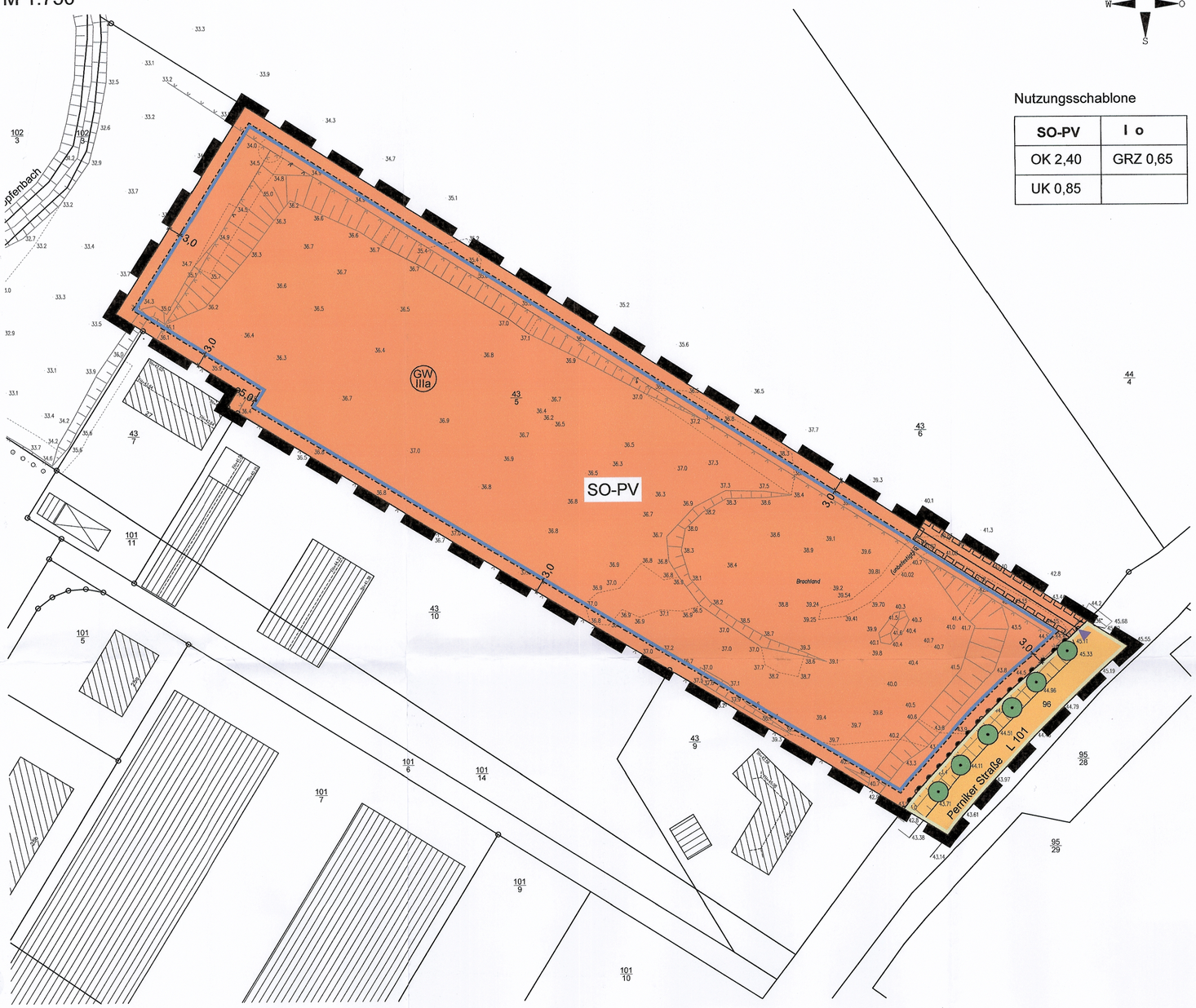
# SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

