

Planzeichenerklärung

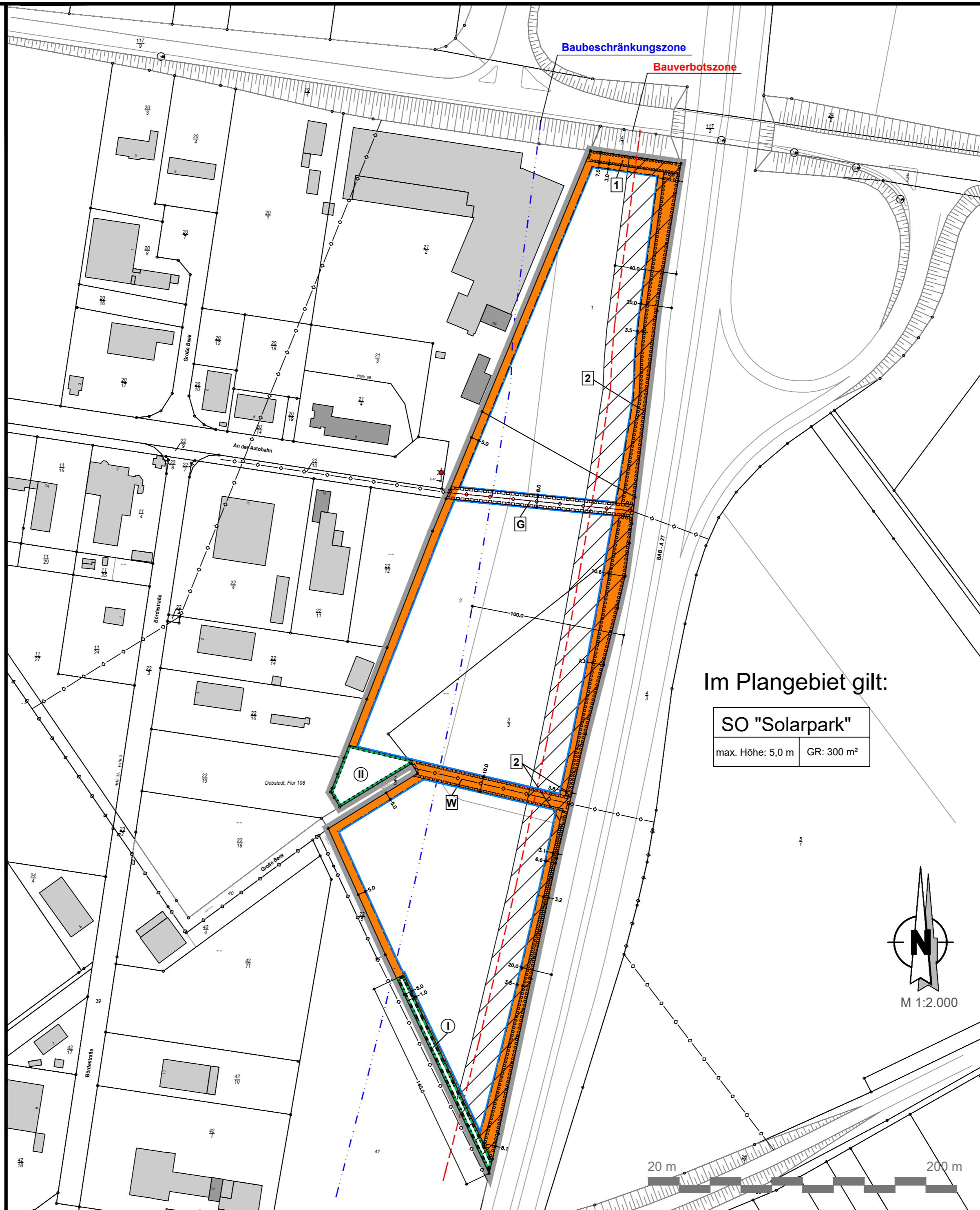
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

- SO** 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)
- Planungen, 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

- 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).
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 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).
 - 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 Bodenversiegelung verbunden sind, dürfen die zulässige Grundfläche bis maximal zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
- 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.
- 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.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 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 pyraeaster)
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 Sträucher: 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).
 - 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 Debestedt, 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 pyraeaster)
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 Sträucher: 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).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Ziffer 1
Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 gelegene 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 Heckenstruktur 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 dickere Äste zwischen 60 und 80 cm über dem Boden abzuschneiden.
Die Entnahme von Überhältern ist zulässig.
 - Ziffer II
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. II ist die dort vorhandene halbruderalte Gras- und Staudenflur feuchter Standorte dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Maßnahmen zur Unterhaltung des südlich angrenzenden Gewässers sind zulässig.



Im Plangebiet gilt:

SO "Solarpark"	
max. Höhe: 5,0 m	GR: 300 m²

Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

- Bodendenkmale**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen 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.
Bodendenkmal 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.
- 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 größeren Umfangs nicht zulässig.
- Baubeschränkungszone entlang der A 27**
Innerhalb der Bauverbotszonen gem. § 9 Abs. 2 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 100 m vom Fahrbahnrand der A 27) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, 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 Ausbaubedingungen oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.
- Erneuerbare Energien**
Gemäß § 2 EEG liegen die Errichtung sowie der Betrieb von Anlagen und dazugehöriger Nebenanlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Schutzzone III B des Wasserwerkes Langen / Leherheide der swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Baumschutzsatzung**
Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf in der jeweils gültigen Fassung.
- Archäologische Denkmalpflege**
Im Plangebiet befindet sich der abgetragene Grabhügel Wehdn 6. Es könnten sich noch Reste eines Untergrabes oder benachbarte Nachbestattungen im Erdreich befinden. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Stelle des ehemaligen Hügelis 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.

- Allgemeiner und besonderer Artenschutz**
Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetz (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 Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Allgemeine Hinweise

- Wassertransportleitungen**
Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich verrohrte Wasserleitungen (Leitungsträger: Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände im Altkreis Wesermünde). Die Leitungstrassen wurden nachträglich 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 Grundstücksfläche, 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 Straßenausbaumaßnahmen 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 Planzeichenerverordnung (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
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 111 "PV-Park An der Autobahn", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den
(Wärner) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden.

Schiffdorf, den
(Wärner) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2021 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf
Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Achim, den
(Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 27.10.2022 / 15.12.2022 / 27.02.2023 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 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 ortsblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schiffdorf, den
(Wärner) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den
(Wärner) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den
(Wärner) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den
(Wärner) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Schiffdorf, den
(Wärner) Bürgermeister