

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Sondergebiete "Solarpark"

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

z.B. 300 Grundflächenzahl / GR

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch (W-Wasser, G-Gas)

Planen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenfestpunkt (6,47 m ü NHN)

Bauverbotszone i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ (SO „Solarpark“) dient der Unterbringung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Weiterhin sind im SO „Solarpark“ ergänzende Nutzungen, die dem Betrieb der Anlage dienen (z. B. technische Anlagen und Einrichtungen zur Umwandlung und Weiterleitung der gewonnenen elektrischen Energie, Erschließungsanlagen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung, Überwachungssysteme, Einfriedungen) zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 5,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 6,47 m ü.NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche (GR) baulicher Anlagen begrenzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche in Form von in den Luftraum hineinragenden Bauteilen, welche mit keiner Bodenversteigerung verbunden sind, dürfen die zulässige Grundfläche bis maximal zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

3. Bauverbotszone

Der auf der Planzeichnung mit einer Schraffur gesondert gekennzeichnete Bereich ist Teil der Bauverbotszone i. S. d. § 9 Abs.1 Nr. 1 FStrG entlang der Bundesautobahn BAB A 27.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist eine Bebauung in diesen Teilen des Plangebietes erst zulässig, wenn im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens eine Zustimmung des Straßenbausträgers der Bundesautobahn A 27 vorgelegt wird.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Unterhaltung einer Wassertransportleitung sowie einer Gasleitung. Begünstigt werden jeweils

- die Leitungsträger und
- der Eigentümer.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Ziffer 1

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode auf einer Breite von 7 m mindestens eine 4-reihige Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß unten angegebener Pflanzenliste und Pflanzqualitäten durch den Eigentümer vorzunehmen. Die Gehölze sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen versetzt zu pflanzen. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 10 Laubbäume zu pflanzen, der Standort der Bäume ist dabei innerhalb der Fläche frei wählbar.

Pflanzenliste

Baumarten

Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sand-Birke (Betula pendula), Salweide (Salix caprea), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster)

Straucharten

Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa canina)

Pflanzqualitäten

Bäume: Heister, Höhe 100-200 cm Straucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

5.2 Ziffer 2

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode eine mindestens 3-reihige Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß unten angegebener Pflanzenliste und Pflanzqualitäten durch den Eigentümer vorzunehmen. Die Gehölze sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen versetzt zu pflanzen. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 23 Laubbäume zu pflanzen, der Standort der Bäume ist dabei innerhalb der Fläche frei wählbar. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 ist auf Höhe der Autobahnauffahrt (Anschlussstelle Nr. 5 Destedt, Fahrtrichtung Nord) die Errichtung eines Zaunes mit Blend-schutzwirkung mit einer maximalen Länge von 60 m und einer maximalen Höhe von 3 m über Geländeoberkante zulässig.

Pflanzenliste

Baumarten

Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sand-Birke (Betula pendula), Salweide (Salix caprea), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster)

Straucharten

Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa canina)

Pflanzqualitäten

Bäume: Heister, Höhe 100-200 cm

Straucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Ziffer I

Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. I liegende Wallhecke ist als Strauch-Wallhecke (HWS) durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Heckensteinstruktur sind nicht zulässig.

