

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.SO.173 "PHOTOVOLTAIK LINDENALLEE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 07.12.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.SO.173 "Photovoltaik Lindenallee" für das Gebiet Gemarkung Toitenwinkel, Flur 2, Flurstücke 150/11, 163, 164, 165, 170, 171, 172, 173, 174 und Teillflächen aus den Flurstücken 162, 159/3, 159/3, 5/2, 6/5, 7/10, 8/10, 167/2, 168, 169, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Rostock
Gemarkung Toitenwinkel
Flur 2

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
So Photovoltaik-Anlage	Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,35 H = 3,00 m	Grundflächenzahl Höhe baulicher Anlagen, als Maximalwert	
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
Umgrünung	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Schutzziel: Biotopverbund/Artenchutz	
Entfernen von Bäumen	Entfernen von Bäumen, geschützt nach § 2 Baumschutzsatzung	
Anpflanzen von Bäumen	Anpflanzen von Bäumen (Lage im Grünstreifen kann variiert werden)	
Grünflächen	Grünflächen mit Zweckbestimmung naturnah	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Sonstige Planzeichen:		§ 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Rostock AG		



II. Darstellung ohne Normcharakter		
	Flurstücksgrenzen Bestand	
	Nummer des Flurstückes	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
	Begrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
	Bodendenkmal	
	Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 (6) BauGB
	Biotop	
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen verrohrter Graben 13/4 (Gewässer II. Ordnung) (Lage nicht eingemessen - Übernahme nach Angaben Wasser- und Bodenverband)	§ 9 (1) Nr. 13 u. (6) BauGB
	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
	Umgrünung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
	gutachterlich festgelegte Trinkwasserschutzzone II und III hier: Trinkwasserversorgung Toitenwinkel	

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	max. Höhe baulicher Anlagen
So	0,35	3,00 m

Plangrundlage:
Dipl.-Ing. (FH) A. Lorenz
Offent. best. Verm.-Ing.
AM HECHTGRABEN 15
18147 ROSTOCK
TEL 650910 FAX 650915

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Baugebiet**
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
 - Art der Nutzung im SO**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in Gleichstrom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, mit einer Gesamtleistung von ca. 2,0 Megawatt (Peak) zulässig.
Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:
- Photovoltaikmodule einschl. Unterkonstruktion
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren
- Einfriedung
- Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauNVO**
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 19 BauNVO**
Die zulässige Grundfläche errechnet sich aus:
- den Flächen, die sich durch senkrechte Projektion der Modulflächen auf den Boden ergeben,
- den Grundflächen weiterer zulässiger baulicher Anlagen, wie z.B. Wechselrichter, Trafostationen und sonstiger versiegelter Flächen.
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl § 19 (4) BauNVO**
Im Sondergebiet darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig. Die Module und Unterkonstruktionen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - Entwicklung einer Frischwiese**
Nach Errichtung und Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage sind die nicht überbauten Flächen des Sondergebietes Photovoltaik durch eine jährlich einschürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zur Auslagerung der Fläche zu einer extensiven Frischwiese zu entwickeln. Der jährliche Mahdtermin darf zum Schutz der Wiesensbrüter nicht vor dem 15. August liegen.
 - Biotopverbund / Artenchutz**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Schutzziel: Biotopverbund / Artenchutz) sind folgendermaßen zu entwickeln:
Flächen Nordost und Nordwest: Entwicklung einer Frischwiese gemäß oben textlich festgesetzter Vorgehensweise.
Fläche Südwest (Biotopverbundschale laut F-Plan): Zulassen der freien Sukzession. Das regelmäßige Entkusseln (Gehölzentfernung) ist zulässig, hiervon ausgenommen sind zu belastende dornen- und stachelige Sträucher (Brombeere, Hundsrösche, Scheide, Weißdorn), sofern diese nicht zu einer leistungsmindernden Verschattung der PV-Anlage führen.
 - Anpflanzen von Bäumen**
Als Ersatz für den nutzungsbedingten Verlust von 3 gemäß § 2 der Baumschutzsatzung geschützten Gehölze sind 3 Laubbäume, vorzugsweise im nordwestlichen Randbereich, zu pflanzen.
Artenpflanzung: Stieleiche, Winterlinde
Stammumfang: 16/18 cm
Qualität: 3 x verpflanzte Ballenware
Gewährleistungspflege: 3 Jahre
Alternativ zur Pflanzung ist eine Ersatzzahlung von 1.620,00 € zulässig.
- Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen**
§ 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB
Die Kompensationsmaßnahmen werden dem von den Eingriffen in Natur und Landschaft betroffenen Grundstücken "Sondergebiet Photovoltaik" zugeordnet und die Gesamtkompensation erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- GELTUNGSBEREICH**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14.SO.173 "Photovoltaik Lindenallee"
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Einfriedigungen**
Für die Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune bzw. Metallgitterzäune in einer max. Höhe bis 2,50 m über Gelände zulässig.
Die Umzäunung des Plangebietes ist für Kleinsäuger bis zu 15 cm über dem Boden durchlässig zu gestalten.
 - Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

TEXTLICHE HINWEISE
Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock zu melden. Der Grundstückbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.

