



Textliche Festsetzungen (Teil B) | **Planzeichenerklärung**

BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik 1“	GRZ	0,8
	max. zulässige Gebäude- und Modulhöhe (OK)	5,0 m
	Höhenbezugspunkt	
Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik 2“	GRZ	0,8
	max. zulässige Gebäude- und Modulhöhe (OK)	5,0 m
	Höhenbezugspunkt	

1. Art der baulichen Nutzung
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB und §§ 8, 11, 12 und 14 BauNVO „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik“ Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes - Photovoltaik 1“ und „Sonstigen Sondergebietes - Photovoltaik 2“ sind ausschließlich Photovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, speziell der Sonnenenergie (Photovoltaik), dienen. Zulässig sind Photovoltaikmodule und den Modulen untergeordnete technische Anlagen. Nachgeführte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur als erforderliche technische Anlagen zu den Photovoltaikmodulen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

2. Maß der baulichen Anlagen
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

2.1. Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der Photovoltaikmodule und Gebäude ist mit maximal 5,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Einfriedungen sind bis zu einer Bauhöhe von max. 2,5 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl von 0,8 ist im gesamten Sondergebiete Photovoltaik 1 und Photovoltaik 2 des Bebauungsplanes als Obergrenze festgesetzt. Nebenanlagen für sonstige Betriebsrichtungen wie Transformatoren und Wechselrichter sind mit max. 40 m² Grundfläche je Nebenanlage festgesetzt. Als überbaute Fläche wird die durch Module überdeckte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche verstanden. Hinzu kommen Flächen für Nebenanlagen und verfestigte Wege.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist in den Sondergebieten-PV unzulässig. Einfriedungen sind nur für das Sondergebiete Photovoltaik 1 und Photovoltaik 2 zulässig.

4. Zeitliche Befristung der Nutzung
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 2 BauGB
Die Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und die zugehörigen textlichen Festsetzungen (Teil B) für die Sonstigen Sondergebiete Photovoltaik 1 und 2 bestimmen die Zulässigkeit von Vorhaben und deren Betrieb bis zum Rückbau der Photovoltaikanlage maximal aber bis zum 31.12.2055.
Durch die Befristung der solaren Nutzung auf eine maximale Dauer von 30 Jahren werden die betroffenen Flächen der durch das Ziel der Raumordnung geschützten landwirtschaftlichen Nutzung nicht dauerhaft entzogen. Die Formulierung des Ziels der Raumordnung legt indes fest, dass alleine eine solche dauerhafte Nutzungsumwandlung landwirtschaftlicher Fläche nicht gewollt ist. Die bloße solare Zwischennutzung steht dem Ziel der Raumordnung nicht entgegen.

5. Folgenutzung
Für die Flächen der gemäß § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete Photovoltaik 1 und 2 festgesetzten Bereiche wird nach Ablauf der Befristung gemäß Ziff. 4., das heißt spätestens ab dem 01.01.2056 eine Folgenutzung als Flächen für den landwirtschaftlichen Ackerbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB) festgesetzt.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Die Grünordnerischen Festsetzungen werden zum aktuellen Planungsstand noch erarbeitet und zum schnellstmöglichen Zeitpunkt eingearbeitet.

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - 12.2. Flächen für Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Aktuelle Nutzung:
Die Flächen, welche als Sonstige Sondergebiete Photovoltaik 1 und Photovoltaik 2 gekennzeichnet sind, unterliegen aktuell dem Nutzen des landwirtschaftlichen Ackerbaues und weisen im Schnitt eine Ackerzahl von 36,65 auf.

Vorentwurf
Projektierer: **MKG GmbH Montagebau Karl Göbel**
Kraishausener Straße 15
74575 Schrozberg

Fassender:
Planungs- und Arbeitsgemeinschaft **INGBA**
www.ingba.de

Projekt: **Bebauungsplan 17 "Solarpark Martensdorf"**

Landkreis: Vorpommern-Rügen	Bearbeitung: Brooks
Gemarkung: Martensdorf	Zeichnung: Brooks
Katasterangaben: Geltungsbereich 1: Flur 1: 75, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 Geltungsbereich 2: Flur 1: 315, 352, 393	Datum: 13.10.2022
Höhen:	Plangröße: DIN A0
	Maßstab: 1:3.000