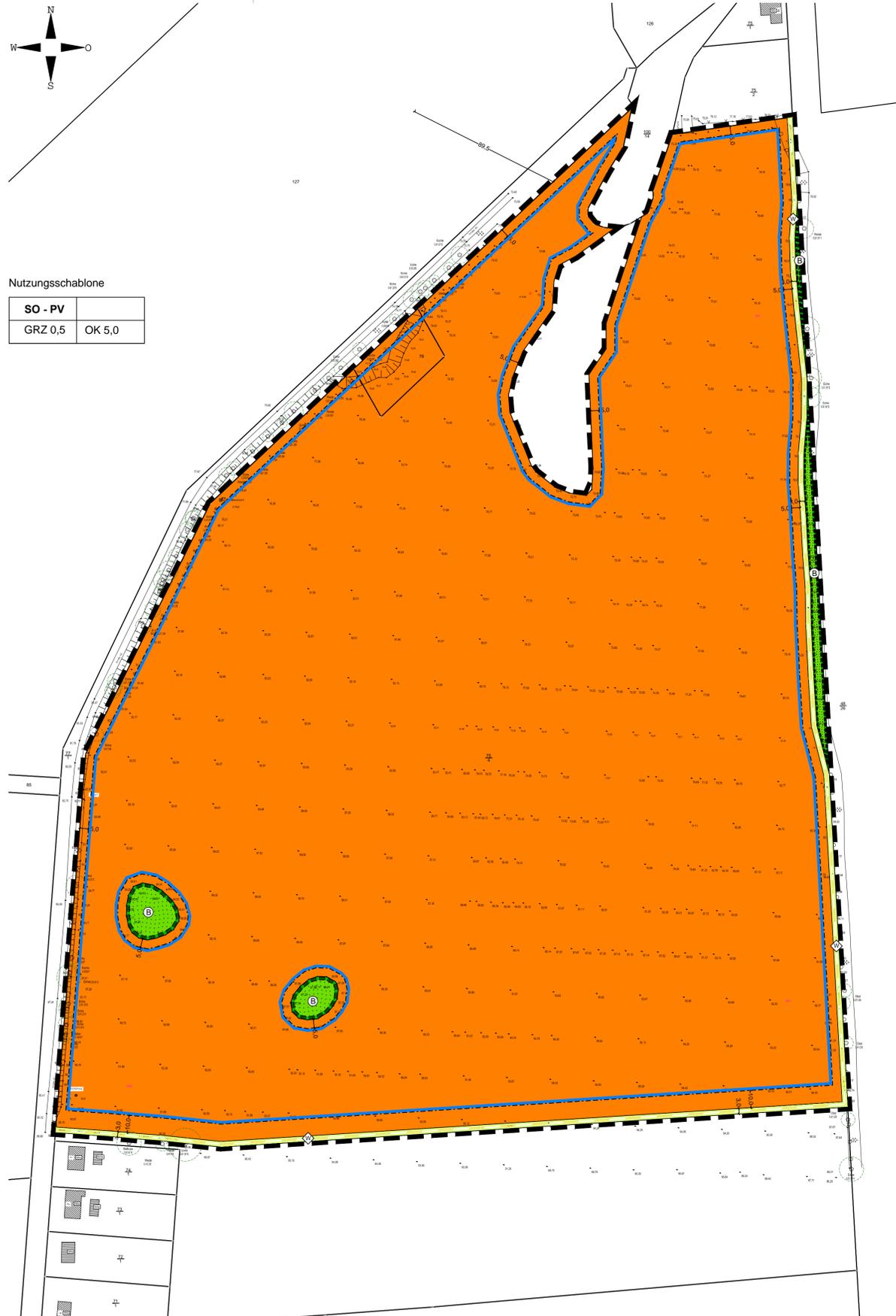


SATZUNG DER GEMEINDE HOHENFELDE über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1500



Nutzungsschablone

SO - PV	OK 5,0
GRZ 0,5	

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO-PV Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung - Photovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)
- GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - OK zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt
- Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung - Wanderweg, öffentlich

