



I. LEGENDE

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauVG i.V.m. BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)
 - SO Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Zweckbestimmung: PVA Photovoltaikanlage
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GH Höhe baulicher Anlagen
 - Höhenbezug des unteren Bezugspunktes (N m über NNH)
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG)
 - Baugrenze
- Nutzungsabwägen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauVG)
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
 - Höhe baulicher Anlagen (GH)
 - Abschnitt der Straßenbegrenzungslinie in Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze
- Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVG)
 - unterirdische Leitung
 - Gas
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)
 - private Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauVG)
 - Flächensignatur
- Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauVG)
 - Flächensignatur
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)
 - Flächensignatur
 - Nummer
 - z.B. M1
- Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVG)
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauVG) – Flächensignatur
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauVG) – Flächensignatur
- Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauVG)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
 - LR1 Leitungsrecht

- LIEGENSCHAFTSKARTE - I**
Landskreis Vorpommern-Rügen
Gemeinde Niempars
Gemarkung: Martensdorf
Flurstück: 31/5, 35/2, 36/3
M 1 : 2.000
- LIEGENSCHAFTSKARTE - II**
Landskreis Vorpommern-Rügen
Gemeinde Niempars
Gemarkung: Martensdorf
Flurstücke: 12-19
M 1 : 2.000

Darstellungen des Vermessungsrisse / Lageplans

Grunddarstellung		Allgemeine Topographie	

Stratigraphie

Stratigraphie	Bezeichnung	Bauweise	Sonstiges
...

Baumarten

Baumarten	Sonstiges
Acer campestre	Apfel
Alnus	Birne
...	...

II. TEXTIL

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG i.V.m. BauNVO)
- Höhe der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)
 - Die maximale Höhe von Erdriefelungen beträgt 2,50 m.
 - Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn dies aufgrund kleinflächiger topographischer Differenzen begründet ist.
 - Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist durch lineare Interpolation der benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.
- Strassenbegrenzungslinie
 - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten - a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Landesstraße L21 (Dorfstraße) sowie - c bis f zugleich Straßenbegrenzungslinie zum Ortsverbindungsweg Am Wald
- Zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
 - Auf der zu belastenden Fläche LR1 ist ein Leitungsrecht zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.
- Gründonnerische Festsetzungen
 - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)
 - Innhalb der privaten Grünflächen „privat 1“ sind - eine Gebietszufahrt von der Landesstraße L 21 bzw. Ortsverbindungsweg Am Wald je Geltungsbereich mit einer Breite von max. 6 m, - untergeordnete Anlagen der Ver- und Entsorgung - ein untergeordneter Spielfeld sowie - Einfriednungen zulässig.
 - Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauVG)
 - Der nicht gem. § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckte Anteil der Baugrundstückfläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauVG durch Einsatz einer Mischung aus Landschaftsrasen mit Kräutern und mit autochthonem Saatgut von Wildgräsern und Wildblumen der Region anzulegen. Bei einer einmaligen Mahd pro Jahr sind 50% der Fläche ab Mitte bis Ende Juni und 50 % der Fläche im Oktober zu mähen.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)
 - Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG festgesetzten Flächen gelten folgende Maßnahmen:
M1: Anlage und Entwicklung eines strukturreichen Gehölzsaumes (Überschmittige Gehölzfläche mit Streuobstwiese und Dornhecke) aus einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise IV. Nr. 1). Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Zufahrten und Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes zulässig.
M2: Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Feuchtbiosphären durch extensive Pflegemaßnahmen.
M3: Anlage und Entwicklung eines Blüthenreife-/Blühfläche mit Wildblumen (Frischwiese) durch Einsatz einer Mischung aus für Frischweiden und Magerweiden mit Wildkräutern und unter Verwendung von autochthonem Saatgut.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVG)
 - In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVG festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Strauchpflanzung unter Verwendung von Strüchern der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise IV. Nr. 1) in versetzter Anordnung, im Reihenabstand von 1,00 m und im Pflanzabstand von 1,50 m vorzunehmen. Innerhalb der Anpflanzungsreihe sind Zufahrten und Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes zulässig.
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauVG)
 - Wasserschutzgebiet
 - Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone III der Wasserfassung Niempars. Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus dem Beschluss Nr. 53/81 vom 12. März 1981.

