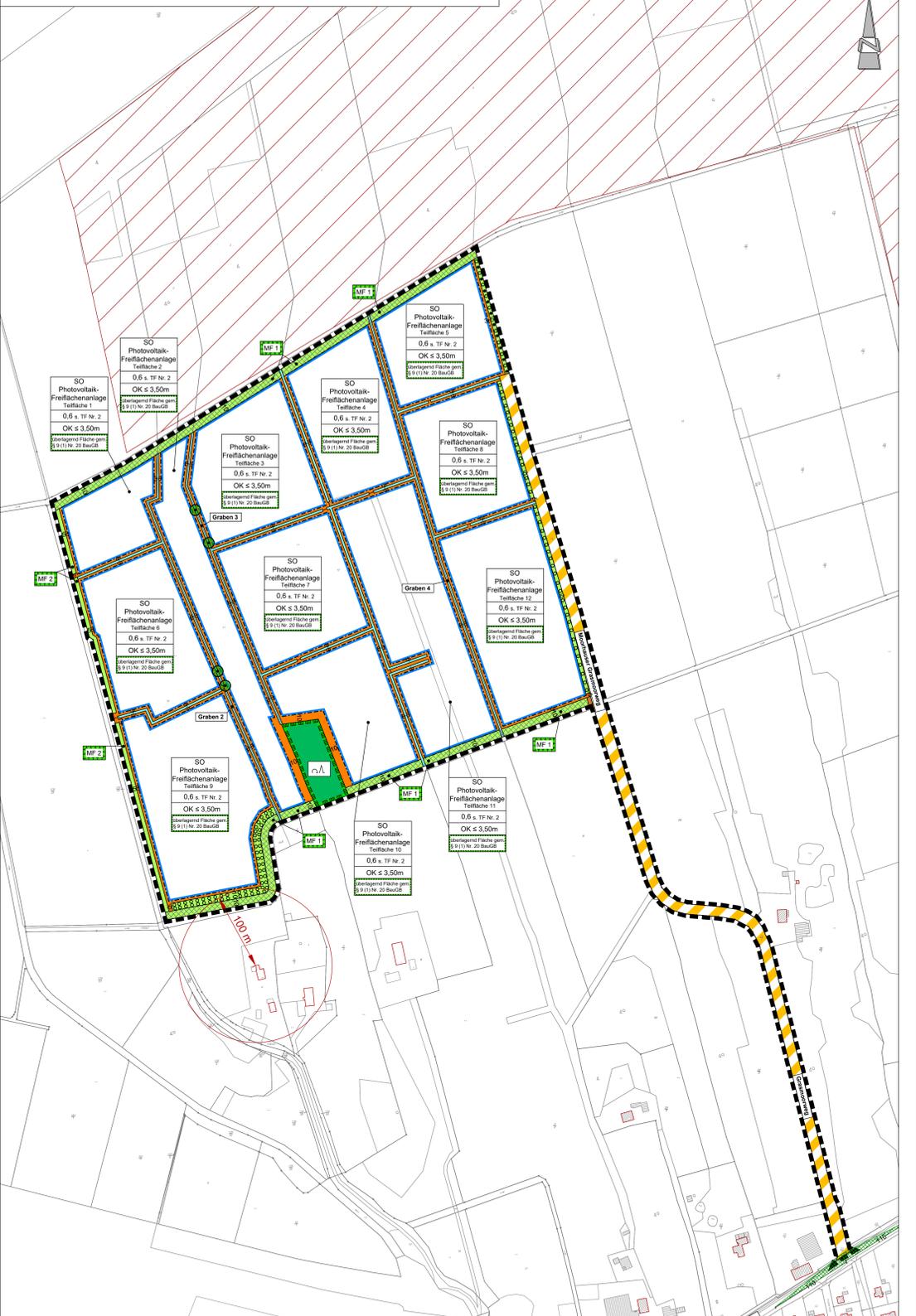


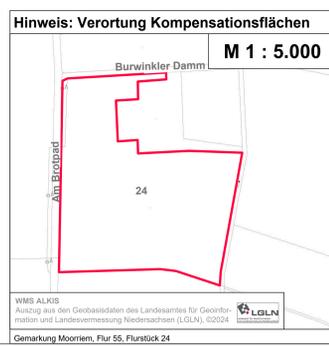
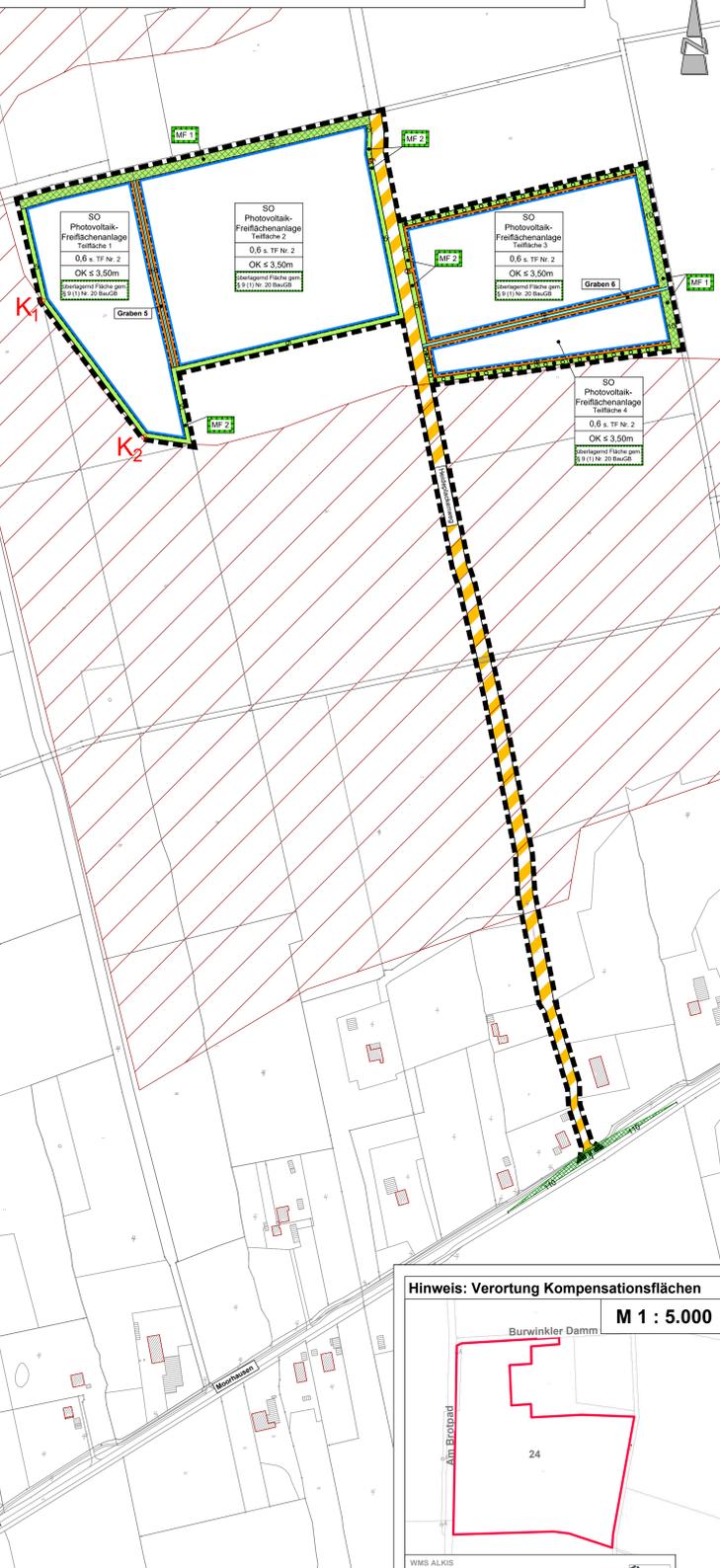
Stadt Elsfleth

Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsfleth-West" mit örtlichen Bauvorschriften - Blatt 2/2

