

Stadt Elsfleth

Bebauungsplan Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig.	
2. Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Wechselrichter- 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.	
Weiterhin sind zulässig:	• Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung,
	• landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Viehhaltung unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 7,
	• Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
3. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i. V. m. § 16 (5) und § 19 BauNVO beträgt für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,6. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelten Teile von baulichen Anlagen 0,03.	
4. 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 als Höhenbegrenzungspunkte (gem. § 15 (1) BauNVO):	
Oberer Bezugspunkt:	Oberer Gebäude- oder Modulkante
Unterer Bezugspunkt:	Teillfläche 1: - 1,04 m über NNH Teillfläche 2: - 0,74 m über NNH Teillfläche 3: - 0,60 m über NNH Teillfläche 4: - 0,77 m über NNH Teillfläche 5: - 0,85 m über NNH Teillfläche 6: - 0,26 m über NNH Teillfläche 7: - 0,72 m über NNH Teillfläche 8: - 0,60 m über NNH Teillfläche 9: - 1,15 m über NNH
4. Wechselrichter- und Trafostationen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 23 (5) BauGB).	
5. Die als Gewässerumrasterflächen besonders gekennzeichneten Flächen sind von Baum- und Strauch-Anpflanzungen, baulichen Anlagen, Einzäunungen sowie Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).	
6. Für die in der Planzeichnung entsprechend markierten, als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a BauGB festgesetzten Gräben ist eine Verröhrung oder Überbrückung mit einer Breite von jeweils maximal 5 m zulässig. An den Gräben und innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen und Bauwerke zur Wasserregulierung zulässig. Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedürfen gemäß § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.	
7. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1-9) mit der überlagernden Festsetzung von Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 1 (MF 1) ist auf den unversiegelten Flächen der vorhandene Acker durch Ansaat von regionalangepasstem Saatgut und das vorhandene Grünland unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen zu extensivieren und damit dauerhaft zu begrünen.	

- Zu den Bewirtschaftungsauflagen zählen:
- Nutzung als Grünland,
 - keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen,
 - Nachsaat nach 2 – 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schiltsaat,
 - keine Veränderung des Bodenreliefs,
 - keine chemischen Pflanzenschutzmittel,
 - mineralische N-Düngung ist unzulässig, zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemittel, in Verbindung mit einer zweimaligen Schnittrückführung 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 Mahgut 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 herbstlicher Pflegeschnitt erfolgen,
 - sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; bei Beweidung müssen aufkommende Störzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden, bei Schäden an der Grasanarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.
8. Innerhalb der festgesetzten 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 Blühweide bzw. eines Blühstreifens mit regionalangepasstem Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerqualität sind zulässig. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.
9. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO 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 ist auf den unversiegelten Flächen das vorhandene Grünland unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsauflagen als sonstiges flaches Extensivgrünland (GEF) oder naturschutzfachlich höherwertiges Grünland gemäß Karterschlüssel für Biotypen 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 Regionalsaatgut als Schiltsaat; keine Veränderung des Bodenreliefs, keine chemischen Pflanzenschutzmittel, mineralische N-Düngung ist unzulässig, zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemittel, in Verbindung mit einer zweimaligen Schnittrückführung 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 Mahgut 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 herbstlicher Pflegeschnitt erfolgen; sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; bei Beweidung müssen aufkommende Störzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden, bei Schäden an der Grasanarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.
10. Bei Einzäunungen ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in unteren Bereich eine Höhe von 20 cm freizuhalten. Es gelten die Höhenbegrenzungspunkte aus der Festsetzung Nr. 3 für das jeweilige Sondergebiet. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
11. 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 Modulaufständerung keine Betonfundamente oder ähnliche, den Moorboden belastierende Gründungen zulässig. Die zur Wartung der Anlage benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen.

13. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen 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 Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein abschnittsweiser Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenlänge ist alle 5 Jahre zulässig. Abgänge oder Beseitigungen 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, Grauweide, Hanfweide, Roter Hartleig, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Europäische Stachelpalme, Gewöhnlicher Liguster, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Ein- oder Zweiflügeliger Weißdorn, Feldrose, Hundrose
- Zu verwendende Gehölzqualitäten:
- Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm
14. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze und Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Ergänzend sind Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen 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 Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein abschnittsweiser Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenlänge ist alle 5 Jahre zulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 12 zu entnehmen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.
15. 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 Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Ein abschnittsweiser Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenlänge ist alle 5 Jahre zulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 12 zu entnehmen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64.
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden und bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in Farbtönen, die sich an den grünen Farben Nr. 6001, Nr. 6002, Nr. 6005, Nr. 6010 oder Nr. 6028 des Farbreigens RAL 840-HR (matt) 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. 3 definierten unteren Bezugspunkte (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 3 NBauO).
- Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 2 NBauO).

Hinweis:

Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) sowie § 84 (3) Nr. 6 & 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Elsfleth die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen.

Elsfleth, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2024



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.03.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, (Siegel) Bürgermeister
Katasteramt Brake

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Elsfleth, Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" und die Begründung waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Elsfleth, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Elsfleth hat den Bebauungsplan Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Elsfleth, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" mit örtlichen Bauvorschriften wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Elsfleth, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Elsfleth, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

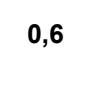
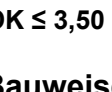
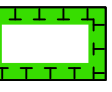
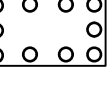
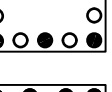
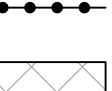
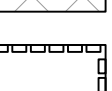
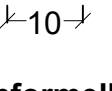
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Elsfleth, Bürgermeister

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sonstige bauliche Maßnahmen im Offenland beschränken sich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. März bis 15. Juli).
- Bei Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist regional angepasstes Saatgut zu verwenden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten.
- Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden unzulässig. Bei der Errichtung der Photovoltaik-Anlage ist eine Beschädigung der Strahträger vorzusehen, die eine Einleitung von Schadstoffen (z. B. infolge von Korrosion) in Grundwasser und Boden vermeidet.
- Der geplante Solarpark liegt in einem moorarchäologischen sensiblen Gebiet. Die Belange der Archäologischen Denkmalpflege sind daher betroffen. Die niedersächsischen Moorgebiete stellen ein Kulturarchiv ersten Ranges dar, da insbesondere organisches Fundmaterial unter den besonderen bodenchemischen Bedingungen in und unter Torfkörpern über Jahrtausende erhalten bleiben können. Die in Mooren vorhandenen archäologischen Funde und Befunde, insbesondere organische Substanzen wie aus Holz gebaute Wege, Moorleichen, Textilien o. ä. sind wertvolle Bodendenkmäler, deren Vorkommen durch Bodeneingriffe gefährdet werden.
- Sämtliche Erdarbeiten für die Anlagen sowie deren Zuwegungen und Zuleitungen bedürfen einer denkmaltrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein. Das gilt auch für die Kompensationsfläche in der Gemarkung Moorriem, Flur 31, Flurstück 8, sofern es zu Bodeneingriffen kommen sollte.
- Bei archäologischen Moorfunden handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind.
- Als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 64 wird das Flurstück 8, Flur 31, Gemarkung Moorriem (Gesamtfläche: 141022 m²; anteilig auf 30000 m²) in Anspruch genommen.
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Elsfleth während der üblichen Öffnungszeiten aus.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.
- Es ist die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist, anzuwenden..

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,6
zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 OK ≤ 3,50 m
Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht-überbaubare Grundstücksfläche
- Wasserflächen**
 Wasserflächen
- Grünflächen**
 private Grünflächen
- 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 Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Gewässerräumstreifen
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 zugunsten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
 Bemaßungen in m, z. B. 10 Meter
- Informelle Darstellungen**
 Abstand zu Wohngebäuden
- Nachrichtliche Übernahme**
 Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Stadt Elsfleth

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

WMAS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2026



Entwurf
Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) & 4 (2) BauGB

14.08.2026

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de