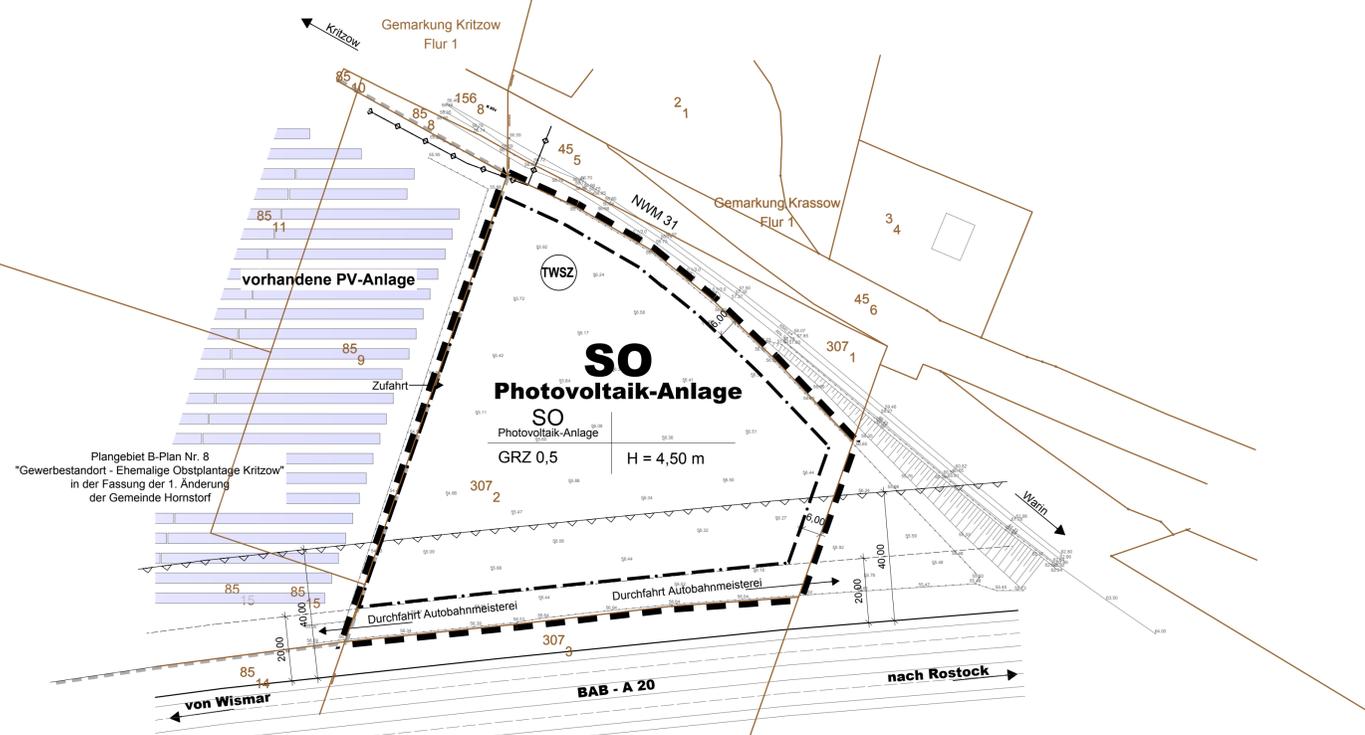


# SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW über den Bebauungsplan Nr. 15 „Photovoltaikanlage Zurow - Erweiterung ehemalige Obstplantage“

# Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage Zurow - Erweiterung ehemalige Obstplantage"

## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

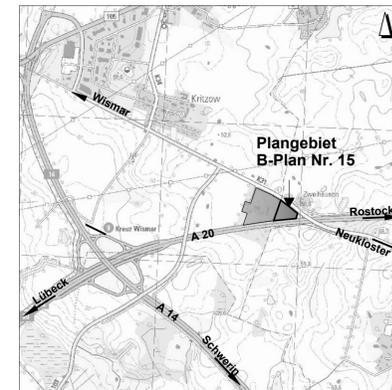
Gemeinde : Zurow  
Gemarkung : Krassow  
Flur : 1



