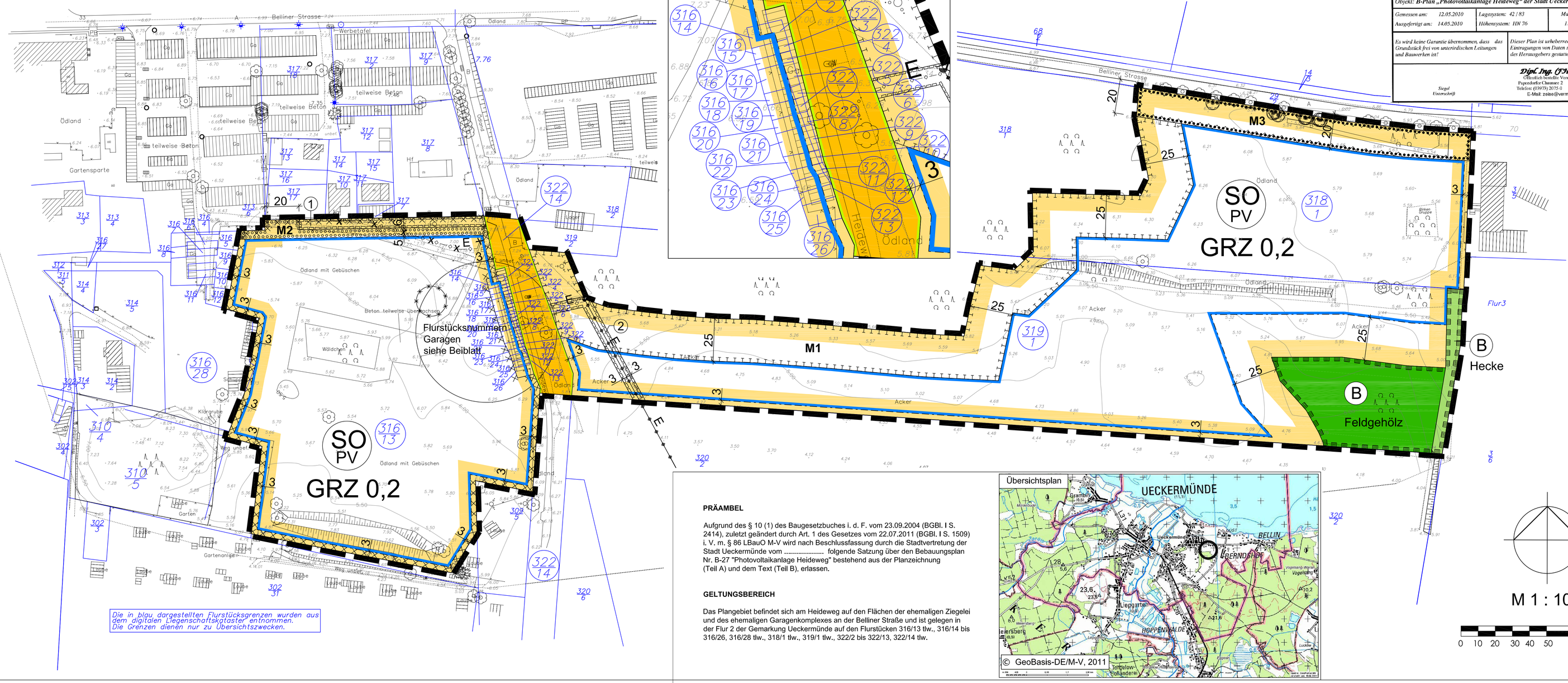
BEBAUUNGSPLAN NR. B-27 "PHOTOVOLTAIKANLAGE HEIDEWEG" DER STADT UECKERMÜNDE

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Auszug aus Planzeichnung (M 1 : 500)

Lage- und Höhenplan

Gemeinde: Ueckermünde,Stadt	Gemarkung: Ueckermünde
Flur: 2	Flurstück: diverse
Objekt: B-Plan „Photovoltaikanlage Heideweg" der Stadt Ueckermünde AZ:124-2011	
Gemessen am: 12.05.2010	Lagesystem: 42/83
Ausgefertigt am: 14.05.2010	Höhensystem: HN 76

Maßstab	Blatt
1:500	1/2

Es wird keine Garantie übernommen, dass das Grundstück frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist!

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Eintragungen von Daten sind nur mit Zustimmung des Herausgebers gestattet!