Teilbereich 2: Nördlich Moorhausen - West



Teilbereich 3: Nördlich Moorhausen - Ost



- ### TEKTLICHE FESTSETZUNGEN
- Folgende Koordinaten bilden entsprechend der Planzeichnung Grenzen des Geltungsbereiches des Teilbereiches 3 (UTM ETRS 1989 UTM Zone 32N):
Koordinate 1: 459901 S, 589204 S
Koordinate 2: 459901 S, 589205 S
 - Innere der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gem. § 11 BauVO ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig.
Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecken für die Erzeugung von Wärme (z.B. Wechselrichter- und Trafostation, 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 den Immissionsstellen keine unverträgliche Blendwirkung entsteht.
Weiterhin sind Zulässig:
- Anlagen zur Energieerzeugung und -verteilung,
- landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Viehhaltung unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 11,
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
 - Die zulässige Grundrandschneidung (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauVO beträgt für die bodenbedeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,6. Die zusätzlich zulässige Grundrandschneidung (GRZ) beträgt für die bodenunbedeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,02.
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauVO). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind zulässige Nebenanlagen für Photovoltaik-Module mit einer Maximalhöhe von 0,3 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, (4) und § 5 BauVO). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzungen gem. § 18 (1) BauVO:
- Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante (OK) baulicher Anlagen (obere Gebäude- oder Modulkante) bestimmt.
- Der untere Bezugspunkt wird für die Teillflächen in den Teilbereichen wie folgt festgesetzt:
Teilbereich 2:
Teilfläche 1: 2, 3, 17, 18, 19, 20, 21, 22: 0 m NHN; Teilfläche 4, 6, 10, 14: 0,2 m NHN; Teilflächen 5, 7, 8, 9: 0,3 m NHN; Teilflächen 11, 12, 13, 15: 0 m NHN; Teilfläche 23: 0,2 m NHN; Teilfläche 24: 1 m NHN
Teilbereich 3:
Teilfläche 1: 6, 9 m NHN; Teilflächen 2, 3, 4, 5: 0,5 m NHN; Teilfläche 7: 0,6 m NHN; Teilflächen 8, 10, 11, 12: 0,7 m NHN
Teilfläche 11: 0,5 m NHN; Teilfläche 2: 0,7 m NHN; Teilflächen 3, 4: 1 m NHN
- Trafostationen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind nur innerhalb der überbauten Fläche zulässig (§ 23 (3) BauVO).
 - Als die Gewässerarmutreffen bei besonders gekennzeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen, Einbauten sowie Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.) und Abtragungen freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
 - Innere der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen unzulässig. Die Verlegung von Mauern innerhalb dieser Flächen ist zulässig.
An den festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB und innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen und Bauwerke zur Wassernutzung zulässig (§ 9 (1) Nr. 16 a) i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Eindämmungen oder Graben bis zu 3,50 m zulässig. Bei der gekennzeichneten festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB "Graben 1, 2, 4, 6, 9" ist zur Erschließung jeweils eine Verengung des Grabens in einer Breite von 3,00 m zulässig. Bei der gekennzeichneten festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB "Graben 3" sind zur Erschließung jeweils zwei Verengungen des Grabens in einer Breite von jeweils 3,50 m zulässig.
 - Maßnahmenfläche Nr. 1 und Nr. 2: Innere der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 1 und MF 2) ist die Anlage eines Blühstreifens mit regionalen Artenbestand, Saatgut, durchzuführen. Die innerhalb Fläche vorzunehmenden Grünanbauschritte sind zu erhalten. Die Verwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Aufzucht angrenzender Grünflächen sind zulässig.
11. Sonstige Sondergebiet und Maßnahmenfläche Nr. 3: Innere der festgesetzten sonstigen Sondergebiete gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauVO mit der überlagernden Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die vorhandenen Gehölze und Gewässer auf Dauer zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB). Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzunehmen. Ergänzend sind gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB standortgerechte, heimische Gehölzarten mit Strauchem vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die baulichen Anlagen sind lochversetzt 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 Festlegung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 20 zu entnehmen. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist innerhalb dieser Flächen ein abschrittweiser Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Hecklänge bis alle 5 Jahre zulässig.
12. Innere der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 3) sind die vorhandenen Gehölze und Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzunehmen. Ein abschrittweiser Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Hecklänge ist alle 5 Jahre zulässig. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist innerhalb dieser Flächen ein abschrittweiser Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Hecklänge bis alle 5 Jahre zulässig.
13. Innere der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB 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 (MF 4) ist die Anlage einer Blühwiese mit regionalen Artenbestand Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