PLANGRUNDLAGE:  
Vermessung:  
Vermessungsbüro Lothar Bauer \* Kerstin Siwek  
Kanalstraße 20, 23 970 Wismar  
Gemessen am 01.06.2015  
Höhenbezug: ca. DHHN 92 (GPS)

## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>			<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
<b>SO</b> Photovoltaik-Anlage	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO	---	Gemarkungsgrenze	
<b>GRZ</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	---	Flurstücksgrenzen	
<b>H</b>	Höhe baulicher Anlagen		z.B. 307/2	Nummer des Flurstückes	
---	<b>Bauweise, Baugrenzen</b> Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO	~	Böschungen	
---	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b> Elektroleitung 0,4 KV- Kabel		---	Einfriedung, Zaun	
---	<b>Sonstige Planzeichen:</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB	---	Höhenpunkt	
			---	Bemaßung mit Maßzahl in Meter, z.B. 20,0	
			---	Trinkwasserschutzzone III, WSG Wismar-Friedrichshof	
			---	Autobahn (BAB)	
			---	Grenze Anbauverbotszone 40 m - nach § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	



Übersichtsplan

## Teil B - Text

### I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**1.1 Baugbiet**  
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage

**1.2 Art der Nutzung im SO**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.  
Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:  
- fest aufgeständerte Photovoltaikmodule  
- Wechselrichterstationen  
- Transformatoren  
- Stromspeicher in Batteriegepacktsystem für den in der Anlage erzeugten Strom  
- Einzünung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)  
- Unterhaltungs- und Wartungswege in wasserdurchlässiger Bauweise (auch außerhalb der Baugrenze)

##### 2.0 Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.  
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

**2.2 Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO**  
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen baulicher Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

##### 3.0 Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Die Umzäunung des Plangebietes ist für Kleinsauger bis zu 20 cm über dem Boden durchlässig zu gestalten.

##### 4.0 Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

##### 5.0 Bebauung in der Anbauverbotszone entlang der BAB

Eine Bebauung innerhalb der Anbauverbotszone der BAB (Bereich zwischen den 20 m - Baugrenze und 40 m - Anbauverbotszone nach FStrG gemessen von der äußersten Fahrbahnkante der BAB) ist nur mit Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes zulässig.

### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 6.0 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 19 Abs. 3 BauGB

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

#### TEXTLICHE HINWEISE

**Bodendenkmale**  
Verhalten bei Zufallsfinden:  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### Alllasten / Abfall / Bodenschutz

- Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbürodienstes.
- Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Stadtkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

#### Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### Präambel:

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
  - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331)
  - der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777),
- wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage Zurow - Erweiterung ehemalige Obstplantage" in Zurow für das Gebiet Gemarkung Krassow, Flur 1, Flurstück Nr. 307/2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text erlassen.

#### Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...05.12.2018 ...	
2	Zurow, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.	
2	Zurow, den	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Dazu hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich zur Einsichtnahme ausliegen.	
3	Zurow, den	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
4	Zurow, den	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
5	Zurow, den	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
6	Zurow, den	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Neubukow-Warin, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neubukow-Warin einsehbar sind, • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neubukow-Warin unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-nebukow-warin.de">http://www.amt-nebukow-warin.de</a> .	
7	Zurow, den	Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand 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.	
8	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
9	Zurow, den	Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.	
10	Zurow, den	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	
11	Zurow, den	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansetzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neubukow-Warin unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-nebukow-warin.de">http://www.amt-nebukow-warin.de</a> . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie • auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neubukow-Warin eingestellt.	
12	Zurow, den	Der Bürgermeister

## Gemeinde Zurow Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung den Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage Zurow - Erweiterung ehemalige Obstplantage"

Vorentwurf

Stand 05.12.2018

HB = 630 / 900 (0,57m²)