

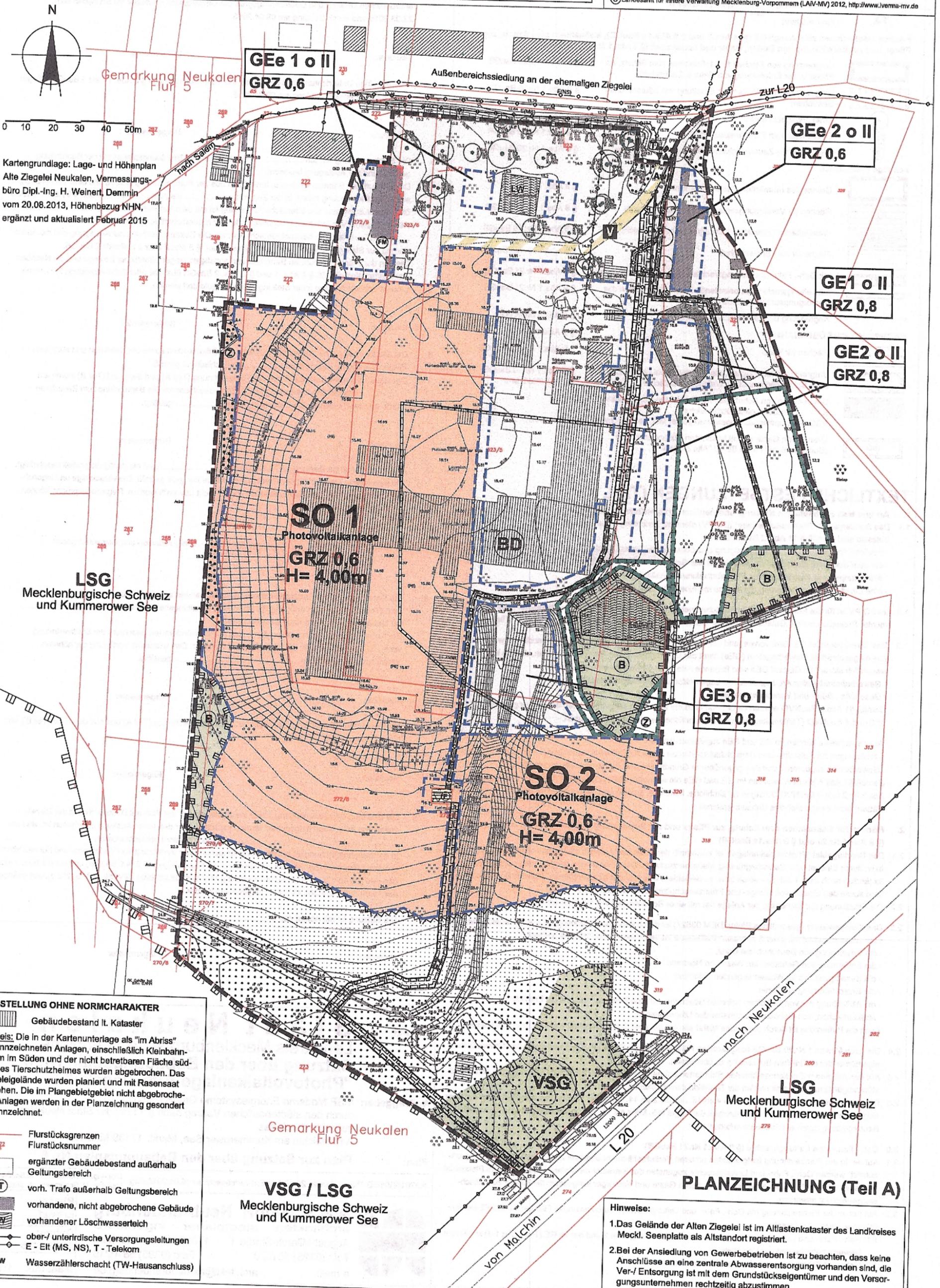
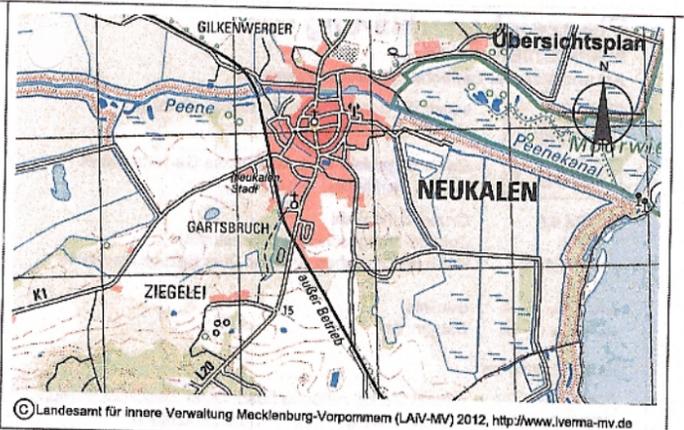
Stadt Neukalen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8

