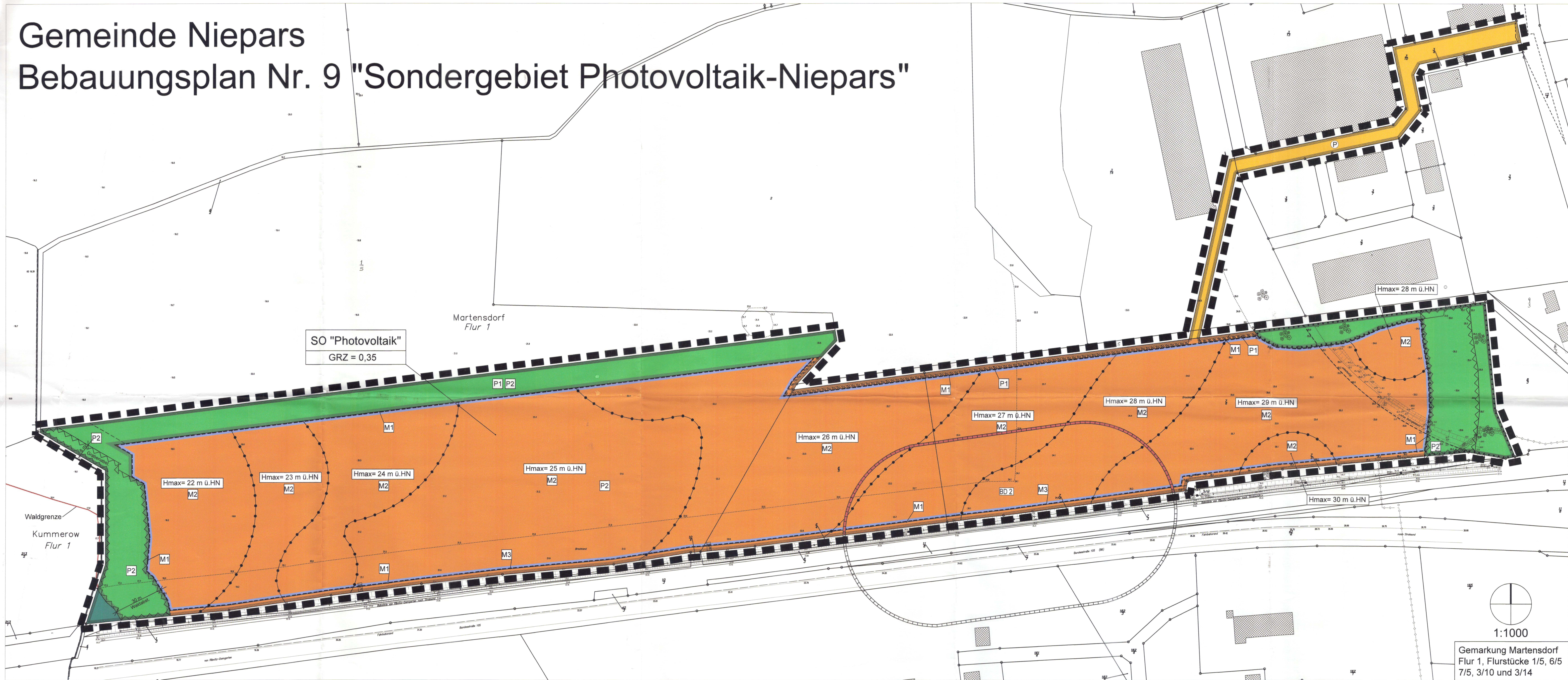


# Gemeinde Niepars Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Photovoltaik-Niepars"



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### Planungsrechtliche Festsetzungen

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB § 9 Abs.1 Nr.9, 11 BauGB
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 a) und b) BauGB
<b>Regelungen für die Stadterhaltung und Denkmalschutz</b>	§ 9 Abs. 6 BauGB
<b>Sonstige Festsetzungen</b>	§ 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 7 BauGB
<b>Planzeichen ohne Normcharakter</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 3 WHG M-V § 9 Abs.16 BauGB i.V.m. § 51 WHG § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

## PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Photovoltaik-Freiflächenanlage" der Gemeinde Niepars, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen einschließlich der zur deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen (§ 11 BauNVO).  
Zulässig sind:  
- Module zur Gewinnung von Solarstrom  
- Sonstige technische Anlagen, welche zum Betrieb und zur Wartung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind  
**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Eine Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

## Grünordnerische Maßnahmen (§9 Abs.1 Nr. 20, 25a BauGB)

**P1** Die Pflanzung einer Feldhecke erfolgt zweireihig versetzt. Die Pflanzabstände haben 1,0 x 1,0 m zu betragen. Die Sträucher müssen eine Mindestqualität von 60/100 aufweisen, 2x verpflanzt sein und als Wurzelware gepflanzt werden. Die Stieleiche ist als Heister 150/175 zu pflanzen und per Schrägpflahl zu sichern. Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf sind 4 bis 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren. Die Sicherung der Hecke ist mit einem separaten Wildschutzzaun (Höhe >1,7m) vor Wildverbiss zu sichern. Es ist das folgende Pflanzschema ist anzuwenden:

PS	Prunus spinosa	Schlehe	PS	Prunus spinosa	Schlehe
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche	QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
CM	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	CM	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
EE	Euonymus europaeus	Pflaumbüchsen	EE	Euonymus europaeus	Pflaumbüchsen
RC	Rosa canina	Hundsrose	RC	Rosa canina	Hundsrose
RF	Rubus fruticosus	Brombeere	RF	Rubus fruticosus	Brombeere
CA	Corylus avellana	Strauchhassel	CA	Corylus avellana	Strauchhassel
VO	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	VO	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
SN	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	SN	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**P2** Das Ackerland ist in artenreiches Extensivgrünland durch Verwendung einer Saatmischung für artenreiches, extensives Grünland umzuwandeln. Das entstehende Extensivgrünland ist einmal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Düngung und der Einsatz von Herbiziden ist auszuschließen.  
Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Periode nach Fertigstellung der Anlage zu realisieren.  
**M1** Die Höhe einer Geländeeinzäunung darf maximal 2,5 m über Geländeneiveau betragen. Die Einfriedung ist an der Innenseite der Randeingrünung als Maschendrahtzaun auszuführen und muss so beschaffen sein, dass Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien passieren können. Die Einzäunung hat mindestens 2 m Abstand zur südöstlichen angrenzenden Feldhecke einzuhalten.  
**M2** Es sind ausschließlich nicht erheblich spiegelfnde oder reflektierende Solarmodule zulässig.  
Im Hinblick auf die Anforderungen des Artenschutzes (Brutvögel) nach § 44 BNatSchG sind sämtliche Baumaßnahmen in der Zeit von März bis Juli nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur nach vorheriger Begutachtung der Fläche durch einen anerkannten Fachgutachter und nach erfolgter Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden statthaft.

## Fortsetzung Grünordnerische Maßnahmen

**M3** Auf der zur Bahnstrecke und Bundesstraße zugewandten Seite der Einzäunung, ausgenommen des Abschnittes der vorhandenen Feldhecke ist eine vollflächige Bespannung mit Geotextilmatten aus Jutefasern oder gleichwertigem Material vorzunehmen. Zudem hat eine vollflächige blickdichte Berankung mit Efeu oder sonstigen ganzjährig grünen Rankgewächsen zu erfolgen. Anzahl und Qualität der Setzlinge ist so hinreichend zu wählen, dass eine dauerhafte blickdichte Berankung gewährleistet ist. Es ist für eine angemessene Anwuchspflege zu sorgen.

## KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüros Stechert am 30.03.2011 gemessen, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 29.08.2011 des Katasteramtes Landkreis Nordvorpommern (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

## HINWEISE

**Bodendenkmale**  
Im Geltungsbereich des BP Nr. 9 der Gemeinde Niepars befindet sich ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglichen Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt ist.

