



**1. Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176)

**2. Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten andere oder weitere ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder der Abteilung Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441 / 205766-15 gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

**3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten**  
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsallasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

**4. Bodenschutz**  
Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen. Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.

**5. Verwendung überschüssigen Bodens**  
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Hier sind insbesondere die Hinweise DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

**6. Abfallentsorgung**  
Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.

**7. Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Sande zu benachrichtigen.

**8. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern**  
8.1 Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.  
8.2 Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten / Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

**9. Artenschutz**  
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

**10. Errichtung von Zuwegungen**  
- Bei Verwendung von Bauschutt zur Wegebefestigung dürfen keine nichtmineralischen Fremddanteile (Holz, Metall, Kunststoff usw.) enthalten sein. Der Bauschutt darf auch keine schädlichen Verunreinigungen (abgestaltete Eternitbruchstücke, Schornsteinbruchstücke usw.) enthalten. Betonbruchstücke, die das Ziegelmaß überschreiten, sind vor dem Einbau auf Ziegelmaß zu brechen.  
- Die Zuwegung ist während der Bauphase gegen unbefugten Zutritt zu sichern, um Fremdanlieferungen von Bauschutt zu unterbinden. Angelieferte Materialien (Abfälle) für den Wegekörper, die nicht zum Einbau zugelassen sind (siehe Ziffer 1) müssen vom Antragsteller einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden und dürfen nicht für den Wegekörper verwendet werden.  
- Bodenaushub der bei den Errichtungsarbeiten anfällt, ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Verwertung kann an Ort und Stelle stattfinden, wenn nicht mit schädlichen Verunreinigungen zu rechnen ist oder diese nicht nachgewiesen werden können. Wenn der Bodenaushub auf andere Flächen, insbesondere landwirtschaftliche Flächen verbracht werden soll, sind die Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes, Baugesetzbuch und Kreislaufwirtschaftsgesetz zu beachten.

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT NORDENHAM HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE INFORMATIONEN DARÜBER WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
NORDENHAM, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER STADT NORDENHAM HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 157 "BÜRGERSOLARPARK" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
NORDENHAM, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

**5. INKRAFTTRETEN**  
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT NORDENHAM IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WESERMARSCH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 157 "BÜRGERSOLARPARK" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
NORDENHAM, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
NORDENHAM, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**1. Art der baulichen Nutzung**  
SO Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlagen"

**2. Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze

**3. Grünflächen**  
Private Grünfläche Zweckbestimmung "Graben/Räumungsstreifen"

**4. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**5. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO) „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)**  
1.1 Das festgesetzte Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ gemäß § 11 BauNVO dient der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen  
- zugehörige Nebenanlagen wie z. B. Einfriedung, Trafostationen und Übergabestationen, Maßnahmen des Brandschutzes, der Überwachung, sowie Wartungs- und Aufbauflächen, die den vorgenannten Nutzungszwecken dienen und Anlagen zur Wandlung, Speicherung und Transport erneuerbarer Energien  
1.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 4 m über der Geländeoberkante (GOK). Davon ausgenommen sind Überwachungseinrichtungen in Form von Masten bis zu einer Höhe von 7 m über GOK.  
1.3 Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO beträgt 0,8. Überschreitungen der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.  
1.4 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO beträgt die zulässige Grundflächenzahl für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,05.  
**2. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**  
Die Flächen, welche keine Gewässer sind, sind als Grünflächen, im Sinne des Bauordnungsrechtes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten.  
**3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
Die Gehölze sind innerhalb der festgesetzten Fläche dreireihig zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück gleicher Art zu pflanzen. Die Reihen haben zueinander 1,5 m Abstand aufzuweisen. In der Reihe haben die Gehölze zueinander 2 m Abstand aufzuweisen, sie werden in den Reihen versetzt „auf Lücke“ gepflanzt. Nach außen haben die Reihen zum Heckenrand hin 1 m Abstand zu halten. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölze sind auf Dauer freiwachsend zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.  
**Gehölzqualitätsempfehlung:**  
Zu verwenden sind standortheimische Gehölze mit zertifizierter Herkunft aus dem norddeutschen Tiefland (UG 1) mit den folgenden Pflanzenqualitäten:  
- Bäume: Heister, 2-3 Jahre, 100 bis 125 cm hoch  
- Sträucher: leichte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch  
Deutscher Gehölzname      Wissenschaftlicher Artname  
**Bäume**  
Feld-Ahorn      *Acer campestre*  
Hainbuche      *Carpinus betulus*  
Vogel-Kirsche      *Prunus avium*  
**Sträucher**  
Haselnuss      *Corylus avellana*  
Eingriffeliger Weißdorn      *Crataegus monogyna*  
Frühe Traubenkirsche      *Prunus padus*  
Schlehe      *Prunus spinosa*  
Hundsrose      *Rosa canina*  
Schwarzer Holunder      *Sambucus nigra*  
Grauweide      *Salix cinerea*  
Mandelweide      *Salix triandra*  
Korb-Weide      *Salix viminalis*  
Gewöhnlicher Schneeball      *Viburnum opulus*