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- B Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Gebäude, außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Geländehöhe in m über NHN
 - Bemaßung in m
 - Böschung

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 8) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2016 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenfelde vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Freiflächen-Photovoltaikanlage“, begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche und Bebauungsstrukturen, im Osten durch Gehölze und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch Wohnbebauung, das Gewässer „Großes Moor“ und Grünstrukturen sowie im Westen durch die Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und § 12 BauGB sowie §§ 1, 11, 16 bis 19 BauNVO)
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
 - In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Photovoltaikanlagen, Bodenmahlaufgeständerte Anlagen, bei denen die Solarmodule in einem geneigten Winkel auf einem oder zwei Pfosten aufgeständert sind.
 - Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO dienen (z. B. Trafostation, Kabelleitungen, Übergabestation)
 - im unversiegelten Zustand zu belassene Zufahrten und Wartungsflächen
 - Im Plangebiet wird eine maximale Oberkante von 5 m festgesetzt. Die Oberkante ist gleich dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt für die lichte Höhe und die Oberkante der baulichen Anlage ist im Bereich der jeweiligen Aufständerung einzeln zu bestimmen. Der untere Bezugspunkt ist die Schnittstelle zwischen der Aufständerung und der Bestandshöhe der Geländeoberfläche.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 19 und § 23 BauNVO)
 Nebenanlagen und bauliche Anlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)
 Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)
 - In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Technikgebäude und technische Anlagen mit einem Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 20° zulässig. Dachflächen sind als extensive Gründächer mit einer Aufbausicht von mindestens 10 cm auszubilden.
 - Die Außenwände von Technikgebäuden und technischen Anlagen sind einfarbig und in gedeckten Farben zu gestalten.
 - Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale oder Baudenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaustausch verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Rostock als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

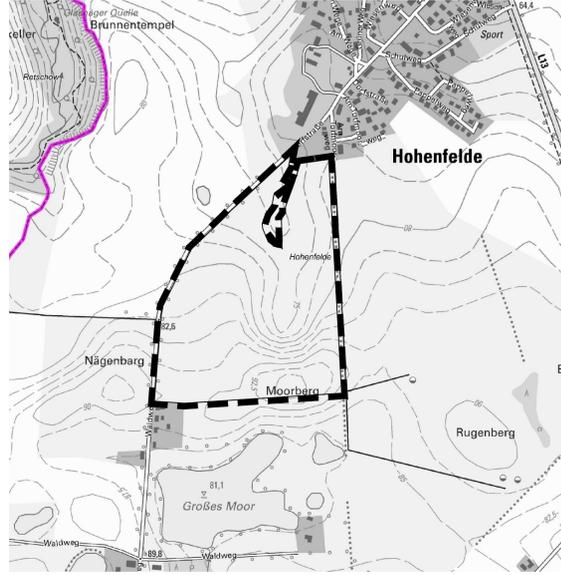
Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 02.2023; eigene Erhebungen

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom bis zum an den gemeindlichen Bekanntmachungsstellen und auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land.
Hohenfelde, den (Siegel) Bruhn, Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist vom bis zum durch Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungsstellen sowie auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land bekannt gemacht worden. 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 Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Hohenfelde, den (Siegel) Bruhn, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Hohenfelde, den (Siegel) Bruhn, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohenfelde, den (Siegel) Bruhn, Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom bis zum an den Bekanntmachungsstellen sowie auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land bekannt gemacht worden.
Hohenfelde, den (Siegel) Bruhn, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohenfelde, den (Siegel) Bruhn, Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ wurde gebilligt.
Hohenfelde, den (Siegel) Bruhn, Bürgermeister
- Die am beschlossene Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Freiflächen-Photovoltaikanlage“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
Hohenfelde, den (Siegel) Bruhn, Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Hohenfelde über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom bis zum durch Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungsstellen sowie auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land 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. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Hohenfelde, den (Siegel) Bruhn, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENFELDE über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

gelegene südlich der Ortslage Hohenfelde

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@plan-wismar.de

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 10.07.2023