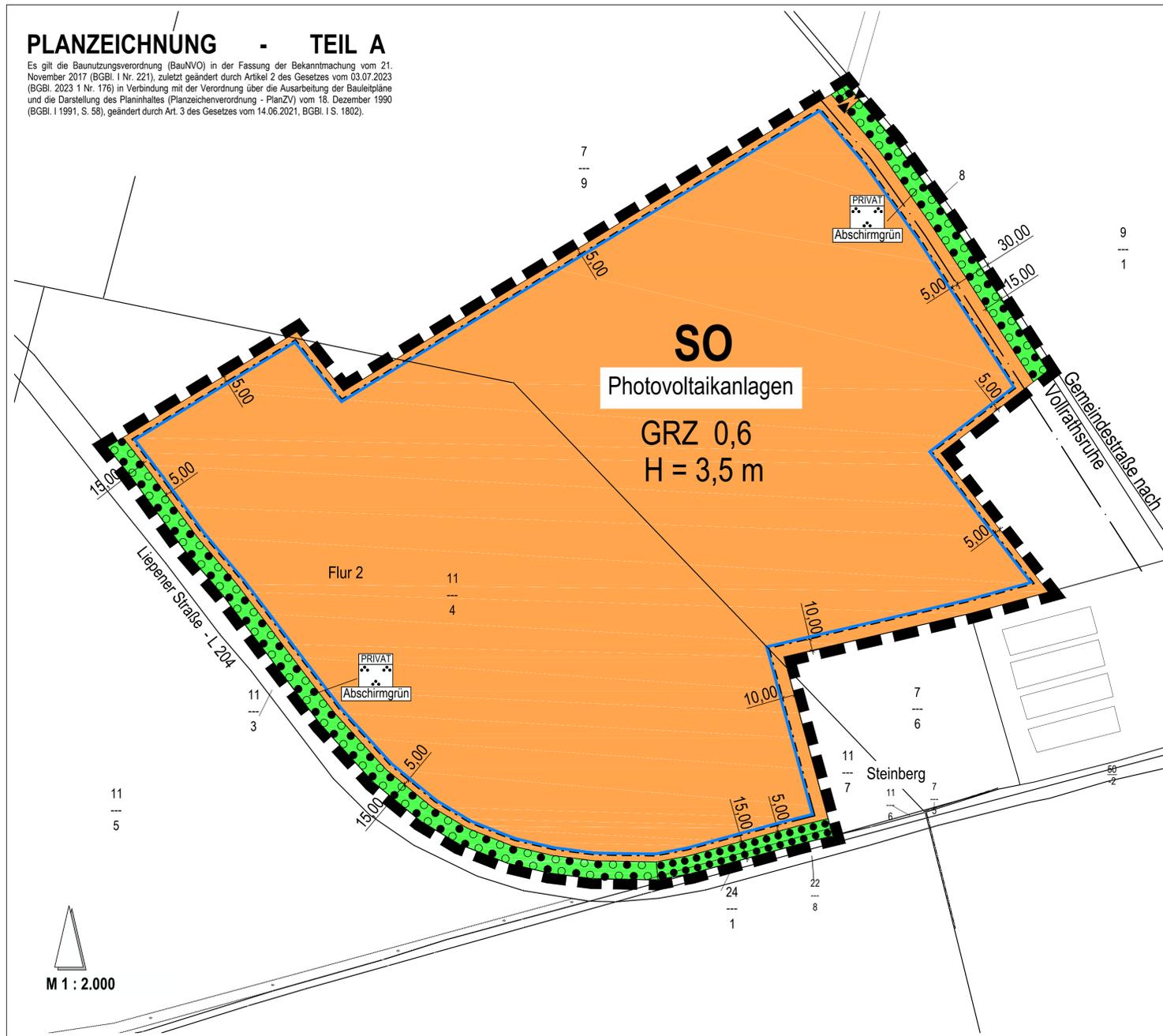


# PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 221), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021, BGBl. I S. 1802).



M 1 : 2.000

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN	Rechtsgrundlagen
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO - siehe hierzu Text Nr. 1.1	
Photovoltaikanlagen Zweckbestimmung "Photovoltaikanlagen"	
GRZ 0,6 Grundflächenzahl - siehe hierzu Text Nr. 2.1	
H = 3,5 m Maximale Höhe der Modultische - siehe hierzu Text Nr. 2.2	
Bauweise, Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich für Ein- und Ausfahrt (5,00 m) - siehe hierzu Text Nr.3.2	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche	
Abschirmgrün Zweckbestimmung "Abschirmgrün"	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu Text Nr. 3.1	
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu Text Nr. 3.2	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
Flurstücksgrenze (vorhanden)	
Flurstücksbezeichnung	
vorhandene Bebauung	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
Waldabstandstreifen (30m)	

# Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Hohen Wangelin vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Freiflächenanlage ehemals Kiesabbaufläche" nordöstlich der Liepener Straße - L405, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

# Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Hohen Wangelin hat in ihrer Sitzung am 25.10.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren am ..... erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis ..... durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung Hohen Wangelin hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren und im Internet unter [www.amt-slw.de](http://www.amt-slw.de), Bauleitplanung, Gemeinde Hohen Wangelin veröffentlicht worden.
- Die Gemeindevertretung Hohen Wangelin hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Hohen Wangelin, den .....  
 Siegel ..... Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Parchim, den .....2023 Siegel ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

10. Der Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat mit Bescheid vom .....2023 mit AZ: ..... diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text(Teil B), -mit Nebenbestimmungen, Auflagen und Hinweisen- genehmigt.

