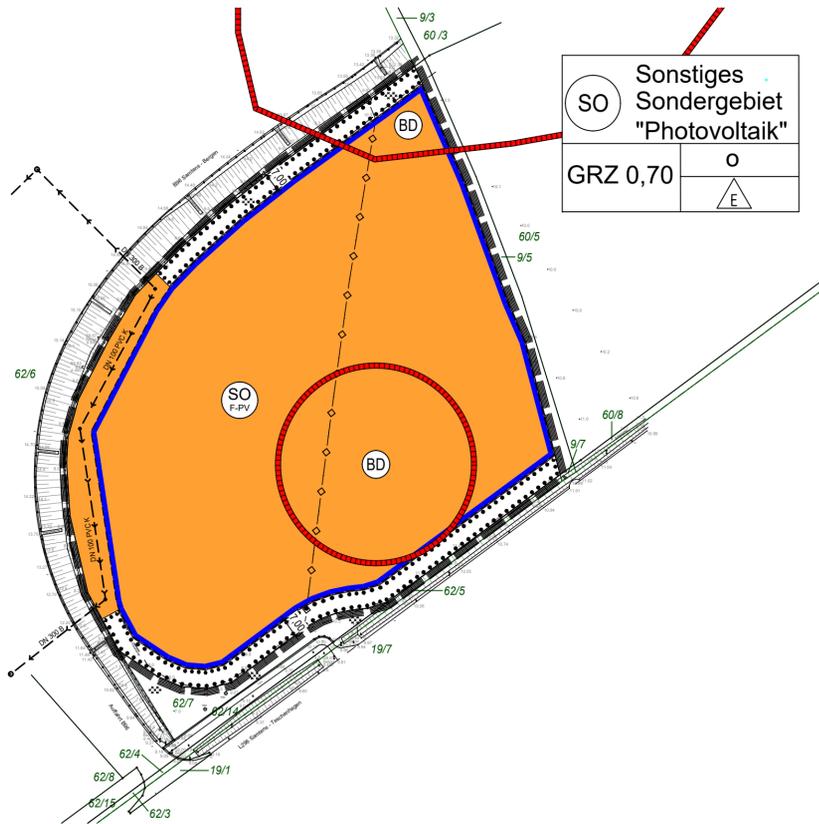


Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 "Freiflächenphotovoltaikanlage Samtems I und II" der Gemeinde Samtems

Planzeichnung (Teil A)



SO	Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"
	GRZ 0,70
O	
E	

Planzeichenerklärung
Gemäß PlanZV für den Vorentwurf der Gemeinde Samtems über den Bebauungsplan Nr. 13 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Samtems I und II" Teilfläche 2

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 1.4.2. Sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaik Anlage

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

GRZ 0,70 2.6 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O 3.1 offene Bauweise
E 3.1.1 nur Einzelhaus zulässig
3.5 Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch
hier: Kabeltrasse

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
hier: Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

62/13 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Meliorationsleitungen DN 100 PVC K, DN 300 B

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO, hier „Photovoltaik“. Das Sonstige Sondergebiet dient der Anlage und Errichtung zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung solarer Strahlungsenergie.

Zulässig sind:

- Solarmodule zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in elektrische Energie, die auf Tragkonstruktionen oberhalb des Geländes montiert werden und per Nachführung bzw. Tracker dem Sonnenstand folgend sind,
- Verankerungen der Tragkonstruktionen mittels Rammfundamenten im Erdreich,
- Wasser- und gasdurchlässige, begrünte Verkehrsflächen für Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten,
- Bauliche Anlagen für Verteilung, Nutzung und Speicherung der solarer Strahlungsenergie sowie
- Anlagen und Errichtungen für die Überwachung und Sicherung inkl. dazugehörigen Masten.

I.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Die festgesetzte technisch notwendige Höhe von 5,00 m bezieht sich auf die Höhe des beweglichen Solarpaneels bei maximaler Neigung (60 °). Die beweglichen Solarpaneele dürfen nur so groß sein, sodass bei einer Neigung von maximal 60 ° zur horizontalen Ausrichtung eine uneingeschränkte Pflege der Fläche zwischen den Modulen sowie Befahrung durch Pflegefahrzeuge zwischen den Modulreihen möglich ist.

1.2.2 Die mit Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung solarer Energie überdeckte Fläche darf 70% der Fläche des sonstigen Sondergebietes nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen sind die Grundflächen der Solarmodule (in senkrechter Projektion bei einer Neigung von 0 °) und die befestigten Bereiche um die Gebäude einschließlich der Baukörper sowie befestigte Zufahrten und Fahrwege einzurechnen. Die planerisch festgesetzte Baugrenze bezieht sich auf die Aufstellflächen der Modultische und der Trafostationen. Zufahrten, Umfahrungen, Einfriedungen etc. können außerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.

Für die Ausrichtung der Modultischreihen sowie die Lage der Trafostationen sind die festgesetzten Baugrenzen sowie die planerischen Festsetzungen maßgeblich.

I.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

I.3.1 Einzelhäuser sind ausnahmsweise für Anlagen zur Verteilung und Nutzung solarer Energie wie z.B. Wechselrichter, Übergabestationen, Trafostationen u.a. zulässig.

