

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"PHOTOVOLTAIKANLAGE GELBENSANDE" DER GEMEINDE GELBENSANDE

Teil A - Planzeichnung,
M: 1:1.000

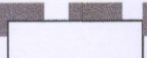
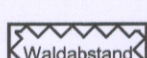
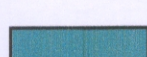
Gemeinde Gelbensande
Gemarkung Gelbensande
Flur 1

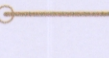
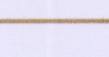
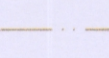
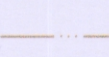
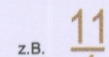
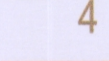
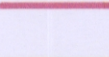
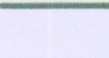
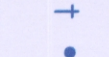


Planungsdaten:
Bezeichnung: 18.03.2016
Datum der Erstellung: 18.03.2016
Herausgeber: SonnenExpert GmbH, Strandstraße 91, 18055 Rostock
Kartographie: Übernahme der Pegel-Daten
Lagebezug: ETRS89 / UTM Zone 33N
Zweck der Vervielfältigung: Planungsgrundlage

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
GRZ 0,60	max. Grundflächenzahl	
H _{max}	max. Höhe baulicher Anlagen	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Sonstige Planzeichen:	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand mit Ausnahme der Einzäunung	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB i.V. mit § 20 LWaldG M-V
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (3) Nr. 3 BauGB
II.	Nachrichtliche Übernahmen	
	Flächen für Wald	§ 9 (6) BauGB i.V. mit § 2 LWaldG M-V
	Flächen für Wald	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (6) BauGB
	Trinkwasserleitung WWAV	

Planzeichen	Erläuterung
III.	Darstellung ohne Normcharakter
	Flurstücksgrenzen Bestand vermark
	Flurstücksgrenzen Bestand unvermark
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Nutzungsartengrenze
	Nummer des Flurstückes
	Waldabstandsgrenze der baulichen Anlage, gem. Abstimmung mit Landesforst am 10.05.2016
	Waldgrenze, gem. Abstimmung mit Landesforst am 10.05.2016
	Absperrschieber Trinkwasser
	Hydrant Trinkwasser
	vorhandene Geländehöhe

Teil B - Text

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO
 - Baugebiet
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
Art der Nutzung im SO
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen.
Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus
 - Photovoltaikmodulen
 - Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)
 - Wechselrichterstationen
 - Transformator-/ Netzeinspeisestationen
 - Einfriedung
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen § 19 (1) BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 3,50 m über Gelände-niveau für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen/ Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebs-einrichtungen festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Gelände-oberfläche.
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
 - Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,60 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche, ist die Fläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB
 - Auf der Vorhabenfläche werden außerhalb des Baufensters, sieben Leeseiten- bzw. Wurzelhaufen (LxBxH = 6 m x 3 m x 1,5 m) in Kombination mit locker-sandigem Bodenmaterial angelegt, die Reptilien neue Lebensräume, d.h. Sonnenplätze, Winterhabitate und Eiablagemöglichkeiten bieten. Aufgrund der begrenzten Belastbarkeit der Deponie mit Lastkraftfahrzeugen ist darauf zu achten, dass für Reptilien-habitate, die auf dem Deponiekörper liegen, leichte Materialien wie beispielsweise Wurzeln und Baum-stämme genutzt und die schweren Steinriegel außerhalb des eigentlichen Deponiekörpers angelegt werden.
 - Um ein Zuwachsen der Reptilienhabitate zu verhindern und so einem Funktionsverlust entgegen zu wirken, ist 2-3 x pro Jahr ein 5 m breiter Streifen zu mähen, das Mahdgut ist in diesen Bereichen möglichst zu entfernen.
 - Die nichtbebauten Flächen der Deponie werden für die Dauer des PV-Betriebes alle 3 – 5 Jahre im Zeit-fenster 01. 11. - 28. 02 gemulcht. Zugunsten der Überwinterung von Heuschreckenlarven ist hiervon jeweils ca. 1/4 - 1/3 der Fläche auszunehmen.
 - Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.
 - Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichende Restkompensation von 3.900 m² FAQ erfolgt am nördlich der Deponie angrenzenden Graaler Landweg (s. Umweltbericht Pkt. 6.1 "Kompensationsmaßnahmen").

HINWEISE

Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturschutzes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen
- Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen
- Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Boden-materi als und Beseitigung baubedingter Bodenverschmutzungen nach Ende der Bauarbeiten.
- Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
- Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschusssböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchV Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.
- unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock 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 hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