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

**1. Geltungsbereich:**  
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 157 und wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) festgesetzt.

**2. Farbgebung:**  
2.1 Die Fassaden von Transformatoren- und Stromübergabestationen sind in einem matten, grünen Farbton vorzusehen.  
2.2 Einfriedungen sind in einem matten, grünen Farbton zu gestalten.

**3. Werbeanlagen:**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Werbeanlagen und Werbeflächen nicht zulässig. Ausgenommen ist die Eigenwerbung des Herstellers bezogen auf den installierten Anlagentyp. Die Werbeschrift ist auf die Transformatorenstationen zu beschränken. Lichtwerbung oder die Beleuchtung der Werbeschrift sowie Werbeschriften mit reflektierender oder fluoreszierender Wirkung sind unzulässig.

**4. Lichtenanlagen:**  
Beleuchtungskörper an baulichen Anlagen und eigenständige Außenleuchten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Beleuchtungen für Wartungsarbeiten.

**5. Einfriedungen**  
Zulässig sind Einfriedungen als transparente Zaunanlage (Maschendraht-, Gitter-matte) mit einer max. Höhe einschließlich Übersteigschutz von 2,50 m über Geländeoberkante (GOK). Da die Fläche weiterhin als Auslauf für die im landwirtschaftlichen Betrieb gehaltenen Hühner genutzt werden soll, wird der Zaun bis auf das anstehende Erdreich gebaut.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BBL I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG DER BAULICHEN ANPASSUNG VON TIERHALTUNGSANLAGEN AN DIE ANFORDERUNGEN DES TIERHALTUNGSKENNZEICHNUNGSGESETZES (TIERHBG) VOM 28.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 221) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ANPASSUNG NIEDERSÄCHSISCHER RECHTSVORSCHRIFTEN AUS ANLASS DER VEREINHEITLICHUNG DES STIFTUNGSRECHTES VOM 11.10.2023 (NDS. GVBl. S. 250) HAT DER RAT DER STADT NORDENHAM DIESE 69. ÄNDERUNG DES FLÄCHENUTZUNGSPLANES BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN AM \_\_\_\_\_ BESCHLOSSEN.  
NORDENHAM, DEN \_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT NORDENHAM HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 157 "BÜRGERSOLARPARK" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
NORDENHAM, DEN \_\_\_\_\_

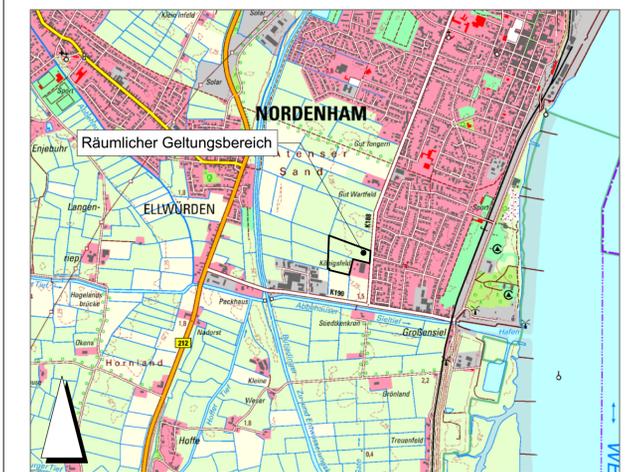
\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

**2. PLANUNTERLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1:1.000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN © 2023 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Republikation 2023  
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 28.11.2023). 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, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ KATASTERAMT BRAKE

(UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25.000



GEMEINDE  
**STADT NORDENHAM**

PLANINHALT  
MASSTAB  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 157 "BÜRGERSOLARPARK"**  
1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12405	Bottenbruch	Galts		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2024_05_02_12405_BP 157_V.vwx	02.05.2024	Vorentwurf

PLANVERFASSER  
**Thalen Consult GmbH** INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG