

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 154 "Photovoltaik-Freiflächenanlage", bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebststehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird bekannt gemacht.

Nordenham, den 06.07.2023

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.07.2023, § 2 Abs. 2 BauGB). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg
- Katasteramt Brake -
Brake, den 17.08.2023

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 05.07.2023

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 13.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 2.8.2023, ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 06.07.2023

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat am 19.04.2023 bis 22.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Nordenham, den 06.07.2023

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 154 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 06.07.2023

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB am 25.08.2023, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 154 tritt am 25.08.2023 in Kraft.

Nordenham, den 25. AUG. 2023

Verletzung des Vorschriften

Innere eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 154 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 154 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Nordenham, den

STADT NORDENHAM
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 69)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- Bauamtsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602)

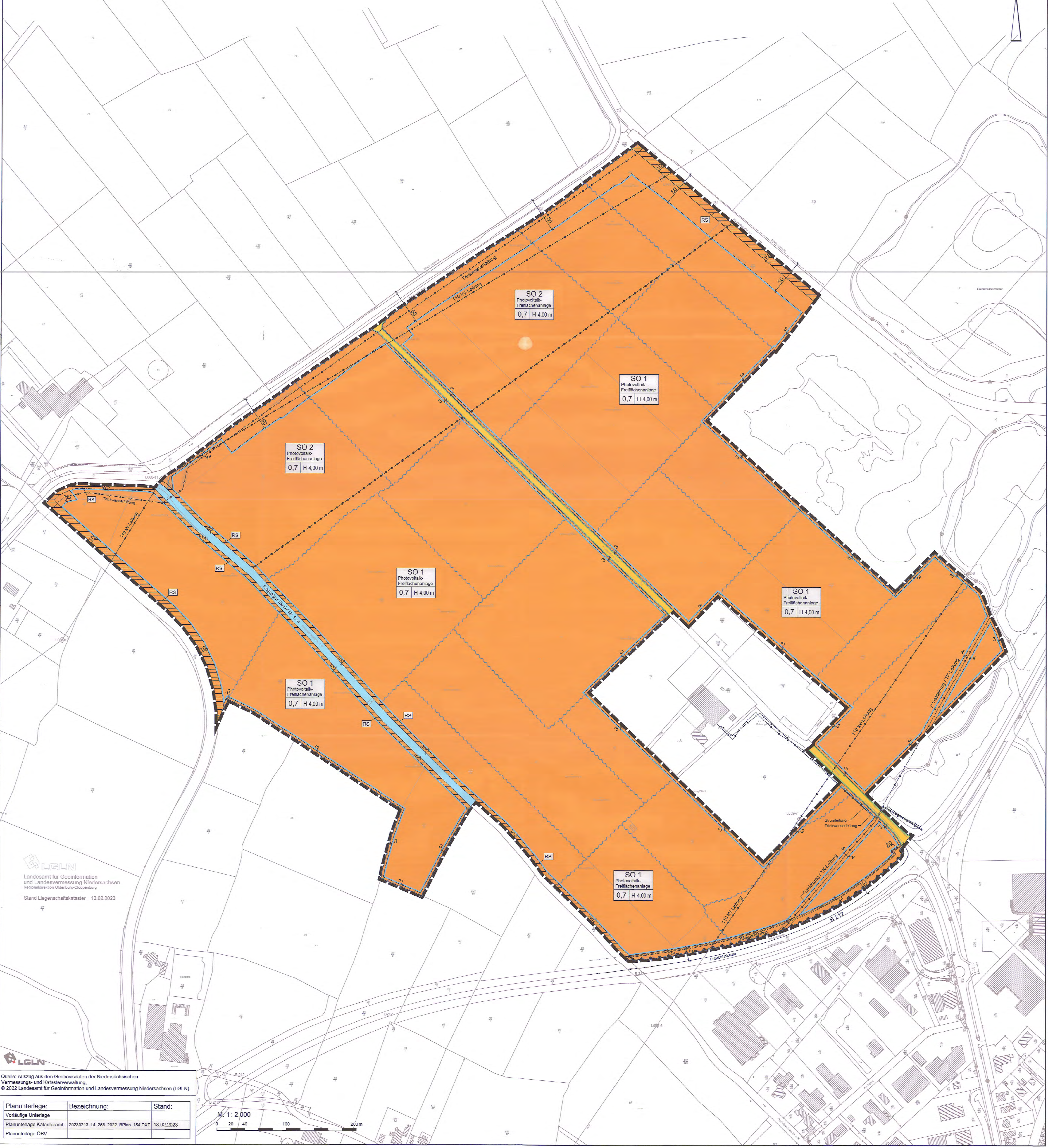
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	20230213_L4_258_2022_BP_Nr_154.DXF	13.02.2023
Planunterlage ÖBV		

Maßstab: 1 : 1.000

0 20 40 100 200 m

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage
- Maß der baulichen Nutzung**
0,7 Grundflächenzahl
H 4,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Geländeoberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
oberirdische Leitung (110 kV-Leitung)
unterirdische Leitung
TK-Leitung - Telekommunikation
unterirdische Leitungen mit Schutzbereich (beidseitig 4 m)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Wasserflächen (Gewässer II. Ordnung)
Gewässer III. Ordnung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Räumstreifen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
 - Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage**

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (wie z. B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen). Weiterhin ist die Errichtung eines Umspannwerkes zulässig. Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage in Form von maximal zwei Hinweistafeln sind zulässig.

Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.

Weiterhin sind in dem Sonstigen Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig:

 - Viehhaltung zur Grünpflege,
 - Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes,
 - Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,7 bezieht sich auf die im Luftraum durch die Module überbaute Fläche.

Zusätzlich sind innerhalb der als SO 1 gekennzeichneten Flächen Transformatorstationen mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 400 m² und Befestigungen der Module im Boden auf einer Grundfläche von maximal 2.500 m² zulässig. Eine Umverteilung der zulässigen Grundfläche für Transformatorstationen und Befestigungen der Module zwischen der als SO 1 gekennzeichneten Fläche und der als SO 2 gekennzeichneten Fläche ist zulässig, sofern die Gesamtgröße der jeweiligen Grundflächen nicht erhöht wird.
 - Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage und Umspannwerk**

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie eines Umspannwerkes.

Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (wie z. B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen). Weiterhin ist die Errichtung eines Umspannwerkes zulässig. Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage in Form von maximal zwei Hinweistafeln sind zulässig.

Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.

Weiterhin sind in dem Sonstigen Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig:

 - Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes,
 - Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,7 bezieht sich auf die im Luftraum durch die Module überbaute Fläche. Für das Umspannwerk ist eine maximale Grundfläche von maximal 2.000 m² zulässig.

Zusätzlich sind innerhalb der als SO 2 gekennzeichneten Flächen Transformatorstationen mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 100 m² und Befestigungen der Module im Boden auf einer Grundfläche von maximal 600 m² zulässig. Eine Umverteilung der zulässigen Grundfläche für Transformatorstationen und Befestigungen der Module zwischen der als SO 2 gekennzeichneten Fläche und der als SO 1 gekennzeichneten Fläche ist zulässig, sofern die Gesamtgröße der jeweiligen Grundflächen nicht erhöht wird.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

(1) Es wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die baulichen Anlagen mit einer maximalen Länge von über 50 m zulässig.
- Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

(1) Die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlage gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in der Planzeichnung gilt als Höchstmaß und bezieht sich auf die Geländeoberkante und den höchsten Punkt der baulichen Anlage.

(2) Bauliche Anlagen müssen eineichte Höhe von 50 cm zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der baulichen Anlage gewährleisten. Dies gilt nicht für Fundamente, Stützkonstruktionen sowie Nebenanlagen.
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)**

(1) Die Gräben und Gruppen 3. Ordnung im Plangebiet sind zur Sicherung der Regenrückhaltung und des Wasserabflusses zu erhalten. Die Gewässer und Uferböschungen sind in einem natürlichen Zustand zu erhalten. Zu der Böschungsoberkante dieser Gewässer ist bei baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

(1) Um Störwirkungen in das EU-Vogelschutzgebiet „Baldungen“ zu vermeiden und die FFH-Verträglichkeit der Planung während der Bauphase sicherzustellen, ist vor Aufnahme der Bauarbeiten für die Dauer der Bauphase an den Baugrenzen entlang des EU-Vogelschutzgebietes eine blickdichte Abschirmung herzustellen. Dabei kann es sich um eine temporär blickdichte Abschirmung oder aber auch schon den endgültigen Zaun (entweder blickdicht) handeln.

(2) Das Plangebiet ist auf seiner südwestlichen Abgrenzung in Verbindung mit der Zaunanlage und einer Begrünung der entlang der Gewässer erforderlichen Raumstreifen durch die Pflanzung einer einreihigen Strauchreihe (Abstand in der Reihe maximal 1,2 m) mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern einzuzäunen (6. Pflanzliste). Die Einrigung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind nachzupflanzeln.

