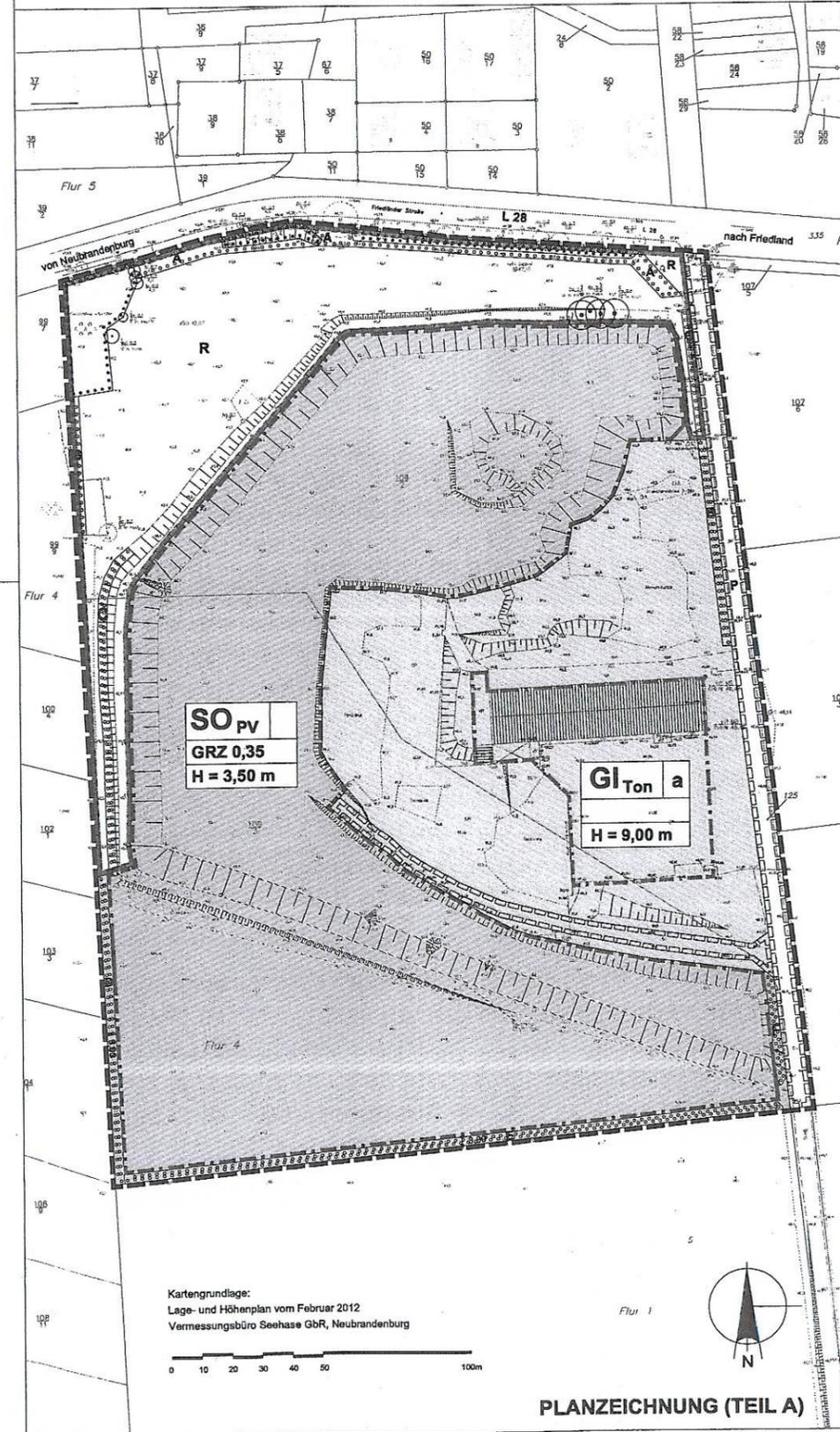


Gemeinde Datzetal

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaikanlage Salow - Werk 1 -"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Salow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaikanlage Salow - Werk 1 -", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen	
ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
SO_{pv}	Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik" § 11 BauNVO
GI_{Ton}	Industriegebiet "Ton" § 9 BauNVO
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
GRZ 0,35	maximal zulässige Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
H = 9,00 m	maximale Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt Bezugspunkt: vorhandene Geländeoberfläche § 18 BauNVO
a	abweichende Bauweise (Gebäuelängen > 50m zulässig) § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze § 23/3 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
P	private Verkehrsfläche
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken einheimischer Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
R	Entwicklungsgebot Ruderalflächen
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
	Gebäudebestand
	Flurgrenze / Flurstücksgrenze Flurstücksnummer
Nutzungshablene:	
	Art der Nutzung Bauweise
	Grundflächenzahl / Grundfläche
	maximale Höhe baulicher Anlagen

HINWEISE

1.0 Im Plangebiet sind keine Bodenkunde bekannt. Für Bodenkunde, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

1.0 Einfriedungen
Das gesamte Sondergebiet Photovoltaik ist einzufrieden. An der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze ist zu den angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 0,50m zur Flurstücksgrenze einzuhalten. Zulässig sind nur transparente Einzäunungen mit einer maximalen Höhe von 2,20m und einer Bodentfreiheit von 10cm.

