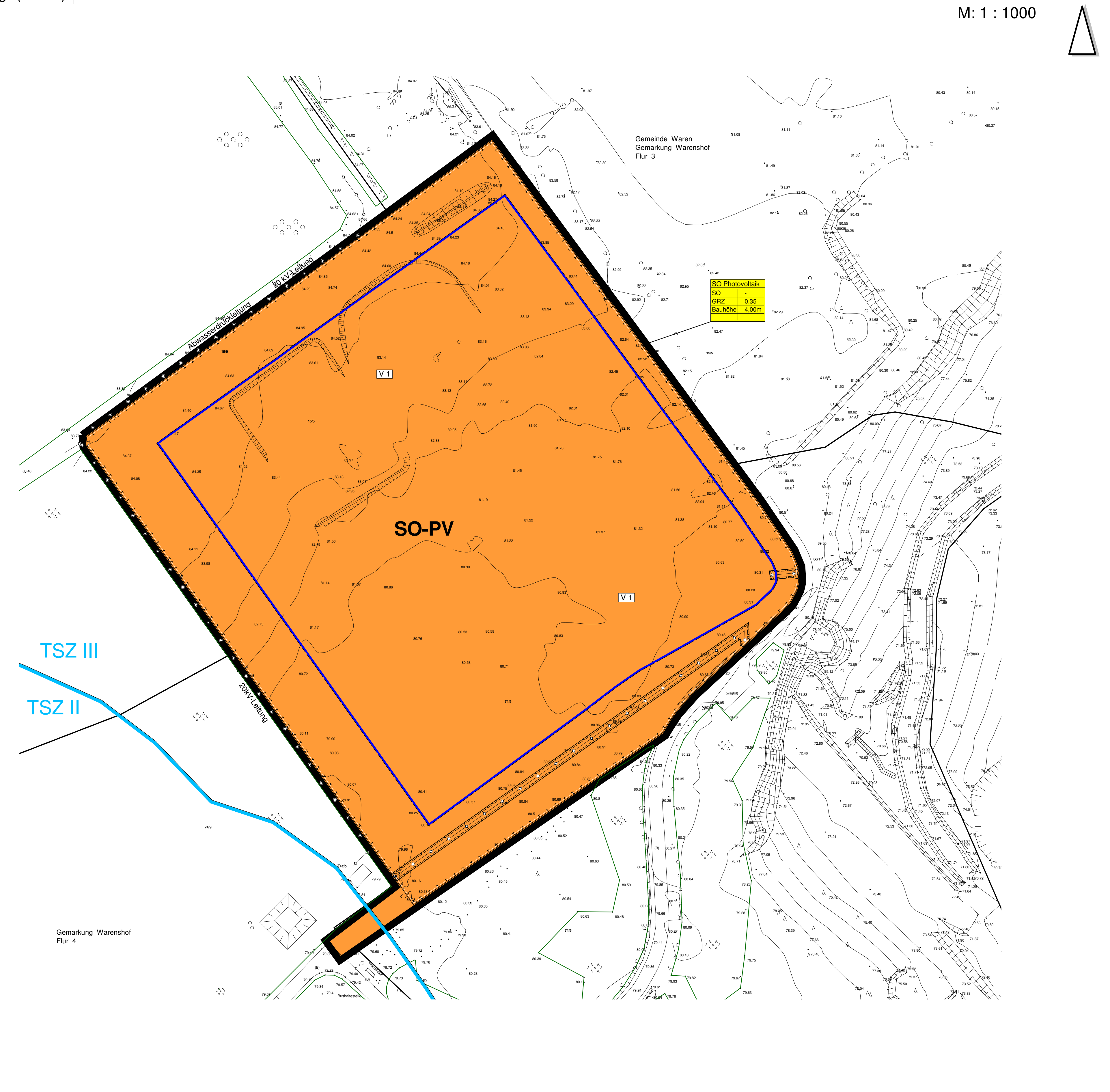


Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 15. September 2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warensdorf“, Teilgebiet Bürgersolaranlage bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

Planzeichnung (Teil A)



Längenangaben erfolgen in Metern.
Höhenangaben beziehen sich auf das Bezugssystem DHN 92.
Die Angabe der Höhen erfolgt in Meter über NHN.