I.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

I.4.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist das vorhandene Ackerland durch spontane Begrünung oder Initialsaat in eine extensive Mähwiese umzuwandeln. Der Umbruch sowie die Nachsaat sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Walzen und Schleppen darf nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. September erfolgen. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder Einsaat auf bis zu 50% der Fläche des Sonstigen Sondergebietes zu erfolgen. In den ersten 5 Jahren nach Ersteinrichtung ist eine ein- bis zweimalige Mahd mit Abfuhr des Mähguts zwischen dem 01. Juli und dem 30. Oktober zulässig. Nach Ende der Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege ist jährlich maximal eine Mahd mit Abfuhr des Mähguts zulässig.

I.5 Grünordnungsmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

I.5.1 Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Auf mindestens 90 % der Flächen mit Bildung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind freiwachsende, mind. 3-reihige Hecken mit einer Mindestbreite von 7 m aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, in der Pflanzqualität und -größe 60/100 cm, 3 triebig, anzupflanzen. Innerhalb der Hecken ist die Anlage von einer Zufahrt mit einer Breite von bis zu 5 m in zulässig. Je m² Pflanzfläche ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil der Pflanzung ist eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege. Eingegangene Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb des Nutzungszeitraumes ist ein Rückschnitt der Hecke („auf den Stock setzen“) alle 10 Jahre auf etwa 30 % der Hecke zulässig.

Gehölzempfehlung:

Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus mahaleb (Steinweichsel), Prunus spinosa (Schlehndorn), Rosa canina (Hundsrose), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Die Pflanzung der Gehölze hat spätestens in der Pflanzperiode vor Baubeginn zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 LBauO MV

II.1 Dächer

Dächer für Anlagen zur Verteilung und Nutzung solarer Energie wie z.B. Wechselrichter, Übergabestationen u.a. sind als Sattel- bzw. Flachdächer zulässig. Satteldächer müssen eine Neigung zwischen 20 und 35 Grad haben. Flachdächer sind mittels extensiver Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

II.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig, auch wenn diese nach § 10 LBauO MV zulässig wären.

II.3 Einfriedungen

Einfriedungen mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen und in Kombination bis zu einer Höhe von 2,5 m über OK-Gelände inkl. Übersteigschutz sind zulässig. Die Zäune der Einfriedung sind mit Ausnahme der Zufahrten, mit einem Abstand von > 0,15 m über Oberkante Gelände zu errichten.

III. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

III.1 Eingriff in Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmälern bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

IV. Hinweise

IV.1 Bodenschutz

Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Zudem ist mit dem Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

IV.2 Gewässerschutz

Vor Baubeginn ist zu prüfen, inwieweit die in den Boden zu rammenden Ständer in der wassergesättigten Bodenzone zu liegen kommen. In der wassergesättigten Bodenzone ist eine beschichtete Ausführung zu wählen (Vermeidung von Zinkausschwemmungen).

IV.3 Artenschutz

Wenn während der Bauarbeiten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tierarten oder die Tiere selber gefunden werden, sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen.

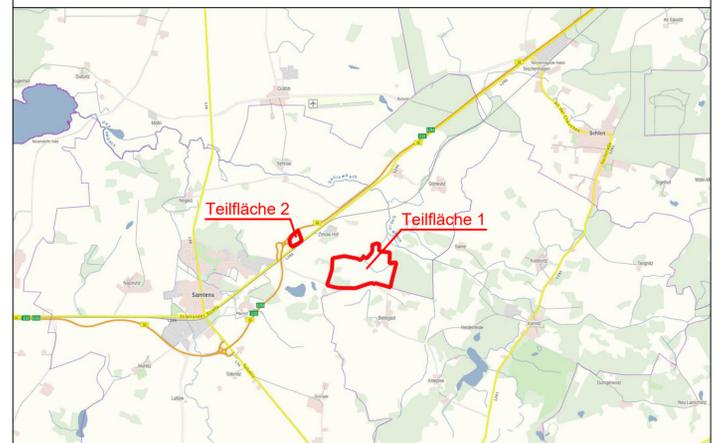
IV.4 Bodendenkmalschutz

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 für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Aufgrund der Vielzahl der beim Bau der Bundesstraße entdeckten Bodendenkmäler, ist mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen.

STANDORTANGABEN: Gemeinde Samtems, Gemarkung Plüggentin, Flur 4, Flurstück 62/13

PLANGRUNDLAGEN: Lage- und Höhenplan, Stand 06.11.2016
Vermessungsbüro Holger Krawutschke, Königsstraße 11 in 18528 Bergen auf Rügen

Übersichtslageplan - ohne Maßstab - Quelle: WebAtlasDE 2023



Gemeinde Samtems
Amt West-Rügen
Dorfplatz 2
18573 Samtems

THOMAS NIESSEN BDLA
Landschafts- und Freizeitanlagenbau
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Thomas Niesen, Strahlstraße 20 c in 18528 Bergen auf Rügen
Tele: +49 3830 6200 Fax: +49 3830 6200

Entwurf über den B-Plan Nr. 13
"Freiflächen-Photovoltaikanlage Samtems I und II"
der Gemeinde Samtems
Blatt 2/2: Teilfläche 2

20.01.2025

M 1 : 1.500

H/B = 630 / 580 (0,37m²)

Allplan 2022