Siegel Unterschrift

Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Papendorfer Chaussee 2 17309 Pasewalk
Telefon: (03973) 2075-0 Fax: (03973) 2075 49
E-Mail: zeise@vermessung-zeise.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ueckermünde vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-27 "Photovoltaikanlage Heideweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am Heideweg auf den Flächen der ehemaligen Ziegelei und des ehemaligen Garagenkomplexes an der Bellriner Straße und ist gelegen in der Flur 2 der Gemarkung Ueckermünde auf den Flurstücken 316/13 tlw., 316/14 bis 316/26, 316/28 tlw., 318/1 tlw., 319/1 tlw., 322/2 bis 322/13, 322/14 tlw.

Übersichtsplan

M 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 100

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Ueckermünde vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im ..... erfolgt.

Ueckermünde, den Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.

Ueckermünde, den Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB ist durch öffentlichen Aushang vom ..... bis ..... erfolgt.

Ueckermünde, den Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Teilnahme am Scopingtermin am 10.05.2011 aufgefordert worden.

Ueckermünde, den Die Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ueckermünde, den Die Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden, nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ueckermünde, den Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den .....
Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ueckermünde, den Die Bürgermeisterin

9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und in gleicher Sitzung den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Ueckermünde, den Die Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung dieser 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.

Ueckermünde, den Die Bürgermeisterin

11. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde, den Die Bürgermeisterin

12. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Ueckermünde, den Die Bürgermeisterin

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 0,2	Maximale Grundflächenzahl	§ 16 und 17 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksfläche — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 (1) + (3) BauNVO

3. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche — Straßenbegrenzungslinie

4. Hauptversorgungsleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

oberirdisch / unterirdisch
Zweckbestimmung: E - Elektrizität

5. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

6. Flächen für Wald — § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Wald

7. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
(B) Biotopschutz im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB

M 1 - M 3 Bezeichnung der Maßnahmen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ① für Anlieger ② für E.ON edis AG

Altlastenverdachtsfläche § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

316/13 Flurstücke mit Flurstücksnummer

10 Bemaßung in Meter

Bebauung

eingemessener Baum — Gehölzfläche

Bodendenkmal

Abbruch und Umverlegung Elt-Kabel

Legende

Laubbaum — Kronendurchmesser (Standortdurchmesser)
Nadelbaum
Laubwald
Nadelwald
Mischwald
Gartenland
Grünland
Gebüschfläche

Schacht trundl - Höhe Oberkante Deckel
Schacht eckigl - Höhe Oberkante Deckel
Regenentlauf
Straßenlampe (Stahlmast)
Schaltschrank
Grenze
xxx Punkt mit Höhenangabe
Unterflurhydrant
vW Schieber Wasserversorgung
vG Schieber Gasversorgung
Trh xxx Traufhöhe
Fsh xxx Firsthöhe

Versiegelung und Pflasterarten

A Asphalt
B Beton
VP Verbundpflaster
ZP Zierpflaster
BP Betonplatten
PB Plattenbeton
FP Feldsteinpflaster
GP Großpflaster
KP Kleinpflaster

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 20 % 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)