III. Hinweise

- Pflanzliste**

Überschmittige Gehölzfläche	Streuobstwiese	
Acer campestre	Baumröschen, „Balkenapfel“, „Charlottenmowsky“, „Cranachs“, „Danziger Kantapfel“, „Eber“, „Götterapfel“, „Götterbäumchen“, „Lubenapfel“, „Stell-Eiche“, „Grovensteiner“, „Jakob Leber“, „Waldst“, „Jagdstrahl“, „James Grün“, „Jonathan“, „Kaiser Wilhelm“, „Kaiserapfel“, „Catanar“, „Weißer Kaiserapfel“, „Alexander Lucas“, „Blutbirne“, „Clapps Liebbling“, „Gute Grase“, „Gute Luise“, „Williams Christ“, „Zuckerbirne“, „Pastorapfel“	Birne
...	...	

IV. VERFAHRENSVERMERKE

- Beschluss über die Einleitung der Bebauungsverfahren Nr. 15 und Nr. 16 in der Gemeindevertretersitzung am 21.10.2021. In der Gemeindevertretersitzung am 30.03.2022 wurde die Zusammenführung der Bebauungsverfahren Nr. 15 und Nr. 16 zum Bebauungsplan Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungs- und Ergänzungsbeschluss wurde am im Amtlichen Mittelungsblatt für das Amt Niempars ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauVG i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 09.12.2022 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09.12.2022 bis zum 23.01.2023 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist am 25.11.2022 im Amtlichen Mittelungsblatt für das Amt Niempars ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.2022 frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretersitzung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauVG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtlichen Mittelungsblatt für das Amt Niempars ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Begründung des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauVG fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 BauVG wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.
- Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, wurde am von der Gemeindevertretersitzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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 im Amtlichen Mittelungsblatt für das Amt Niempars ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauVG) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauVG) hingewiesen worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 04.07.2023 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorliegeart, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserhebliche Liegenschaftskarte (ALKIS- Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)		(Unterschrift) Die Vermessungstelle	
-----------------------------	--	-------------------------------------	--

BEBAUUNGSPLAN
PLANARTPROJEKT: B-PLAN 01
Bebauungsplan Nr. 17 "Solarpark Martensdorf"
PROJEKTNUMMER: 2023-48
STAND: OKTOBER 2023

PLANLEITER: F. Krone
LANDKREIS (STUFG): VORPOMMERN-RÜGEN
BUNDESLAND: MECKLENBURG-VORPOMMERN
MAßSTAB: 1:2.000
ENTWURF: PLANOBER: 132,0 x 74,25 cm
VERMESSUNG: F. Krone
DATUM: 27.10.2023
UNTERSCHRIFT: F. Krone

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geÄ. Art. 03 d. G. v. 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzei-chenverordnung - PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geÄ. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundfläche - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 23.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO) i. d. F. d. Bek. v. 26.06.2021 (GOVBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Natu-erschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GOVBl. M-V S. 210), S. 66, zuletzt ge-ändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GOVBl. M-V S. 221, 228)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaVG) vom 30.11.1992 (GOVBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.06.2021 (GOVBl. M-V S. 866)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geÄ. Art. 5 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zul. geÄ. Art. 2 d. G. v. 22. 03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geÄ. d. G. v. Art. 11 Abs. 3 d. G. v. 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geÄ. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Majakower Straße 96f
03130 Spremberg
T 03563 347200
F 03563 347220
spremberg@mks-id.de
www.mks-id.de