin hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
 

Ramin, ..... Siegel ..... Müller, Amtsvorsteher
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... mit Az. .... erteilt.
 

..... Siegel .....
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.
 

Ramin, ..... Siegel ..... Müller, Amtsvorsteher
- Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Löcknitz-Penkun am ..... ortsüblich bekannt gemacht. 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... Kraft getreten.
 

Ramin, ..... Siegel ..... Müller, Amtsvorsteher



**gesetzliche Grundlagen** Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344).

**planaufstellende Kommune**  
Gemeinde Ramin, vertreten durch das Amt Löcknitz-Penkun  
Chausseestraße 30, 17321 Löcknitz  
Telefon: (0 39 75 4) 500 fax (0 39 75 4) 502 00

**Auftraggeber**  
Enerparc AG  
Zirkusweg 2, 20359 Hamburg  
fon +(0 40) 75 66 449-0 fax (0 40) 75 66 449-65

**Entwurfsverfasser**  
büro noblich  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner  
fon (0 33 62) 8 83 61-0 fax (0 33 62) 8 83 61-59

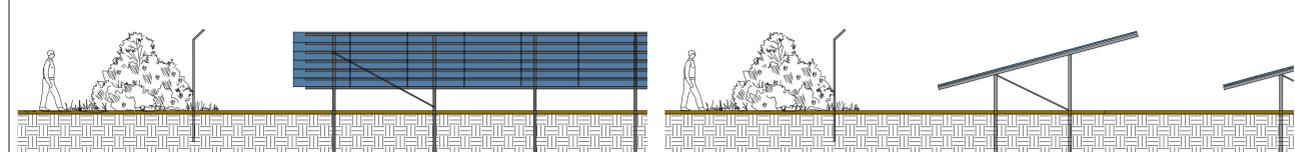
**Lagebezug:** ETRS89 UTM-33N  
**Landkreis:** Vorpommern-Greifswald  
**Gemarkung:** Bismark, Flur 101  
**Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Gemeinde:** Ramin  
**Flurstück:** 34, 35

Datum	Name	Unterschrift
Gezei, 28.10.20	Jam	
Bearb, 26.11.20	Wal	
Gepr, 17.11.20	Kno	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Hohenfelde"**  
Vorentwurf und Vorhaben- und Erschließungsplan

**Projektnr.:** 20-098\_B  
**Phase:** Vorentwurf  
**Plan-Name:** 20201126\_VE\_20-098.pdf  
**Plan-Maße:** 970 mm x 560 mm  
**Maßstab:** 1:2.000  
**Blatt:** 1

Beispielsicht: Modultisch mit Zaunanlage und Umpflanzung (Maßstab 1:100)



Planerische Grundlage und Höhenangaben: ALK + DGM25 09/2020  
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen