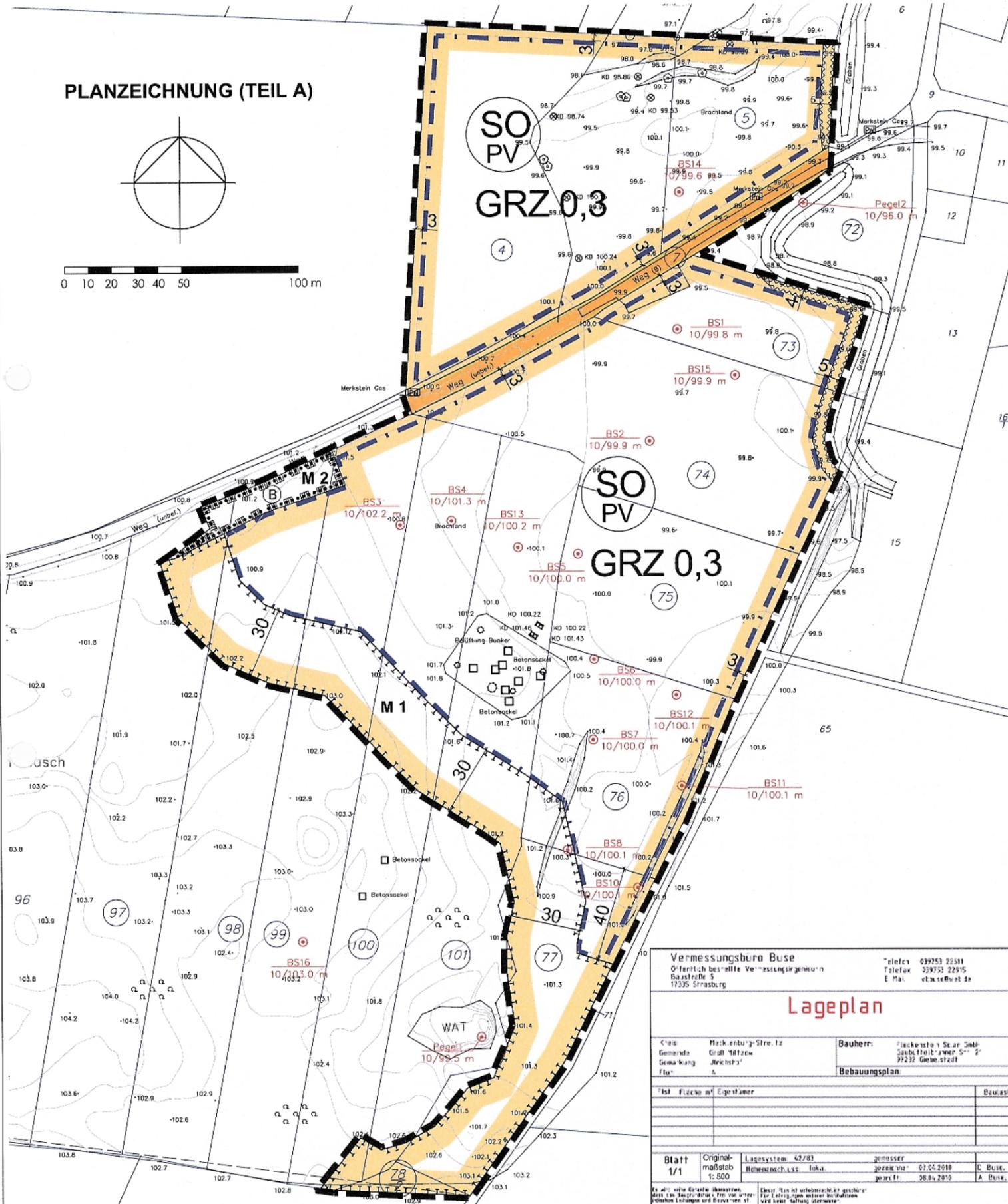
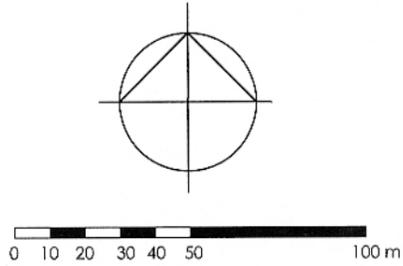
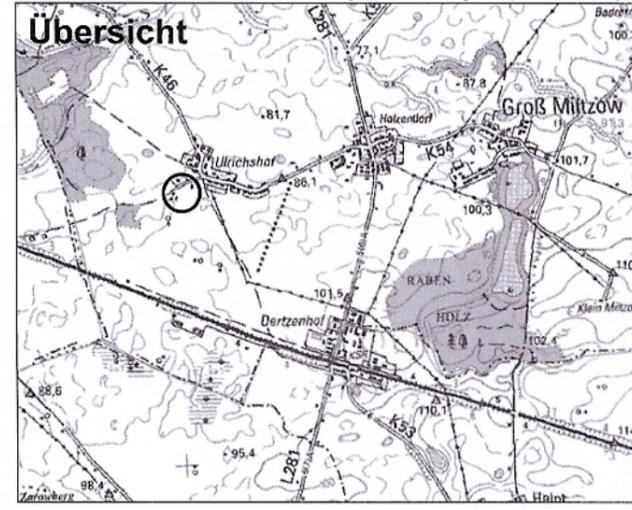