"Photovoltaikanlage Alte Ziegelei"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Neukalen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Photovoltaikanlage Alte Ziegelei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan Alte Ziegelei Neukalen, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H. Weinert, Demmin vom 20.08.2013, Höhenbezug NNH, ergänzt und aktualisiert Februar 2015

LSG Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

LSG Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

VSG / LSG Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

PLANZEICHNUNG (Teil A)

- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- Gebäudebestand lt. Kataster
 - Hinweis:** Die in der Kartenunterlage als "im Abriss" gekennzeichneten Anlagen, einschließlich Kleinbahndamm im Süden und der nicht betretbaren Fläche südlich des Tierschutzheimes wurden abgebrochen. Das Ziegeleigelände wurden planiert und mit Rasensaat versehen. Die im Plangebietgebiet nicht abgebrochenen Anlagen werden in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - ergänzter Gebäudebestand außerhalb Geltungsbereich
 - vorh. Trafo außerhalb Geltungsbereich
 - vorhandene, nicht abgebrochene Gebäude
 - vorhandener Löschwasserteich
 - ober-/ unterirdische Versorgungsleitungen E - Eit (MS, NS), T - Telekom
 - Wasserzählerschacht (TW-Hausanschluss)

- Hinweise:**
1. Das Gelände der Alten Ziegelei ist im Altlastenkataster des Landkreises Meckl. Seenplatte als Altstandort registriert.
 2. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist zu beachten, dass keine Anschlüsse an eine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden sind, die Ver-/ Entsorgung ist mit dem Grundstückseigentümer und den Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.

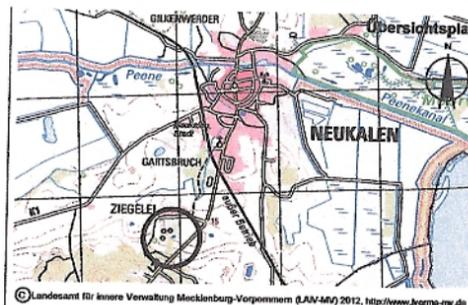
Stadt Neukalen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8

"Photovoltaikanlage Alte Ziegelei"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Neukalen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Photovoltaikanlage Alte Ziegelei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

