

M. 1 : 1000

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundflächenzahl (GRZ)
Grundfläche (GR)
Zahl der Vollgeschosse (Z)

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Brake (Unterweser) -
Stand 25.04.2017

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Sondergebiet 1: Photovoltaik - Freiflächenanlagen (SO 1 PV Anlage)
Das "Sondergebiet 1 Photovoltaik-Freiflächenanlagen" dient der Unterbringung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung mit Hilfe von Solarzellen (Photovoltaik).
Zulässig sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie Nebenanlagen (wie z.B. Wege, Trafostationen, Kabeltrassen usw.). Weiterhin zulässig sind innerhalb der Baugrenzen für eingeschossige Gebäude: Lagergebäude und Stallgebäude mit landwirtschaftlichen Anlagen für die Schafhaltung.
Die Solarmodule weisen folgende Abmessungen auf:
der Bodenabstand der Modulfläche beträgt mindestens 0,80 m,
die Bauhöhe der Anlage beträgt maximal 3,0 m ab Oberkante Fundament.

1.2 Sondergebiet 2: Lagerfläche (SO 2 Lager)
Das "Sondergebiet 2 Lagerfläche" dient als Lagerfläche für Geräte, Erden oder mineralische Schüttgüter. Weiterhin zulässig sind Gebäude für Lagerzwecke innerhalb der Baugrenzen.

1.3 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt den Anteil der Sondergebietsfläche des SO 1, der durch die Grundfläche der Solarmodule überdeckt werden darf.
Die von den Modulen überdeckte Grundfläche ist, soweit sie nicht für Fundamente, Wege, Leitungstrassen oder Nebenanlagen benötigt wird, als offene Vegetationsfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Die zulässige Bodenversiegelung beträgt maximal 15 % des Sondergebietes 1 (SO 1).
Die festgesetzte Grundfläche (GR) bestimmt in der Sondergebietsfläche 2 die durch Gebäude und Nebenanlagen maximal versiegelbare Bodenfläche des SO 2.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
Die Solarmodule sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen (z.B. Trafostation, Kabeltrassen, Zäune) sind auch innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei die Gewässerunterhaltungstreifen und die erforderlichen Schutzflächen an den Leitungstrassen zu beachten sind.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 1a BauGB

1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten einer Strauchhecke
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten einer Strauchhecke festgesetzten Flächen sind Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung sind 3 Gehölze je laufenden Meter versetzt anzupflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. An der Ost-, Süd- und Westseite des Sondergebietes ist jeweils eine Unterbrechung für Zuwegungen bis zu einer Breite von 5 m Breite zulässig.

Pflanzliste 1:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
	Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
	Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum		

1.5.2 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Kronentraufbereich der Bäume sind nachteilige Einwirkungen, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe, das Lagern von Baumaterialien oder ähnliches zu unterlassen. Bei unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronentraufbereich sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Art nach zu ersetzen.
Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.5.3 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern Neuanpflanzung am Nordrand
Innerhalb der privaten Grünfläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu setzen. Dabei sind mindestens vier Arten in Anteilen zu je 15 % zu setzen. Pro 50 qm Fläche ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 2: (Bäume)
Alnus glutinosa Schwarzerle Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Betula pubescens Moorbirke Quercus robur Stieleiche

2 Hinweise

2.1 Bodenkennal / Bodenfunde
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

2.2 Maßnahmen zum Artenschutz allgemein und für Fledermäuse Brutvögel
Die Bauflächenvorbereitung und auch die weiteren Baumaßnahmen dürfen nicht in der Zeit zwischen Anfang März und Ende Juli erfolgen. Bei Ausführung der Arbeiten innerhalb dieses Schutzzzeitraumes ist vor Beginn der Bauarbeiten durch örtliche Begutachtung sicherzustellen, dass aktuell keine Gelege oder Jungtiere betroffen sind.
Für Rauchschwalbe, Turmfalke und Star sind vor der Brutzeit Nisthilfen aufzuhängen. Die Anzahl und artspezifische Ausgestaltung der Nisthilfen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermäuse
Das Fällen und Roden von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Bei einem anzunehmenden Verlust von Gebäudequartieren (Abriss oder Erneuerung der Fassade) ergibt sich darüber hinaus für die Artengruppe der Fledermäuse ein Bedarf von CEF Maßnahmen: Vor Beginn der Bauflächenvorbereitung sind die Türen der vorhandenen Erdbunkeranlagen zu verschließen und mit Einflugöffnungen zu versehen. In den Innenräumen sind ungebohrte Bretter an den Decken anzubringen. Bei Beseitigung der Erdbunker sind pro Gebäude alternativ drei Fledermauskästen als Ersatzquartier in räumlicher Nähe aufzuhängen. Die genaue Ausgestaltung ist jeweils mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. einem Fledermausexperten abzustimmen.

2.3 Altlasten
Grundsätzlich können in ehemals militärisch genutzten Gebieten (wie der vorliegenden ehemaligen FlaRAK-Stellung der Bundeswehr) Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Sollten daher bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu informieren.