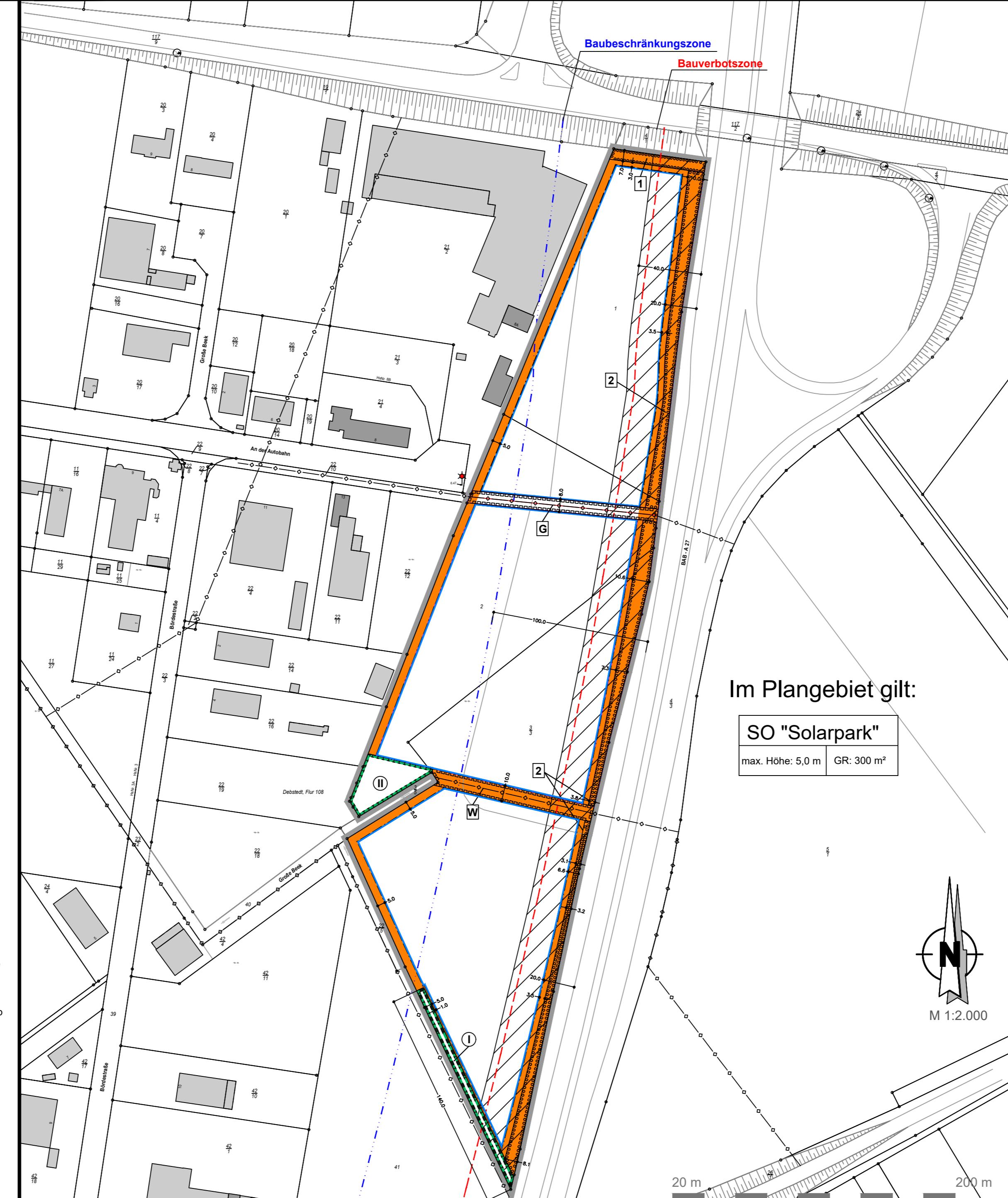
Es sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

Die Gehölze sind während der Vegetationsruhephase (1. Oktober bis 28./ 29. Februar) in einem Abstand von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Hierbei sind junge Gehölze (bis 10 cm Durchmesser) max. 20 cm über dem Boden und dicke Äste zwischen 60 und 80 cm über dem Boden abzuschneiden.

Die Entnahme von Überhältern ist zulässig.

6.2 Ziffer II

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. II ist die dort vorhandene halbrudrale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Maßnahmen zur Unterhaltung des südlich angrenzenden Gewässers sind zulässig.



Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

1. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßercherben, Holzkohleansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfarbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDschG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Bauverbotszone entlang der A 27

Innerhalb der Bauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 40 m vom Fahrbahnrand der A 27) sind bauliche Anlagen in Form von Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größerer Umfangs nicht zulässig.

3. Baubeschränkungszone entlang der A 27

Innerhalb der Bauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 100 m vom Fahrbahnrand der A 27) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesfernstraßenbaubehörde, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zu steht, unter Umständen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Die Zustimmung darf gem. § 9 Abs. 2 FStrG nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaubitschen oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

4. Erneuerbare Energien

Gemäß § 2 EEG liegen die Errichtung sowie der Betrieb von Anlagen und dazugehöriger Nebenanlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien im übergreifenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Schutzzone III B des Wasserwerkes Langen / Lehrerheide der swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG. Die Schutzzonenverordnung ist zu beachten.

6. Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf in der jeweils gültigen Fassung.

7. Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich der abgetragene Grabhügel Wehden 6. Es könnten sich noch Reste eines Untergrabs oder benachbarte Nachbestattungen im Erdreich befinden. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Stelle des ehemaligen Hügels sowie das nähere Umfeld archäologisch zu untersuchen. Bei einem Verstoß gegen o. g. Auflage wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 35 NDschG eingeleitet. Die Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

8. Allgemeiner und besonderer Artenschutz

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen sowie der Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzhörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Allgemeine Hinweise

Wassertransportleitungen

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich verrohrte Gewässerleitungen (Leitungsträger: Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände im Amtkreis Wesermünde). Die Leitungstrassen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. In dem 10 m breiten, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesenen Schutzstreifen, sowie der entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden 5 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfäche, besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz

Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen innerhalb der Bauverbotszone ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung der Bebauungstiefe in diesem Bereich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzuarbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen, die in dem gesondert gekennzeichneten Bereich (Bauverbotszone) errichtet werden, bei Umsetzung von genehmigten Straßenbaumaßnahmen des Straßenbausträgers (BAB 27) zurückgebaut werden müssen.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 geändert worden ist.

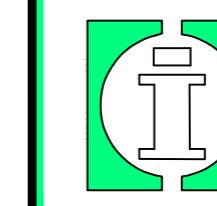
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bebauungsplan

Gemeinde Schiffdorf

"PV-Park An der Autobahn"

- Entwurf -



Präambel