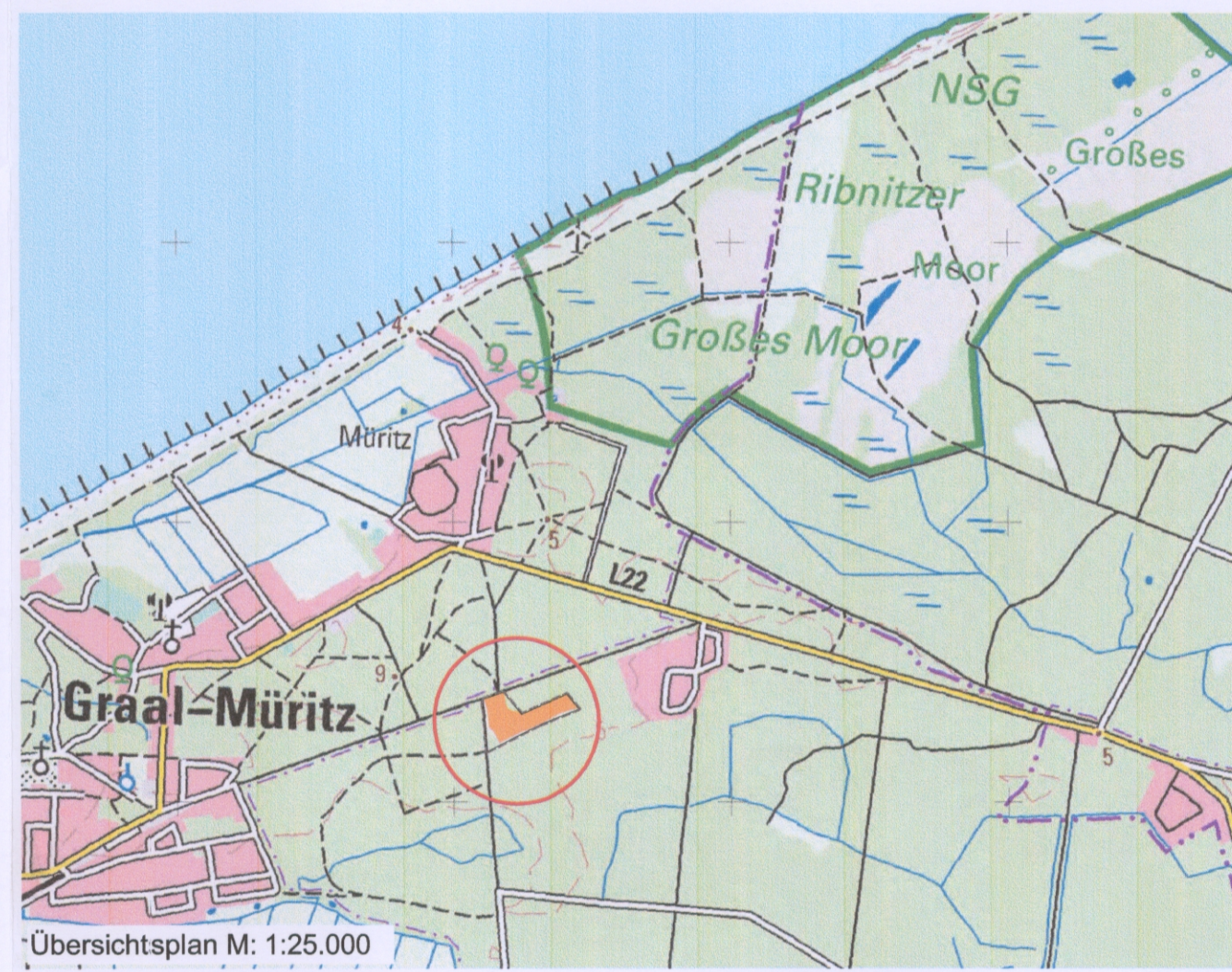
Artenschutz

Folgende artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:
- Bauzeitenregelung Brutvögel und Reptilien: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen außerhalb des Zeitraums 01.03.-30.09.
- Sommer-/Winterquartier Reptilien (vgl. auch Amphibien): Zur Vermeidung bzw. Minderung von möglichen Beeinträchtigungen bzw. zur Habitatsicherung bzw. -steigerung sind innerhalb der Fläche mehrere Steinriegel und Wurzelhaufen, dessen Längsseiten süd exponiert auszurichten sind, einschl. vorgelagerter Sandflächen anzulegen. Die vorhandenen Strukturen sind aus dem Baufeld zu verlagern.
- Überwinterung Heuschrecken: Ca. 1/4 bis 1/3 der auf der Deponiefläche vorhandenen Hochstaudenflur wird nicht im Herbst / Winter (vgl. Maßnahmenbeschreibung bei Glattnatter), sondern im Frühjahr gemäht, um die larvale Überwinterung von Heuschrecken zu ermöglichen.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	max. Höhe baulicher Anlagen
---------------------------	------------------	-----------------------------

Präambel: Aufgrund - des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.05.2017 (BGBl. I S. 1298) sowie - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Gelbensande über den Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaikanlage Gelbensande" für das Gebiet Gemarkung Gelbensande, Flur 1 - Flurstück 33/6, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.
Verfahrensvermerk: Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.08.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch einen Aushang an den Bekannt-machungs-tafeln in der Zeit vom 07.07.2016 bis zum 25.07.2016 erfolgt.
1. Gelbensande, den Der Bürgermeister
2. Gelbensande, den Der Bürgermeister
3. Gelbensande, den Der Bürgermeister
4. Gelbensande, den Der Bürgermeister
5. Gelbensande, den Der Bürgermeister
6. Gelbensande, den Der Bürgermeister
7. Gelbensande, den Der Bürgermeister
8. Güstrow, den Das Katasteramt
9. Gelbensande, den Der Bürgermeister
10. Gelbensande, den Der Bürgermeister
11. Gelbensande, den Der Bürgermeister
12. Gelbensande, den Der Bürgermeister



Gemeinde Gelbensande
Landkreis Rostock
Bebauungsplan Nr. 5
"Photovoltaikanlage Gelbensande"
Entwurf 26.06.2017