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Stadt Elsfleth diesen Bebauungsplan Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Elsfleth, den
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Elsfleth, den
Bürgermeisterin

Erarbeiten des Planentwurfes
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55
Oldenburg, den

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Elsfleth, den
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz / § 4 a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Elsfleth, den
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Elsfleth hat den Bebauungsplan Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel", nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Elsfleth, den
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
Elsfleth, den
Bürgermeisterin

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel" sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Elsfleth, den
Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel" stimmt mit der Urschrift überein.
Elsfleth, den
Bürgermeisterin

Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Moorriem Flur: 49
Maßstab: 1:1000 Auftrag: L4 - 46 / 2017
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Brake (Unterweser)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.04.2017).
Brake (Unterweser), den
Katasteramt Brake
Siegel

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung
SO 1 Sondergebiet Photovoltaik - Freiflächenanlagen
PV-Anlage (siehe Textl. Fests. Nr. 1.1)
SO 2 Sondergebiet Lagerfläche
Lagerfläche (siehe Textl. Fests. Nr. 1.2)

2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 GRZ Grundflächenzahl
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR = 1000 m² GR Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß

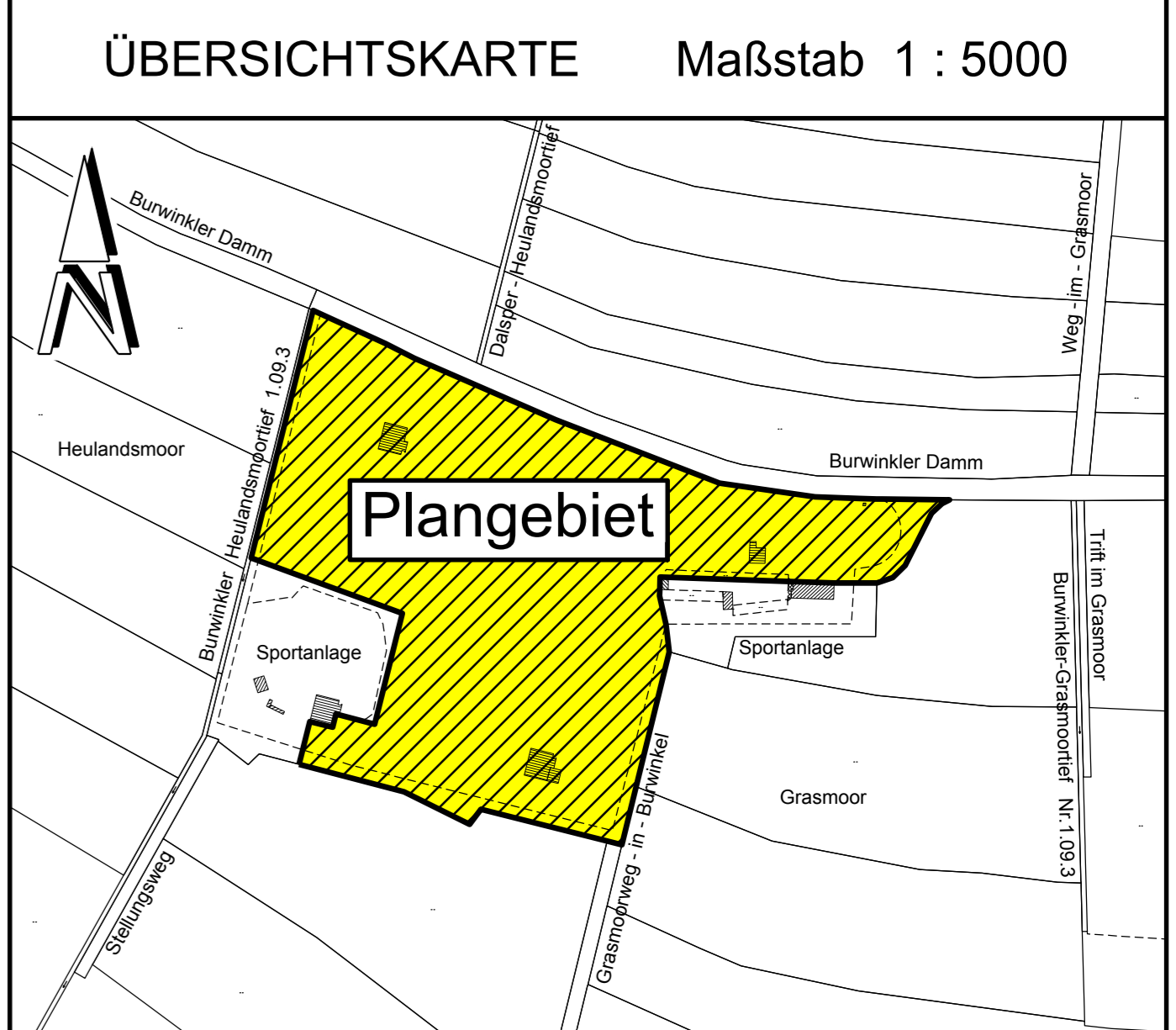
3. Bauweise, Baugrenzen
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen

4. Verkehrsflächen - privat -
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Private Grünflächen (PG)
Grünflächen - privat -
Zweckbestimmungen:
GRS = Gewässerrandstreifen / RRA = Regenwasserrückhalteanlage /
Schutzwahl / Weide

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten einer Strauchhecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Stadt Elsfleth
Landkreis Wesermarsch
Stand: 17.01.2018

Bebauungsplan Nr. 58
" Photovoltaikanlage Burwinkel "
- Vorentwurf -