III. ORDNUNGSWIDRIGKEIT (§ 84 LBauO M-V)

1.0 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer die Einfriedungen nicht so wie in den örtlichen Bauvorschriften, Punkt 1.0 vorgegeben, ausführt.
Wer ordnungswidrig handelt kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Industriegebiet TON dient der Unterbringung von Betriebsstellen der Tonindustrie, die der Verarbeitung, Lagerung und Trocknung von Ton dienen.

Zulässig sind:
- Werkshallen
- Unterstellhallen
- Lagerplätze
- sonstige Anlagen, die im Zusammenhang mit der Tonindustrie stehen.

1.2 Das Sondergebiet "Photovoltaik" dient der Errichtung einer großflächigen PV-Freiflächenanlage.

Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:
- Modultische mit Solarmodulen
- die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafostation, Wechselrichter, Verkabelungen,...)
- Servicewege
- Wartungsflächen.

1.3 Im Sondergebiet "Photovoltaik" ist für die Ermittlung der Grundflächen neben der versiegelten Fläche die überbaute Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend.

1.4 Im Sondergebiet "Photovoltaik" wird als Mindesthöhe der Modultische über Gelände 0,80m festgesetzt; die maximale Höhe der Module wird mit 3,50m über Gelände festgelegt.

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten "mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen" wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Anlieger sind die im GI TON und SO Photovoltaik ansässigen Unternehmen und die umliegenden Flächen bewirtschaftende Landwirte.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Das Sondergebiet Photovoltaik ist außerhalb der baulichen Anlagen als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsaat oder Selbstbegrünung wieder herzustellen. Die Flächen sind mindestens 1x und höchstens 3x jährlich nach dem 1. Juli zu mähen bzw. zu beweidern. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

3.2 Die Gehölze an der Friedländer Straße sind zu einem geschlossenen Bestand zu entwickeln, indem die Lücken zwischen den Gehölzinseln und der Bereich bis zum Weg Flurstück 125 durch eine zweireihige Pflanzung einheimischer Bäume und Sträucher geschlossen werden. Die Gehölzinseln sind durch einreihige Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern zu ergänzen (Fläche A).
Abstand der äußeren Reihe von der Grundstücksgrenze 2,5m, Reihenabstand 1,5m, Abstand in der Reihe 1,0m.

3.3 Auf den in der Planzeichnung mit B, C, D, E, F und G gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind einreihige Hecken aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen.
Abstand der Strauchmitte von der Grundstücksgrenze 2,0m, Abstand in der Reihe 1,0m.

3.4 Auf der in der Planzeichnung mit H gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist eine einreihige Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.
Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 2,0m, Abstand in der Reihe 1,0m.

3.5 Für die Pflanzgebote auf den Flächen A-H sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume (Pflanzqualität Heister Höhe > 175 cm)	
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus Inframedia	Schwedische Mehlbeere

Sträucher (Pflanzqualität: 1x verpflanzt, 2-3 Triebe, Höhe > 80 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Schneeball

3.6 Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellung, 2 Jahre Entwicklungszeit) zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

3.7 Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.

3.8 Die Entwicklung von Vegetationsflächen gemäß Festsetzung 3.1 und die Pflanzgebote auf den Flächen A-G werden dem Sondergebiet Photovoltaik als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

3.9 Das Pflanzgebot auf der Fläche H wird dem Industriegebiet TON als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.02.2012. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Datzetal, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Datzetal, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs, Stand: Februar 2012 vom bis zum

Datzetal, Bürgermeister

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom

Datzetal, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Datzetal, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datzetal, Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Datzetal, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken aus wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Leiter Kataster- und Vermessungsamt

9. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Datzetal, Bürgermeister

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

Datzetal, Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.05.2004 (GVOBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 (GVOBl. M-V S. 9)) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Datzetal, Bürgermeister

Projekt: **Gemeinde Datzetal** Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den B-Plan Nr. 3 "Photovoltaikanlage Salow - Werk 1 -"

Auftraggeber: Gemeinde Datzetal
Amt Friedland
Riemannstraße 42
17098 Friedland

Plan: **Plan zur Satzung über den B-Plan Nr. 3**

2012B021 | DWG | Vorentwurf.dwg

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architek@as-neubrandenburg.de

Dipl.-Ing. R. Niedeck
Dipl.-Ing. U. Schürmann

Phase:
Vorentwurf

Datum: Feb. 2012

Maßstab: 1:1000