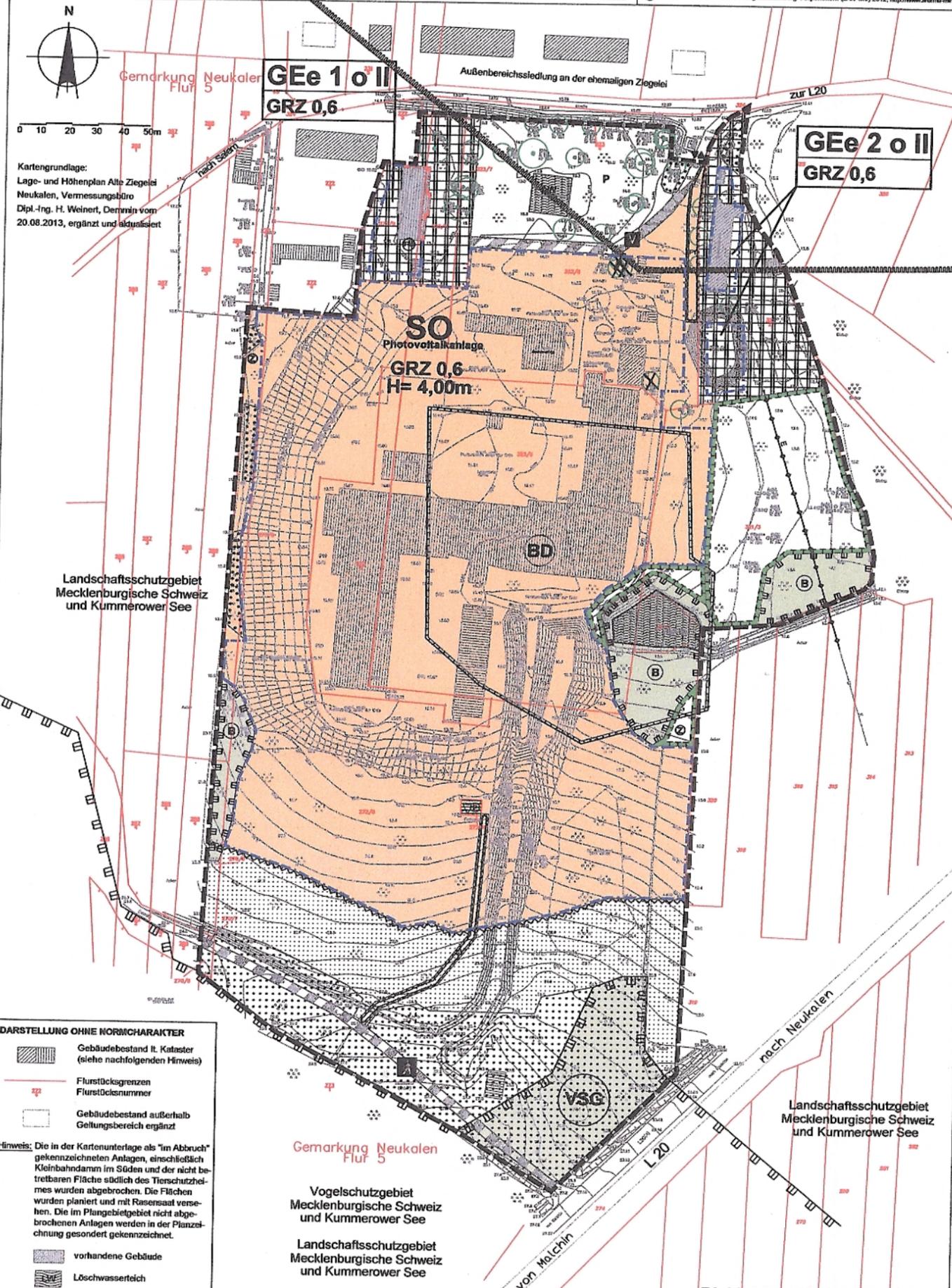


Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise		
SO Photovoltaikanlage	sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage"	§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB
GEe 0,6 II H=4,00m	eingeschränktes Gewerbegebiet (Nr. Teilgebiet)	§ 11 BauNVO
	Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt (Bezugspunkt OK Gelände nach Planierung)	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
	Baulinie Baugrenze	§ 18 Abs.1 BauNVO § 23 Abs.2 BauNVO § 23 Abs.3 BauNVO
	Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: W Wander-/ Radweg	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: V Solarperkurfahrt	
	Ein-/ Ausfahrt	
Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich (§1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB), Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Strüchern	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Erhaltungsgebot Baum	§ 18 NatSchAG M-V
	Erhaltungsgebot Fledermausquartier	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Anlegen eines Zaunedeckenshabitats (Lesesteinhaufen)	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind/ Schutzflächen: 30m- Waldabstandsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB § 20 LWaldG M-V
	Flächen für Versorgungsanlagen (F - Mobilfunkmast)	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	oberirdische Versorgungsleitung (E - Eil)	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
	private Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
	Wasserfläche	§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB
	Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB
	Flächen für Wald	§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	geplante Baumfällung	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	Umgrenzung von Schutzgebieten/-objekten i.S.d. Naturschutzrechts B - gesetzlich geschütztes Biotop VSG - europäisches Vogelschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See	§ 9 Abs.6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone III)	
	Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmal Farbe BLAU "Alte Ziegelei")	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.02.2013. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neukalen, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Neukalen, Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgte mit Schreiben vom und durch Scoping am
Neukalen, Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Einwohnerversammlung am
Neukalen, Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht 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 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neukalen, Bürgermeister
- Die Stadtvertretung 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 Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Neukalen, Bürgermeister
- 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.
Demmin, Leiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die Genehmigung der Bebauungsplanung, 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 satzungserweiternden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.
Neukalen, Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Neukalen, Bürgermeister
- 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 Formschritten 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 08.06.2004 (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.
Neukalen, Bürgermeister



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand lt. Kataster (siehe nachfolgenden Hinweis)
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand außerhalb Geltungsbereich ergänzt