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans ist der Höhen- und Lageplan und die Liegenschaftskarte der Gemarkung Warensdorf, Stadt Waren (Müritz)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 21. April 2010.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 8. Mai 2010 erfolgt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 4. Mai 2010 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 2. Juni 2010 stattgefunden.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 4. Mai 2010 beteiligt worden.
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 23. Juni 2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warensdorf“, Teilgebiet Bürgersolaranlage der Stadt Waren (Müritz) mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. Juni 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warensdorf“, Teilgebiet Bürgersolaranlage sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12. Juli 2010 bis 13. August 2010 während folgender Zeiten: Mo: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 16:00 Uhr, Do: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 17:30 Uhr, Fr: 8:00 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 3. Juli 2010 im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15. September 2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warensdorf“, Teilgebiet Bürgersolaranlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15. September 2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15. September 2010 genehmigt.

Waren (Müritz), 2. Februar 2011

gez. Rhein
Bürgermeister

Waren (Müritz), 07.02.2011

gez. Tiedler
Leiter des Katasteramtes

Waren (Müritz), 07.02.2011

Waren (Müritz), 2. Februar 2011

gez. Rhein
Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warensdorf“, Teilgebiet Bürgersolaranlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Waren (Müritz), 2. Februar 2011

gez. Rhein
Bürgermeister

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warensdorf“, Teilgebiet Bürgersolaranlage 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 12. Februar 2011 ortsüblich im „Warener Wochenblatt“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtsanwirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 12. Februars 2011 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 14. Februar 2011

gez. Rhein
Bürgermeister

Zeichenerklärung (Teil A)

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

SO-PV sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21 BauNVO)

GRZ - maximale Grundflächenzahl
Bauhöhe - maximale Höhe baulicher Anlagen

3. überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

— vorhandene Telekom-Leitung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

V1 Fläche zur Entwicklung, Pflege und Offenhaltung von Extensivgrünland

6. sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Hier: zu Gunsten der Telekom

II. nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Wasserschutz unterliegen, hier: Trinkwasserschutzzonen

III. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

— Flurstücksgrenze

15/5 Flurstücksnummer

— Höhenlinie / Geländehöhen

81,76 Bestandshöhe

— Böschungen

— Baumbestand

— Waldgrenze (Wald gemäß Waldgesetz M-V / Festlegung durch Forstbehörde)

— Versorgungsleitungen entlang der Plangebietsgrenze außerhalb des Plangebietes
Hier: Abwasserentsorgung, 20 kV-Leitung

Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO)

sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO-PV) zulässig sind:
- fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art
- Nebenanlagen/Gebäude für sonstige Betriebs-/Wartungseinrichtungen
- wasserdurchlässige Wege für den Bau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,35 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche, ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-PV). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im SO-PV werden folgende maximale Höhen festgesetzt:
- für Photovoltaikanlagen: 4,0 m
Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, gemessen in der Modulstängelmitteln bzw. der Mitte der Längsseite der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Die Traufhöhe der Gebäude und Nebenanlagen beträgt maximal 4 m. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude und Nebenanlagen gilt der Schrittpunkt des aufgehenden Wandteils mit der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Punkt der baulichen Anlage.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)

Die mit der Signatur „SO Photovoltaik“ und V 1 gekennzeichneten Flächen, die nicht für Nebenanlagen/Gebäuden für elektrische und sonstige Betriebs- und Wartungseinrichtungen sowie Zufahrten/Baustelleneinrichtungen benötigt werden, sind als Extensivgrünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Als Maßnahme für das Schutzgut Grundwasser ist das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anfallende unverschmutzte Regenwasser innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Einfriedung der Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

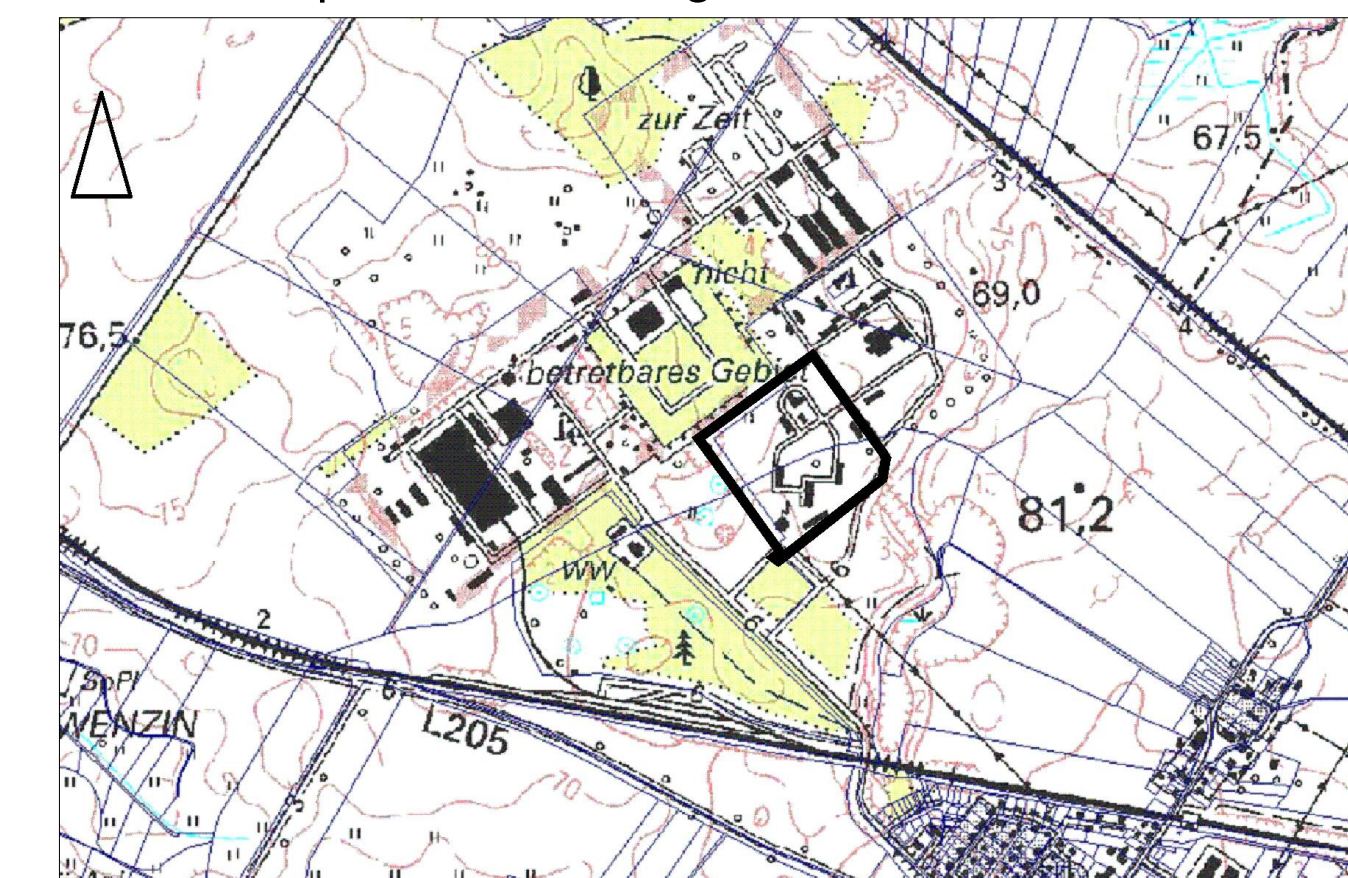
Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigweise zu errichtenden Photovoltaikfreiflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2,30 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik zulässig. Die Einzäunung der im Satzungsgebiet zulässigweise zu errichtenden Photovoltaikfreiflächenanlage ist aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Zur Gewährleistung der Kleineregängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm einzuhalten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen
Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- Schutz der vorhandenen Gehölzstruktur gemäß den Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen im Baustellenbereich),
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsfeldern und Baustraßen,
- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.
- fachgerechtes Abschieben des nicht kontaminierten Oberbodens im Bereich von neu zu versiegelten Flächen, Zwischenanlagerung in Mieten und Wiederverwendung innerhalb der Grünflächen,
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen,
- Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BbodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten,
- Bei der Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft ist die Ortspolizeibehörde unverzüglich zu verständigen. Das gilt auch im Zweifelsfall.

Potenzielle Altlastenverdachtsflächen
Alle bei Bau- und Erschließungsarbeiten aufgefundenen Verdachtsflächen sind dem Umweltamt des Landkreises Müritz umgehend anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für Umwelt und Allgemeinheit in Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



STADT WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Müritz)

**Satzung über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
"Piratenland Warensdorf"
Teilgebiet Bürgersolaranlage**