SATZUNG DER GEMEINDE GROSS MILTZOW ÜBER DEN VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF DER EHEMALIGEN FUNKSENDEANLAGE ULRICHSHOF"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Lage im Gemeindegebiet (unmaßstäblich)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V.m. BauNVO**
 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 SO PV Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage § 11 BauNVO
 GRZ 0,3 Maximale Grundflächenzahl § 16 und 17 BauNVO
2. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Baugrenze § 23 (1) + (3) BauNVO
 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, u. Abs. 6 BauGB
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes/ Biotopschutz § 9 Abs. 6 BauGB
 M 1 - M 2 Bezeichnung der Maßnahmen
4. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 6 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
- III. Darstellung ohne Normcharakter**
 Flurstücke mit Flurstücksnummer 5 Bemaßung in Meter
 eingemessene Bohrstellen aus Baugrundgutachten von Dipl.- Geol. A. Lorenz; 28.05.2010

Vermessungsbüro Buse
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
 Bausstraße 5
 17355 Stralsburg
 Telefon: 039253 22581
 Telefax: 039253 22575
 E-Mail: vbuse@vbi.de

Lageplan

Kreis: Mecklenburg-Vorpommern
 Gemeinde: Groß Miltzow
 Gemeindegliederung: Ulrichshof

Bauherr: Flückenshtein Star GmbH
 Juchaczstraße 11
 17355 Stralsburg

Bebauungsplan

Blatt 1/1
 Originalmaßstab 1:500
 Lageplan 47/03
 Heftzeichen: LSS_Toka
 Datum: 07.02.2010
 Blatt: C Blk. V1
 Datum: 06.04.2010
 Blatt: A Blk. V1

PRÄAMBEL
 Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Miltzow vom folgende Satzung über den Vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaikanlage auf der ehemaligen Funkseende Anlage Ulrichshof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH
 Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Ulrichshof und umfasst folgende Flurstücke:
 - Gemarkung Ulrichshof, Flur 4 Flst. 7, 73, 74, 77, 78/2, 97, 98, 99, 100, 101 alle teilweise sowie 4, 5, 75, 76 mit einer Fläche von ca. 7,1 ha.

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen gem § 9 BauGB i. V. m. BauNVO
 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage sind allgemein zulässig:
 - Modultische mit Solarmodulen
 - für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafo's, Verkabelungen) und Stellplätze,
 - Zufahrten, Wege und Wartungsflächen.
 - Einfriedungen bis 2,50 Höhe über geplantem Gelände
 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,5 m über geplanter Geländeoberkante festgesetzt.
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Solarmodulen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn dadurch der Versiegelungsgrad des Bodens im sonstigen Sondergebiet Photovoltaik 30 % nicht übersteigt.
 1.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - Auf den Sondergebietsflächen Photovoltaikanlage wird die Mindestabstandsfläche auf 2,5 m festgesetzt.
 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Auf den unversiegelten Flächen ist die Entwicklung von Extensivgrünland durch Beweidung vorzunehmen.
 - Der geplante Zaun ist mit 10 cm Bodenabstand zu setzen.
 - Auf der in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche M1 ist vor Baubeginn in 30 m Breite die Anlage von extensivem Feuchtgrünland durch Freihaltung von jeglicher Nutzung, Anlage von Feuchtsenken auf 20% der Fläche, Initialpflanzung von Wildrosen- und Holundersträuchern auf 1% der Fläche, Anlage von 10 St Leeseinheften in einer Größe von je 0,5 m², Anlage von 10 St Wurzelhaufen in einer Größe von je 0,5 m² sowie die Entwicklung von extensivem Feuchtgrünland durch Durchführung 1 maliger Mahd im Jahr und Abtrages des Mähgutes vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf der in der Planzeichnung als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichneten Fläche M2 ist der vorhandene geschützte Biotop „Baumhecke“ durch Unterlassung jeglicher Nutzung zu erhalten.
 - Auf den unversiegelten Bauflächen ist die Entwicklung von extensivem Grünland durch Freihaltung von jeglicher Nutzung, Durchführung 1 maliger Mahd im Jahr und Abtrages des Mähgutes vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB
 2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
 - Einfriedungen von Grundstücken, die höher als 2 m sind, sind nur transparent zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
 - Einfriedungen mit einer Höhe über 2m sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Bis zu einer Höhe von 2,50 m entfallen Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze keine Abstandsfläche. Für diese Einfriedungen findet § 6 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung. (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)
 - Für die auf den Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaik errichteten baulichen Anlagen gelten die in der Satzung zum B-Plan festgesetzten Abstandsflächen. Für diese findet § 6 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung. (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)
 2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 86 LBauO M-V)
 - Gemäß § 86 Abs.1 LBauO M-V handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 86 LBauO M-V festgelegten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

- Erforderliche Leitungen sind in Schutzrohren an der Unterkonstruktion bzw. in Erdverkabelung anzulegen. Stromleitungen sind bei unterirdischer Bauweise in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu verlegen.
- Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nöigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Rechtsinweis:
 Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Zur Vermeidung von temporären Überflutungen der Senken, zur Verbesserung der Standsicherheit und zur Vorbereitung der Bauformachung ist es erforderlich, die Plangebietsteile über eine Flächendrainage zu entwässern.
- Zum Schutz der besonders geschützten Arten ist gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG die Baufeldberäumung zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März auszuführen. Eine Befreiung von den Verboten kann nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde beantragt werden.