14. Maßnahmenfläche Nr. 5: Die 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 (MF 5) sind unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsauflagen als sonstige Flächen (SOF) gemäß Kartenschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand März 2021 mit Korrekturen und Änderungen Stand 01.03.2023) zu entwickeln. Als Bewirtschaftungsmaßnahmen werden bestimmt: Nutzung als Grünland; keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen; Nachsaat nach 2 - 3 Jahren mit zertifiziertem Roggenmaisgut als Schutzsaat; keine Veränderung des Bodenerlehrs; keine chemischen Pflanzenschutzmittel; mineralische N-Düngung ist unzulässig; zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemitteln; in Verbindung mit einer zweimaligen Schnittführung dürfen organische Düngemittel bis zu einer Gabe von insgesamt 60 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 Schnitte pro Jahr zulässig; die Flächen müssen kurzrasig in den Winter gehen; d. h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbicidischer Pflegeschnitt erfolgen; sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; bei Beweidung müssen aufkommende Stöckler selektiv durch Mahd entfernt werden; bei Schäden an der Granarste ist die Beweidung sofort einzustellen.
15. Maßnahmenfläche Nr. 6: Die 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 (MF 6) sind unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsauflagen als Sögen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flusssand (GNF) gemäß Kartenschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand März 2021 mit Korrekturen und Änderungen Stand 01.03.2023) zu entwickeln. Als Bewirtschaftungsmaßnahmen werden bestimmt: periodische Induktierung von Seggenen (Carex nigra, Carex acuta, Carex rostrata, Carex disticha) und Birsen wie Juncus acutiflorus; Nutzung als Grünland; keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen; Nachsaat nach 2 - 3 Jahren mit zertifiziertem Roggenmaisgut als Schutzsaat; keine Veränderung des Bodenerlehrs; keine chemischen Pflanzenschutzmittel; mineralische N-Düngung ist unzulässig; zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemitteln; in Verbindung mit einer zweimaligen Schnittführung dürfen organische Düngemittel bis zu einer Gabe von insgesamt 60 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 Schnitte pro Jahr zulässig; die Flächen müssen kurzrasig in den Winter gehen; d. h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbicidischer Pflegeschnitt erfolgen; sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; bei Beweidung müssen aufkommende Stöckler selektiv durch Mahd entfernt werden; bei Schäden an der Granarste ist die Beweidung sofort einzustellen.
16. Maßnahmenfläche Nr. 7: Die 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 (MF 7) sind unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsauflagen als Sögen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flusssand (GNF) gemäß Kartenschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand März 2021 mit Korrekturen und Änderungen Stand 01.03.2023) zu entwickeln. Als Bewirtschaftungsmaßnahmen werden bestimmt: periodische Induktierung von Seggenen (Carex nigra, Carex acuta, Carex rostrata, Carex disticha) und Birsen wie Juncus acutiflorus; Nutzung als Grünland; keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen; Nachsaat nach 2 - 3 Jahren mit zertifiziertem Roggenmaisgut als Schutzsaat; keine Veränderung des Bodenerlehrs; keine chemischen Pflanzenschutzmittel; mineralische N-Düngung ist unzulässig; zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemitteln; in Verbindung mit einer zweimaligen Schnittführung dürfen organische Düngemittel bis zu einer Gabe von insgesamt 60 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 Schnitte pro Jahr zulässig; die Flächen müssen kurzrasig in den Winter gehen; d. h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbicidischer Pflegeschnitt erfolgen; sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; bei Beweidung müssen aufkommende Stöckler selektiv durch Mahd entfernt werden; bei Schäden an der Granarste ist die Beweidung sofort einzustellen.
17. Bei Einbauten ist 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 Maschenweite von 20 cm auszuführen. Es gelten die Höhenbegrenzungen aus der Festsetzung Nr. 4 für das jeweilige Sondergebiet. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
18. 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 3,00 m einzuhalten. Die Breite der Modulkante (auf den Boden projizierte Fläche) darf 7 m nicht überschreiten.
19. Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird für die Teillflächen Nr. 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 das Teillbereichs 1, die Teillflächen Nr. 6, 7, 11 des Teillbereiches 2 sowie die Teillflächen Nr. 2, 3 des Teillbereiches 3 festgesetzt, dass mindestens 5,00 m x 0,00 m von Bebauung freizuhalten ist. Der jeweilige Bereich muss einen Abstand von mindestens 25 m zur nächstgelegenen Baugrenze einhalten.
20. Innere der festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind Erschließungswegen, Zufahrten und Wartungsflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserunschädlichen Materialien (z.B. Schotterarten, Kies-Splittabdeckung etc.) zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
21. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind für die Gründung der Modulfundamente keine Betonfundamente oder ähnliche, den Moorenden ballastierende Gründungen zulässig. Die zur Wartung der Anlage benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind wasserdrainierend zu gestalten bzw. unbedeckt zu lassen.
22. Innere der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzarten mit Strauchem zu erhalten.
- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63.
 - Nebenanlagen in Form von Gebäuden und bauliche Einbautungen sind ausschließlich in Farbrot, die sich nach dem Gelände orientieren, auszuführen (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 3 NBauO).
 - Die Höhe von baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 2,70 m nicht überschreiten und als transparente Gitterzäune auszuführen. Es gelten die in textlicher Festsetzung Nr. 4 definierten unteren Baukörperhöhen (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 3 NBauO).
 - Die Erhöhungen von Vertiefungen ist unzulässig (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 2 NBauO).
- Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt es sich um abweichende Regelungen, wenn die örtlichen Bauvorschriften zuwider der Ordnungsvorgaben können gem. § 80 (1) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- ### HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhenzeitliche Bodendenkmale (das können u.a. sein: Tongefäßreste, Holzbohlenresten, Schalen sowie aufwändige Bodenverfestigungen u. Grenzkonstruktionen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldungspflichtig und müssen unter Aufsicht der Bauaufsicht des Landesamtes für Geo- und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) oder der Untereinheit des Landesamtes für Geo- und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Mängelhaftung und die Kosten der Arbeiten sind der Unternehmer, Besteller und Fundus sind nach § 14 (1) des NdsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige vorzulegen zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortführung der Arbeit gestoppt hat.
 - Die Erdarbeiten beim Bau des Solarparks bedürfen deshalb einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDenSchG), diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein. Dies gilt insbesondere für die Verlegung von Kabeln im Plangebiet. Abgang von der weiteren Planung muss für einen Teil der Kategorie eine archäologische Baugrubenerkundung (NDSchG) sowie die Mitwirkung zur Erweiterung der Bodendenkmale ergeben sich folgende Denkmalrechtliche Nebenbedingungen: Bodenergriffe müssen soweit möglich minimiert werden; sollten Bodenergriffe gesamt sein, müssen die Planung und Durchführung der Baumaßnahme ausrechenbar im Vorfeld und in enger zeitlicher und organisatorischer Abprache mit der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen; damit eine archäologische Begutachtung der Erdarbeiten entsprechend der Durchfühung der Erdarbeiten angeschlossen überantwortet werden, damit im Fall der Durchführung von Moos- und Fauchbodenarbeiten aufwändige organische Materialien dauerhaft erhalten zu können; sind konservative Maßnahmen erforderlich. Im Falle der Erhebung und Bergung organischer Funde sind Kosten für die Restaurierung mit einzukalkulieren; die Vorhabenberichte sollen sich fühlend mit den beteiligten Stellen des Niedersächsischen Kulturbüros in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.
 - Die Baufeldplanung/Baufeldfreimachung ist während des Fortführungsprozesses vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist es unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgegraben, auf den Stock gesägt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschritten oder beseitigt werden. Die Baufeldplanung/Baufeldfreimachung ist in den 2,0 g. Zeitrahmen bis auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils unzulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sonstige bauliche Maßnahmen im Offland sind beschneit auf den Zeitraum außerhalb der Erntezit (1. März bis 15. Juli).
 - Zur Kompensation der aus der Realisierung des Bebauungsplanes resultierenden Beeinträchtigungen der Fauna wird Flurstück 24, der Flur 55 in der Gemarkung Moorhen Moorhen (Flur 55, Flurstück 24).
 - Bei Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist regional angepasstes Saatgut zu verwenden.
 - An den Verbandsversammlungen ist die Satzung der Moorhen-Moosener Stadt zu beachten. Es ist ein Gewässerarmutreffen in der Ordnung und an Geodaten 11. Ordnung von Anpflanzungen, Einbauten und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten.
 - Im Plangebiet verläuft die Gasdurchführung der Gasstrasse Nord GmbH. Die Bestimmungen zum Leitungszusammenhang zum Solarpark sind entsprechend des Konzeptes zur Wasseranforderung des Ingenieurbüros Linneemann (Errichtung und Betrieb von Photovoltaik-Anlagen auf einem Moosstandort in Elsflth-West; Maßnahmensätze zur Windvermeidung, Oktober 2024) weitere Auflagen zur Sicherstellung der Wasseranforderung aufzunehmen.
 - Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinbringungen in Grundwasser und Boden unzulässig. Bei der Errichtung der Photovoltaik-Module ist eine Beschichtung der Stahlträger vorzunehmen, die den Nachschub von Schadstoffen (z.B. Nitrate oder Korrosion) in Grundwasser und Bodenvermeidung auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sonstige bauliche Maßnahmen im Offland sind beschneit auf den Zeitraum außerhalb der Erntezit (1. März bis 15. Juli).
 - Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionswerte gem. TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
 - In den hochbelasteten Schichtzeiten darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht gemäß der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (DAL 2012) nicht wesentlich reduziert werden.
 - Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke legen zur Einschätzung bei der Stadt Elsflth während der öffentlichen Prüfungen aus.
 - Es ist die Bauordnungverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 17), anzuwenden.

- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung**
SO: Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauGB
 - Maß der baulichen Nutzung**
zulässige Grundrandschneidung (GRZ) bzw. mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 4 § 19 BauVO, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 - Bauweise, Baulinien**
Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO
 - Verkehrsfahrten**
Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB; hier: private Erschließung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB; hier: private Erschließung
 - Hauptversorgungsleitungen**
unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB; hier: Gas
 - Grünflächen**
private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - Wasserflächen**
Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB; hier: Graben
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
Zu erhaltener Einzelbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
 - Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Gewässerarmutreffen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 - Nachrichtliche Übernahmen**
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Sichtfelder gem. Richtlinien für die Anlage von Landstraßen 2012 und gem. § 9 (6) BauGB
 - Informelle Darstellungen**
100 m Abstand zu Wohngebäuden
Vorranggebiet Torfbau nach RROP 2019

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 (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Elsflth den Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Elsfleth, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersachsen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionalkoordination Oldenburg
Katasteramt Oldenburg-Cippenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den (Siegel)
Katasteramt Brake
sowie WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), ©2024

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann - Mosebach & Partner

Rastfeld, Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsflth hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § Abs. 1 BauGB am öffentlich bekanntgemacht worden.

Elsfleth, Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsflth hat in seiner Sitzung am nach Erläuterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 2 (2) BauGB beschlossen. Unter der Bezeichnung des Bebauungsplans und der Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von gemäß § Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Elsfleth, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Elsflth hat den Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" ist dem Bebauungsplan gemäß § Abs. 8 BauGB beigefügt.

Elsfleth, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" ist gemäß § Abs. 3 BauGB am öffentlich und im Internet bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Elsfleth, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" ist gemäß § 2 (3) BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Erstellen des Bebauungsplans Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" nicht geltend gemacht worden.

Elsfleth, Bürgermeister

BEGLAUBUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 63 "Solarpark Elsflth West" stimmt mit der Urschrift überein.

Elsfleth, Bürgermeister

Stadt Elsflth

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsflth-West" mit örtlichen Bauvorschriften Blatt 2/2

Übersichtplan unmaßstäblich TopPlusOpen graue und farbige Karten mit unterschiedlichem Detailgrad

Entwurf 22.05.2025

Diekmann - Mosebach & Partner
Regionalplanung - Stadt- und Landschaftsplanung - Entwicklungs- und Projektmanagement
25180 Rastfeld, Oldenburger Straße 66 | 04402 977330-0 | www.diekmann-mosebach.de