Hinweis: Die in der Kartenunterlage als "im Abbruch" gekennzeichneten Anlagen, einschließlich Kleinbahndamm im Süden und der nicht betretbaren Fläche südlich des Tierschutzheimes wurden abgebrochen. Die Flächen wurden planiert und mit Rasensaat versehen. Die im Plangebietgebiet nicht abgebrochenen Anlagen werden in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

- vorhandene Gebäude
- Löschwasserteich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
 - Das Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (SO PV) dient der Errichtung eines Solarparkwerkes. Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:
 - bauliche Anlagen, die der Stromerzeugung aus Solarenergie dienen (Photovoltaikanlagen)
 - die dem Solarpark dienenden Nebenanlagen wie Gebäude und Anlagen für sonstige elektronische Betriebs-einrichtungen wie Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen
 - eine Einzäunung zur Sicherung der Anlage mit einer Höhe von bis zu 2,30m.
 - Im SO PV ist für die Ermittlung der Grundflächen neben der versiegelten Fläche die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend, die innerhalb des festgesetzten SO PV liegt.
 - Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO werden im GEe die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 Abs.1 Nr.3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zugelassen.

Ausnahmsweise sind im GEe zulässig:

 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden im GEe die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 Abs.2 Nr.2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und § 9 Abs.1a BauGB)**
 - Das Sondergebiet "Photovoltaikanlage" ist außerhalb der baulichen Anlagen als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsatz oder Selbstbegrünung wiederherzustellen. 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 Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
 - Die Einzäunung zur Sicherung der Anlage hat mit einer Bodenfreiheit von 10cm zu erfolgen.
 - Das Kleingewässer (geschütztes Biotop DEM 03527) ist zu renaturieren. Die Maßnahme umfasst:
 - die Beseitigung von Bauschutt und Unrat,
 - die Entfernung von Gehölzen am West- und Nordrand
 - die Beseitigung des im Wasser liegenden Totholzes
 - die Entschlammung der Sohle
 - die Abflachung der von Gehölzen befreiten Böschung auf eine Neigung <1:3 und die Entwicklung einer strukturreichen, von Gehölzen freizuhaltenen Ufervegetation.
 - Die nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen auf dem Flurstück 321/3 sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**
 - Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Solarparkzufahrt" werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Betreiber der Solaranlage und der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe, einschließlich deren Gäste und Versorger festgesetzt. Die Zufahrt zum Löschwasserteich ist abzusichern.
 - Auf den in der Planzeichnung umgrenzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden folgende Rechte festgesetzt:
 - F1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der im GEe Teilgebiet 2 ansässigen Gewerbebetriebe
 - F2: Geh- und Fahrrecht zugunsten des Funkmastbetreibers.

Projekt: Stadt Neukalen
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den selbständigen Bebauungsplan Nr. 8
"Photovoltaikanlage Alte Ziegelei"

Auftraggeber: MSE Moderne Energiesysteme GmbH Parchim durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 mit der Stadt Neukalen vertreten durch das Amt Malchin am Kummerower See, Markt, 17139 Malchin

Plan: Plan zur Satzung über den B-Plan Nr. 5

N:\2015\016\B-Planverfahren 2015\dwg\Vorentwurf 19.03.2015.dwg
Dipl.-Ing. R. Nietzold M.Sc./Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. U. Schürmann A. Jastrzebska

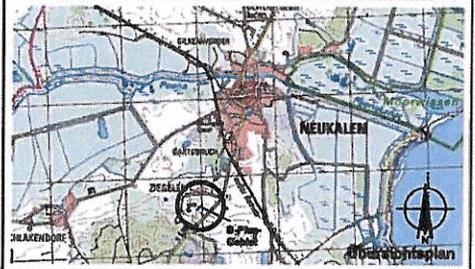
Phase: Vorentwurf
Datum: 19.03.2015
Maßstab: 1:2000

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

PLANZEICHNUNG (Teil A)

STADT NEUKALEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8
"Photovoltaikanlage Alte Ziegelei"



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Plangebiet: ca. 6,8 ha

Projekt: **STADT NEUKALEN**
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den B-Plan Nr. 8
"Photovoltaikanlage Alte Ziegelei"

Auftraggeber: Stadt Neukalen
vertreten durch das
Amt Malchin am Kummerower See, Am Markt 1, 17139 Malchin

Plan: **Übersichtsplan**

H:\301\8010\ueberg\Geltungsbereich.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietfeld
Dipl.-Ing. U. Schürmann



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

Phase:
Planungsphase

Datum: Feb. 2013

Maßstab: ohne