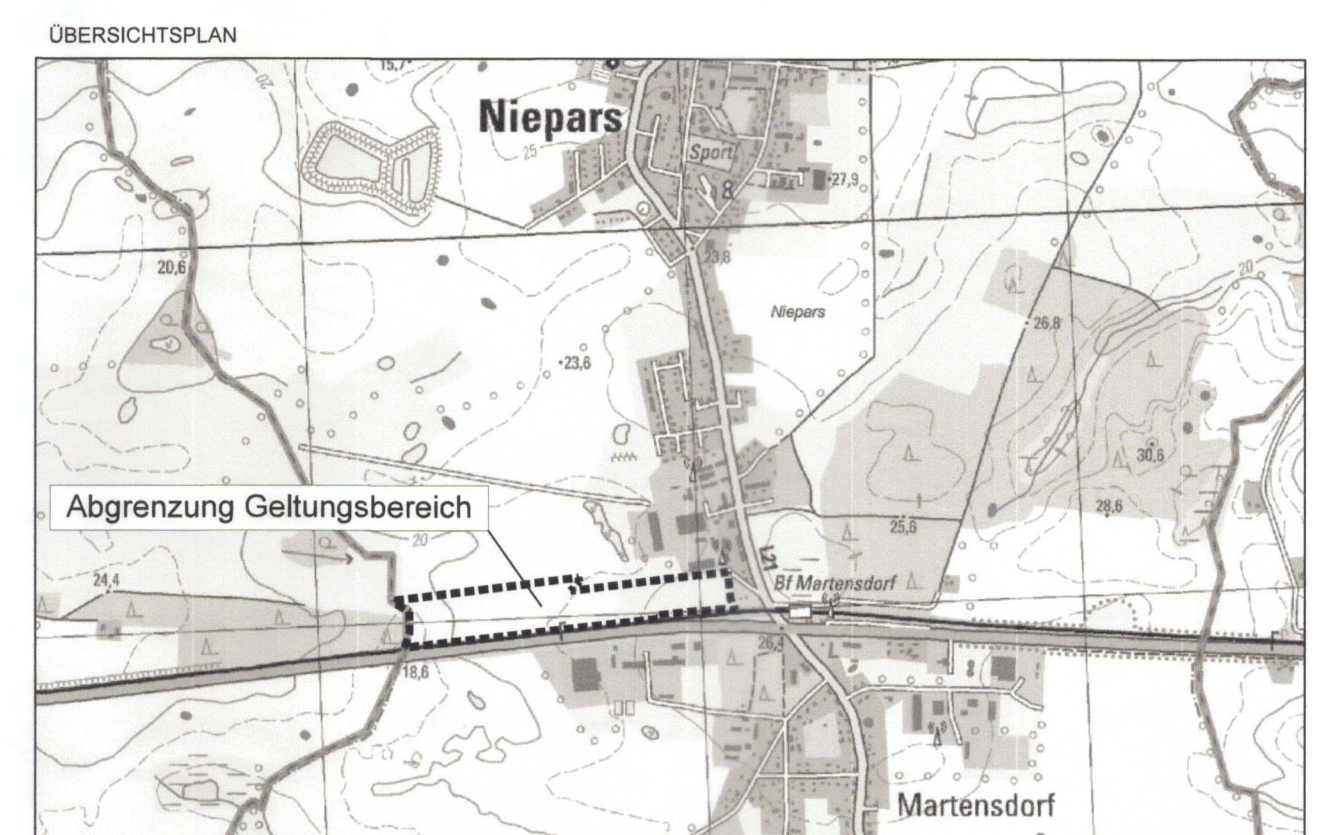
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 08.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.03.2011 bis zum 02.04.2011 erfolgt.  
Niepars, *18.03.2011*
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.  
Niepars, *18.03.2011*
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.04.2011 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.03.2011 bis zum 02.04.2011 erfolgt.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Niepars, *15.04.2011*
- Die Gemeindevertretung hat am 23.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Niepars, *23.06.2011*

## Fortsetzung Verfahrensvermerke

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2011 bis zum 29.08.2011 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt: Montag - Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr, Montag, Mittwoch, Donnerstag von 13:00 bis 16:00 Uhr und Dienstag von 13:00 bis 18:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 05.07.2011 bis zum 20.07.2011 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Niepars, *14.07.2011*
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der liegenschaftlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Niepars, *26.09.2011*
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Niepars, *18.09.2011*
- Der Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.  
Niepars, *18.09.2011*
- Der Bebauungsplan Nr.9, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgesetzt.  
Niepars, *18.09.2011*
- Der Bebauungsplan Nr. 9 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 am ... in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.  
Niepars, *18.09.2011*



PROJEKTNAME <b>Gemeinde Niepars - Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Photovoltaik-Niepars"</b>	
PLANZEICHNUNG Satzungsfassung	PLANNUMMER <b>1.0</b>
MASSSTAB 1 : 1000	DATUM 31.08.2011, red.ergänzt 15.09.2011
AUFTRAGGEBER Gemeinde Niepars, vertreten durch Frau Bürgermeisterin Bärbel Schilling über S.I.G.- Dr.-Ing. Steffen GmbH Am Campus 1-11, Haus 4 18182 Bentwisch	BEARBEITUNG Bendel / Schlenz
PLANVERFASSER <b>wagner</b> Planungsgesellschaft Stadtumbau · Stadtentwicklung · Tourismus	Doberaner Str. 7 18057 Rostock Tel.: 0381   377069-40 Fax: 0381   377069-49 info@wagner-planungsgesellschaft.de