1. Unbelastetes Oberflächenwasser ist zu versickern.
2. Der geplante Zaun ist mit 10 cm-15 cm Bodenabstand zu setzen.
3. Zum Schutz von Insekten sind Lichtquellen zu verwenden, die nicht geeignet sind, Tiere anzulocken und zu töten.
4. Zum Schutz der Brutvogelfauna sind die Baufeldfreimachung im Bereich der ruderalen Staudenfluren sowie die Fällungen im gesamten Plangebiet in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01.März durchzuführen.
5. Der Abstand zwischen den Modulreihen hat mindestens 5 m zu betragen.
6. Auf den unversiegelten Bauflächen ist die Entwicklung von extensivem Grünland durch Freihaltung von jeglicher Nutzung, Durchführung 1 maliger Mahd im Jahr und Abtragen des Mähgutes oder Schafbeweidung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
7. Auf den in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit **M1** gekennzeichneten Flächen ist die Entwicklung von Trockenrasen durch Freihaltung von jeglicher Nutzung und durch folgenden Mahdrhythmus vorzusehen:
   - Die ersten drei Jahre: Ausbringung des Substrates durch einmalige Mahd im Jahr (Monat Mai) und Abtragen des Mähgutes
   - Die anschließenden Jahre: einmalige Mahd im Jahr (August bis Oktober) und Abtragen des Mähgutes
   - Auf der Maßnahmenfläche **M1 s**ind vor Beginn der Bauarbeiten 3 St Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen (Erde am Material belassen) ca. 0,5 bis 1 m³ groß anzulegen und zu erhalten und 5 St Initialpflanzungen mit je 3 St Wildrosen (Rosa canina) vorzunehmen.
8. Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit **M2** dargestellten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch die Pflanzung einer 5 m breiten Hecke aus einheimischen Arten zu ergänzen. Die Hecke ist mit 1 Reihe Decksträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm (Rosa canina, Viburnum opulus), und mit 1 Reihe Großsträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm (Prunus spinosa, Corylus avellana, Euonymus europaeus) in einer Dichte von 1 St/ 1,5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   Die Pflanzung hat nach DIN 18916 und 18915 nur durch zertifizierte Fachfirmen zu erfolgen. Es ist die Pflege und eine Bewässerung von mindestens 10 x jährlich mit 30 l /m² Gehölzfläche über einen Zeitraum von 1 Jahr bis zur Anwachskontrolle und weiteren 2 Jahren zu sichern. Die gesamte Pflanzung sollte mit einem Giessrand versehen werden. Pflanzenausfall ist zu ersetzen. Ist mit Wild zu rechnen, macht sich ein Wildschutzzaun erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde ist zu den Abnahmeterminen zu laden. Zwischenabnahme bei Fertigstellung. Zwischenabnahme vor Ablauf der Anwachsgarantie. Endabnahme vor Ablauf der 2-jährigen Entwicklungspflege.
9. Auf den zeichnerisch zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit **M 3** dargestellten Flächen sind die vorhandenen Gehölze insbesondere die nach NatSchAG MV geschützte Birkenallee zu erhalten. Auf den restlichen Flächen sind auf den unbewachsenen Flächen in einem Abstand von mindestens 5 -10 m zur vorhandenen Birkenreihe 20 St Heister 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm der Arten Vogelkirsche (Prunus avium 5 St), Salweide (Salix caprea 5 St) und Quercus robur (Stieleiche 10 St) sowie 1.000 St Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, der Arten heimischer Hartriegel (Cornus mas 200 St), wilde schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum 200 St), Hundsrose (Rosa canina 200 St), wilde rote Johannisbeere (Ribes rubrum 200 St) und heimischer Schneeball (Viburnum opulus 200 St) als 10 m breite Hecke von außen nach innen ansteigend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   Die Pflanzung hat nach DIN 18916 und 18915 nur durch zertifizierte Fachfirmen zu erfolgen. Es ist die Pflege und eine Bewässerung von mindestens 10 x jährlich mit gestaffelt eingebrachten 80 l / Baum und 30 l /m² Gehölzfläche über einen Zeitraum von 1 Jahr bis zur Anwachskontrolle und weiteren 2 Jahren zu sichern. Die gesamte Pflanzung sollte mit einem Giessrand versehen werden. Für die Stieleiche ist eine Beobachtung von März bis Mai zum Zwecke des vorbeugenden Pflanzenschutzes gegen saugende und beißende Insekten u. a. Eichensplintkäfer zu gewährleisten. Gegebenenfalls kommt das Pflanzenschutzmittel Karate - Ceon - WG - Forst oder Fastac - Forst zum Einsatz. Es sind Dreiböcke und Stammschutz aus Schilf zu verwenden. Pflanzenausfall ist zu ersetzen. Ist mit Wild zu rechnen, macht sich ein Wildschutzzaun erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde ist zu den Abnahmeterminen zu laden. Zwischenabnahme bei Fertigstellung. Zwischenabnahme vor Ablauf der Anwachsgarantie. Endabnahme vor Ablauf der 2-jährigen Entwicklungspflege.

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 entfalten 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 (§ 84 LBauO M-V)

- Gemäß § 84 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 AbfAbG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald 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. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
  Rechtshinweis:
  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.
- Das Vorhaben berührt ein Bodendenkmal. Die Prüfung der Antragsunterlagen hat jedoch ergeben, dass das Vorhaben in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal haben wird.
  Bei einer abweichenden Ausführung des Vorhabens ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, unverzüglich zu unterrichten. Ggf. ist in diesem Fall eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V zur Veränderung des Bodendenkmals einzuholen.
  Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen erhält der Bauherr bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

SATZUNG DER STADT UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.B- 27 "PHOTOVOLTAIKANLAGE HEIDEWEG"

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 08 / 2012
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66