

Teilbereich 1: Östlich Gellener Damm



1. Art der baulichen Nutzung  
2. Maß der baulichen Nutzung  
3. Bauweise, Baugreifen  
4. Verkehrsflächen  
5. Hauptversorgungsleitungen  
6. Grünflächen  
7. Wasseroberflächen  
8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald  
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
10. Sonstige Planzeichen  
11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAMMEN  
12. Informelle Darstellungen

- HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAMMEN
- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten... (Text)
  - 2. Die Baufeldräumung/Baufeldreinigung ist während der Fortpflanzungszeitraum vom 01. März bis zum 15. Juli... (Text)
  - 3. Bei der Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist regional angepasstes Saatgut zu verwenden.
  - 4. Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinbringungen in Grundwasser und Boden unzulässig.
  - 5. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.
  - 6. Es ist die Benutzungsverordnung (BaWVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NimVG) in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Elsfleth den Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" beschlossen. Die Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Elsfleth, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANLIERLAGE  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg  
Katasteramt Oldenburg-Clippenburg

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diemann + Mosebach & Partner

Rastede, .....  
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" beschlossen. Die Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbekannt gemacht worden.

Elsfleth, .....  
Bürgermeister

VEREINBARLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Interessensparteien, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungspflicht wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrechtlichen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Elsfleth, .....  
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Elsfleth hat den Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beilagig.

Elsfleth, .....  
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsbekannt und im Internet bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Elsfleth, .....  
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Elsfleth, .....  
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" stimmt mit der Urschrift überein.

Elsfleth, .....  
Bürgermeister

M 1 : 2.500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig.

Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarstrahlung (Photovoltaik) sowie für die betriebliche Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungswege in wasserundurchlässigen Materialien, Wechsellichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten sowie Zäune). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass an dem Immissionsort keine unvertretbare Blendwirkung (mehr als 30 Minuten pro Tag und 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort gem. Licht-Leistungs-Eintragung 2012) entsteht.

Weiterhin sind zulässig:

- Anlagen zur Energiegewinnung und -verarbeitung (im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden);
- Vorhaltung zur Grünpflege;
- Mähd und Verwertung des Grünproduktes;
- Umstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

2. Die zulässige Grundflächennutzungsrate (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO beträgt für die bodenverwendenden Teile von baulichen Anlagen 0,6. Die zulässige Grundflächennutzungsrate (GRZ) beträgt für die bodenversparenden Teile von baulichen Anlagen 0,02.

3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind zulässige Nebenanlagen. Für Photovoltaik-Module gilt eine Mindesthöhe von 0,8 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, (4) und (5) BauNVO). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzung gem. § 16 (1) BauNVO:

Oberer Bezugspunkt:  
Oberste Gebäude- oder Modulkante  
Untere Bezugspunkt:  
Untere Gelände- oder Modulkante

Teilflächen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 0 m NNH; Teilflächen 4, 10, 14 + 0,2 m NNH; Teilflächen 5, 7, 8, 9 + 0,3 m NNH; Teilflächen 11, 12, 13, 15 + 0,5 m NNH; Teilflächen 22 + 0,5 m NNH; Teilfläche 24 + 1 m NNH

Teilbereich 2:  
Teilflächen 1 - 6, 0,0 m NNH; Teilflächen 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 - 0,7 m NNH; Teilflächen 13 - 0,6 m NNH; Teilflächen 8, 10, 11, 12 - 0,7 m NNH

Teilbereich 3:  
Teilflächen 1 - 0,5 m NNH; Teilfläche 2 - 0,7 m NNH; Teilflächen 3, 4 - 1 m NNH

4. Trafostationen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 23 BauGB).

5. Die als Gewässerstreifen besonders gekennzeichneten Flächen sind von Baum- und Strauch-Anpflanzungen, baulichen Anlagen, Einzulanzungen sowie Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

6. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beladene Fläche ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.) Befriedungen und Abzäunungen freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

7. An den festgesetzten Gräben und innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen und Bauwerke zur Wassereinsparung zulässig.

8. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 2 (MF 2) ist die Anlage eines Blühwiesen mit regional angepassten Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Gewässerstandes sind zulässig. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

9. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 2 (MF 2) ist die Anlage einer Blühwiese mit regional angepassten Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Gewässerstandes sind zulässig. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

10. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der überlagernden Festsetzung von Flächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist auf den unvermeidbaren Flächen das vorhandene Grundland unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (Nutzung als Grünland, keine zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, Nachsamt nach 2 - 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schnittzaun, keine Veränderung des Bodenstoffs, keine chemischen Pflanzenschutzmittel, mineralische Nahrung) ist unzulässig. Zulässig ist eine bodenrechtliche Kollung und die bodenrechtliche Düngung mit phospor- bzw. kalihaltigen Düngemitteln. In Verbindung mit einer zweimaligen Schnittroutine dürfen organische Düngemittel bis zu einer Gabe von insgesamt 65 kg N pro Hektar und Jahr aufgebracht werden. Maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres unzulässig, die erste Mahd frühestens ab dem 15.07. zulässig - das Mähgut ist abzuführen und die Mahd ist von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen, es sind maximal zwei Umdrehungen pro Jahr zulässig; die Flächenflächen müssen kurzzeitig in den Winter gehen; d.h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbstlicher Pflegeschnitt erfolgen, sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird; die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, bei Beweidung müssen auftommende Störzäunern selektiv durch Mahd entfernt werden, bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen; zu extensivem und damit dauerhaft zu begrünen.

11. Bei Einzulanzungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der untere Meter mit einer Maschenabtiefe von 20 cm auszuführen. Es gelten die Höhenbegrenzungswerte aus der Festsetzung Nr. 3 für das jeweilige Sondergebiet. Die Verwendung von Stachelstachel ist unzulässig.

12. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist zwischen den Modulen ein Reihenabstand von mindestens 3,5 m einzuhalten. Die Breite der Modulkante darf 7 m nicht überschreiten.

13. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die für die Modulfestlegung erforderlichen Stützen in den Untergrund zu rammen. Die zur Wartung der Anlage benötigten Wege, Zufahrten und Wartungflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten bzw. unterlagert zu lassen.

14. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen mit Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 19200 vorzunehmen. Ergänzend sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind trockenresistent mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein abschnittsweise Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Hecklänge ist alle 5 Jahre zulässig. Abgabe oder Beseitigung sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

Zu verwendende Pflanzenarten:  
Brombeere, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Goldweide, Trauf-Hahnrei, Roter Hahnrei, Haselnuss, Rote Heckenrose, Himbeere, Europäische Sischamo, Gewöhnlicher Liguster, Ohrweide, Pflehenzitrone, Salweide, Schilfweide, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Ein- oder Zweiflügeliger Weidenröschen, Fettsüde, Hundssüde.

Zu verwendende Gehölzqualitäten:  
Stirnlicher; zu verpfichtet; Höhe 90 - 100 cm

15. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze und Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Errichtungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 19200 vorzunehmen. Ergänzend sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind trockenresistent mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein abschnittsweise Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Hecklänge ist alle 5 Jahre zulässig. Abgabe oder Beseitigung sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 14 zu entnehmen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

16. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze sowie die Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Errichtungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 19200 vorzunehmen. Ein abschnittsweise Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Hecklänge ist alle 5 Jahre zulässig. Abgabe oder Beseitigung sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 14 zu entnehmen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

17. Die gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgestellten Einzelmaße sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 3,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaums, sind Verjüngungen, Abgrünungen und Aufschnittarbeiten unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baulandentwicklung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 19200 vorzunehmen. Bei Abgabe oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

18. Die innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Gehölzbestände und Gräben dürfen gem. § 9 (1) Nr. 29 b) BauGB außer zum Zweck der Erschließung nicht beseitigt oder beseitigt werden. Während der Errichtungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 19200 vorzunehmen. Zulässig sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Abgabe des entsprechenden Gehölzbestandes ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch gleichwertige Neuanpflanzungen auszulösen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NbaVO)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der Bebauungsplanung Nr. 63.

2. Nebenarbeiten in Form von Gebäuden und bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in Farben, die sich an den grün Farben Nr. 6001, Nr. 6002, Nr. 6006, Nr. 6010 und Nr. 6028 des Farbtages RAL 600-HR (mit) orientieren, auszuführen (§ 64 (3) Satz 1 Nr. 3 NbaVO).

3. Die Höhe von baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 2,70 m nicht überschreiten und ist transparente Gitterzäune auszuführen. Es gelten die in textlicher Festsetzung Nr. 3 definierten unteren Bezugspunkte (§ 64 (3) Satz 1 Nr. 3 NbaVO).

4. Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 2 NbaVO).

Hinweis: Gem. § 80 (3) NbaVO handelt ordnungsgemäß, wenn örtliche Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NbaVO mit einer Geldbuße geahndet werden.