## über den Bebauungsplan Nr. 41 "Photovoltaikanlage Pernieker Straße"

### Teil A - Planzeichnung
M 1:750




### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO-PV — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaikanlage

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK — zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt
- UK — zulässige Unterkante als Mindestmaß in m über Bezugspunkt

**Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 43/5 — Flurstücksnummern
- 36.01 — Geländehöhe in m über DHHN 92
- 5,0 — Bemaßung in m

#### 3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Flächen für die Wasserwirtschaft**

- GW IIIa — Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone IIIa
- Bäume, gesetzlich geschützter Bestand nach § 19 NatSchAG M-V

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sohn, Wismar, Stand: Juni 2018; digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2017; eigene Erhebungen

### Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (SO-PV) dient der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 2,4 m (OK) und einem Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,85 m (UK).

1.2 Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO-PV) auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.),
- wasserdurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung,
- Gitter- oder Stabstahlmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,3 m mit Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,15 m.

1.3 Die Freiflächen unterhalb und zwischen den Photovoltaik-Modultischen sind als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen für eine Beweidung zu entwickeln.

1.4 Unmittelbar nach der dauerhaften Aufgabe der Stromerzeugung sind alle baulichen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage" (SO-PV) zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder wieder zu verwerten.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zu einem Maß von maximal 2,0 m über dem anstehenden Gelände zulässig.

2.2 Als Oberkante (OK) wird der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert.

2.3 Die in den Sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage" (SO-PV) festgesetzte maximale Oberkante der Modultischevon 2,4 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,2 m überschritten werden.

2.4 Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe der hergestellten Geländeoberfläche festgesetzt.

**3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a BauGB)

3.1 Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO-PV) in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

3.2 Für die Gründung und Befestigung der Modultische sowie von Einfriedungen und sonstigen Zaunanlagen im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO-PV) sind Erdanker, Rammpfähle, Bohrpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig.

3.3 Zur Eingriffsminderung sind die unbefestigten Bodenflächen im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO-PV) als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen für eine Beweidung zu entwickeln.

3.4 Das im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO-PV) anfallende Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Die dazu notwendigen Anlagen sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.

3.5 Bei Pflege-, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten ist die Verwendung von gewässerverunreinigenden Substanzen unzulässig.

### Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutet 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.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.


Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de


### Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über den Bebauungsplan Nr. 41 wurde am 03.04.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am erfolgt.

   Neukloster, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

   Neukloster, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am von der Stadtvertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt Neukloster-Warin in der Zeit vom bis zum durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung .
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Neukloster, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Neukloster, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Bauamt Neukloster-Warin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, in der Ostseezeitung am und im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Neukloster, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   , den
   (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Neukloster, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 41 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Neukloster, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

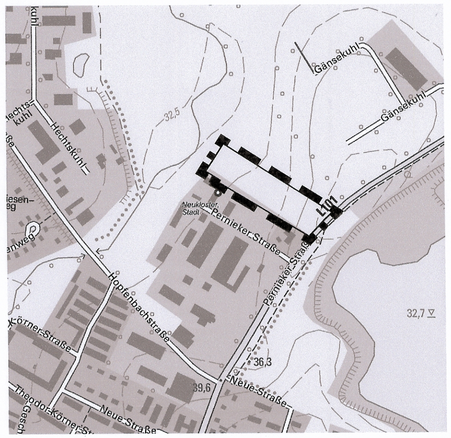
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.

   Neukloster, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 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 in der Ostseezeitung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

    Neukloster, den
    (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

**SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER**
über den
Bebauungsplan Nr. 41
„Photovoltaikanlage Pernieker Straße"

gelegen nördlich der Pernieker Straße und westlich der L 101 Richtung Glasin, begrenzt im Nordosten und Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen, im Südosten durch L 101 und im Südwesten durch die gewerbliche Nutzung an der Pernieker Straße

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 12.11.2018