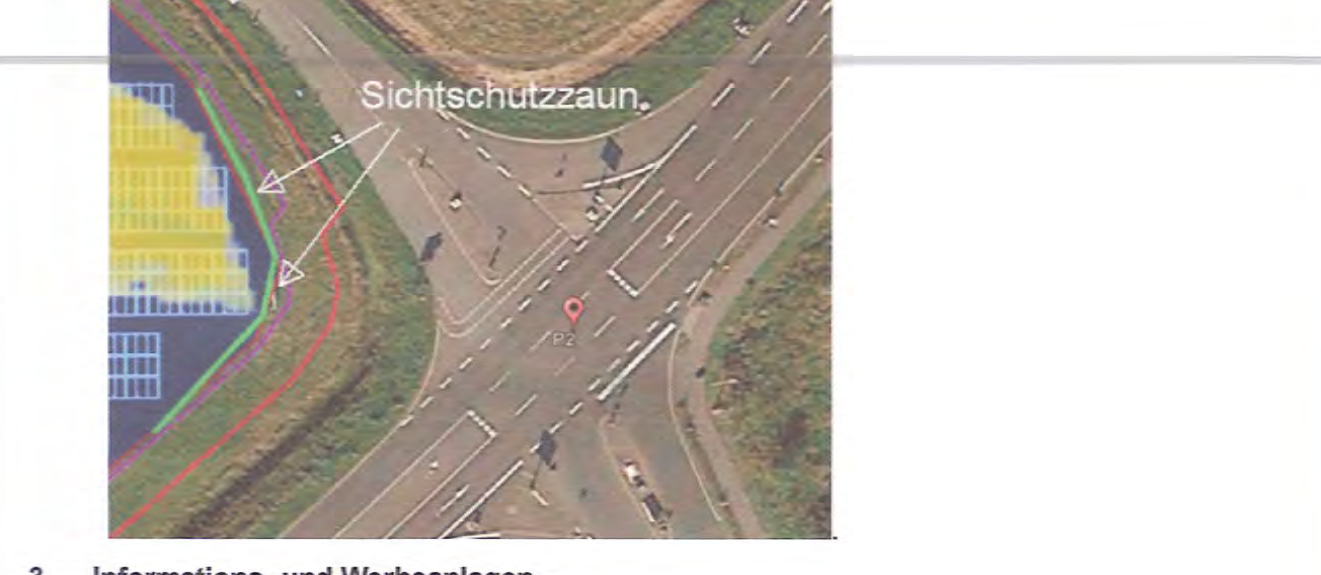
Als Pflanzqualität sind 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden. Eine ordnungsgemäße Pflege der Anpflanzung ist zulässig. Diese hat so zu erfolgen, dass die finale Wuchshöhe der Anpflanzung mindestens 2,00 m, gemessen von der Geländeoberkante, beträgt.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- (1) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche innerhalb der Bauverbotszone ist eine zweireihige Strauchhecke mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenbestand mindestens 1,0 m, Abstand in der Reihe maximal 1,2 m). Abgängige Gehölze sind nachzupflanzeln.
- Als Pflanzqualität sind 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden. Eine ordnungsgemäße Pflege der Anpflanzung ist zulässig. Diese hat so zu erfolgen, dass die finale Wuchshöhe der Anpflanzung mindestens 2,00 m, gemessen von der Geländeoberkante, beträgt.
- | Pflanzliste | | |
|-----------------------|---------------------------|--|
| Eingriffiger Weidwaid | <i>Crataegus monogyna</i> | |
| Hartweidel | <i>Cornus angustolia</i> | |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> | |
| Pfeifhühnchen | <i>Euonymus europaeus</i> | |
| Ohreule | <i>Salix aurita</i> | |
| Grasweide | <i>Salix cinerea</i> | |
| Kornweide | <i>Salix viminalis</i> | |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> | |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> | |
| Weidwaid | <i>Crataegus monogyna</i> | |

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 "Photovoltaik-Freiflächenanlage" festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.
- Einfriedigungen**
Die Anlage eines umlaufenden Zaunes in 2,00 m Höhe ist zulässig. Unterkante des Zaunes ist 15 cm über der Bodenoberkante. Die Einzäunung ist als Maschendraht- oder Industrieritzgitter, nicht glänzend, vorzunehmen.
Zum Schutz vor Blendwirkungen ist im Bereich der Einmündung der Straße Coldewarf auf die B 212 die Ausführung des Zaunes in blickdichtausführender Form vorzunehmen. Der entsprechende Bereich ist in folgender Abbildung gekennzeichnet:



- Informations- und Werbeanlagen**
Werbeanlagen mit Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.

Hinweise

- Bodenfunde / Baudenkmale**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzwarenanlagen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
- Artenschutz**
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung erfindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z. B. bauliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
- Leitungen**
Einzuhalten sind Abstände zu Infrastruktureinrichtungen wie Leitungen o. ä. sind beim jeweiligen Ver- und Entsorgungsumnehmer abzufragen.
- Gewässer**
Einzuhalten sind Abstände zu Infrastruktureinrichtungen wie Leitungen o. ä. sind beim jeweiligen Ver- und Entsorgungsumnehmer abzufragen.
 - Die Unterhaltung der Gewässer erfolgt dem Eigentümer (gem. §§ 39 und 40 WHG und § 69 NWG).
 - Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen gemäß § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde
- Normen**
Die in der Planzeichnung oder der Begründung genannten Normen werden zur Einsicht bei der Stadt Nordenham, Bauamt, bereitgestellt.

Stadt Nordenham

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 154

"Photovoltaik-Freiflächenanlage"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtplan M. 1 : 20.000

Juni 2023

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für öffentliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97171-7
E-Mail info@nwp.de
Internet www.nwp.de