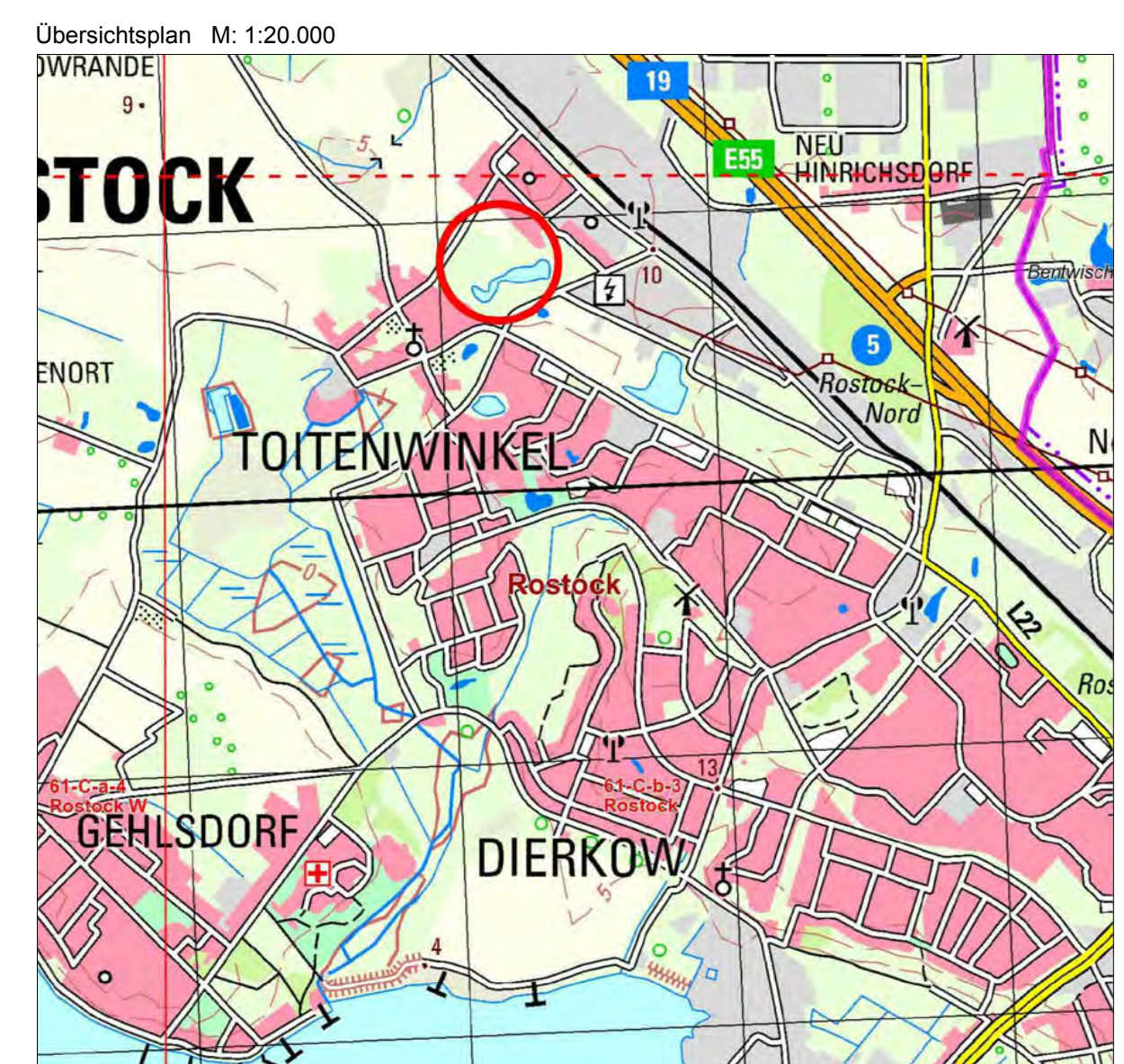
Bodendenkmale
Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälen erteilen die zuständige untere Denkmalbehörde bzw. das Landesamt für Bodendenkmalpflege.

Unterirdische Drainageleitungen
Im Plangebiet befinden sich unterirdische Drainageleitungen. Sie dürfen während der Bauarbeiten nicht zerstört und nicht überbaut werden. Beschädigte Drainleitungen sind umgehend zu reparieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 29.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amt- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" am 27.07.2011 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 19.05.2011 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 21.12.2010 erfolgt.
- Die Bürgerschaft hat am 29.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.08.2011 bis zum 06.09.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" am 27.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand am 16.12.2011 wird als richtig dargestellt beigelegt.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.12.2011 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 07.12.2011 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" am 25.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der 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 15.01.2012 in Kraft getreten.

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 14.SO.173 "Photovoltaik Lindenallee"



Hansestadt Rostock, 07.12.2011
Oberbürgermeister