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 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 ..... 2023 im Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren und im Internet unter [www.amt-slw.de](http://www.amt-slw.de), Bauleitplanung, Gemeinde Hohen Wangelin 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 (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Hohen Wangelin, den .....  
 Siegel ..... Der Bürgermeister

# Bebauungsplan mit überlagertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Belegungsplan Photovoltaikmodule)



M 1 : 4.000

# TEXT - TEIL B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ (§ 11 BauNVO)
 

Das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ dient der Energiegewinnung auf Grundlage solarer Strahlungsenergie / dem Betrieb einer Photovoltaik - Freiflächenanlage.

Zulässig sind:

    - Erichtung von Solarmodulen
    - Für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Trafoanlagen etc.)
    - Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung
    - Zufahrten, Umfahrungen und Wartungsflächen
    - Zaunanlagen
    - Masten für Überwachungskameras
- Bedingte „aufschiebende“ Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich zurzeit um eine Kies- / Sandabbaufläche, die dem Bergrecht unterliegt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erlangen Rechtswirksamkeit erst nach Entlassung der Grundstücke des Plangeltungsbereiches aus der Bergaufsicht.
- Durchführung des Vorhabens (§ 12 Abs. 3a BauGB)
 

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen als Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlagen" wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) / Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 

Für die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Geländehöhe maßgeblich. Für die Solarmodule gilt eine Mindesthöhe von 0,6 m über der Geländeoberfläche und eine maximale Höhe von 3,5 m über der Geländeoberfläche. Für Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafoanlagen) wird eine maximale Höhe von 3,5 m zugelassen, für Masten von Überwachungskameras 8,0 m.
- Überschreitung der festgesetzten GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Zufahrten, Umfahrungen etc. ist unzulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) in Verbindung mit Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
 

Im Südwesten und im Nordosten des Plangeltungsbereiches sind die als private Grünfläche festgesetzten linearen vorhandenen Gehölzstrukturen durch bestandsorientierte Neupflanzungen zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Eine Unterbrechung der Anpflanzungen zugunsten einer Zufahrt im Nordosten bis zu einer Breite von 5 m, die auch verschoben werden kann, ist hierbei zulässig.

- Die vorhandene geschlossene Baumreihe innerhalb der Grünfläche im Süden des Plangeltungsbereiches an der Liepener Straße ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit Vorgaben für den Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
  - Die Flächen zwischen den Modulen (mit Ausnahme der Wegeflächen) und die von Modulen überschirmten Flächen sind der „Selbstbegrünung“ zu überlassen. Unzulässig sind Bodenbearbeitungen und die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln. Maximal zulässig ist eine einschürige Mahd bei einer Mahdhöhe von 10 cm mit Abtransport des Mähguts. Frühester Mahdtermin ist hierbei der 01. Juli - anstelle der Mahd ist auch eine Schabebeweidung zulässig (mit einem Besatz von max. 1,0 GVE (Großvieheinheit), nicht vor dem 01.07.).
  - Einzäunung
 

Zum Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss sind diese einzuzäunen. Umzäunungen sind mit einem Bodenabstand von 20 cm anzulegen und bis zu einer Höhe von 2,40 m zulässig.
  - Bauzeitenregelung
 

Baubeginn und Baufeldräumung sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Innerhalb der Vogelbrutzeit (also 01.03. bis 30.09.) sowie nach 5 Tagen anhaltender Baupause werden Vergrämungsmaßnahmen mit Flatterband zur Vermeidung von Ansiedlungen sowie eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die Funktionsfähigkeit der Vergrämungsmaßnahmen ist im Turnus von maximal 7 Tagen zu kontrollieren.
- Nachrichtliche Übernahme
 

Anbauverbotszone

Gemäß § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten.

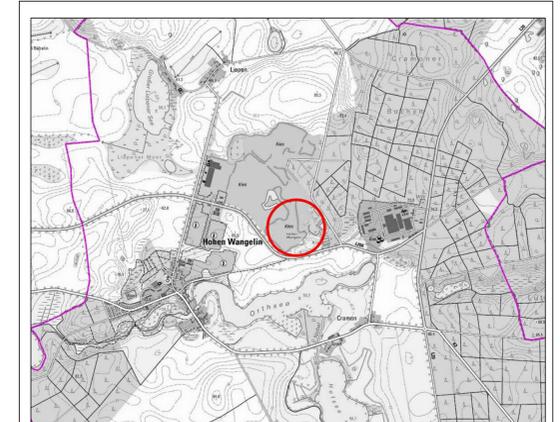
PLANWERKSTATT NORD  
 DIPL.-ING. HERMANN S. FEENDERS  
 21514 GÜSTER  
 A.M.M.O.R.W.E.G.13  
 TEL. 04158/890277, e-mail:  
 info@planwerkstatt-nord.de

PLANVERFASSER  
 AG

STADT RAUM PLAN  
 Dipl.-Ing. Bernd Schürmann  
 Wilhelmstraße 8 25524 Ithzehoe  
 04821-7794421 0170-5472332  
 stadtraumplan@gmx.de

# GEMEINDE HOHEN WANGELIN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"Freiflächenanlage ehem. Kiesabbaufläche"  
 (nordöstlich der Liepener Straße - L204)



ÜBERSICHTSPLAN MIT LAGE DES PLANGEBIETES (Quelle: geoportal m-v)

PLANSTAND  
**ENTWURF**  
 25.02.2025