BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "SOLARPARK SÜDLICH DER REITHALLE JADERBERG"

M. 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik"

2. Bauweise

Baurenze

3. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Zuwegung

4. Grünflächen

Private Grünfläche Zweckbestimmung "Graben/Räumungsstreifen"

5. Flächen für die Erhaltung oder Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

Erhaltung von Gehölzbeständen

Erhaltung von Einzelbäumen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Nachrichtliche Übernahmen

Räumuferzone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO) „Freiflächenphotovoltaik" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

1.1 Das festgesetzte Sondergebiet „SO" mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik" 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 uns sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Die Gewässer und Uferböschungen sind in einem natürlichen Zustand zu erhalten. Eine nachteilige Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z. B. Befestigung oder Verbau der Ufer) ist nicht zulässig.

3. Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.1. Einzelbäume
Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,0 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und
Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge (oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks adäquat zu ersetzen.

3.2. Gehölzbestände
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind alle Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Alle Nutzungen, die die Erhaltung der Gehölze beeinträchtigen sind nicht zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein 3 m breiter Anpflanzungsstreifen mit einer 2-reihigen Anpflanzung mit Sträuchern vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten oder bei Ausfall durch gleichwertige zu ersetzen. Neu gepflanzte Hecken sollen eine Auswahl (mindestens drei unterschiedliche Arten) ortstypischer Gehölze enthalten. Sie sind in Gruppen 3-5 Stück gleicher Art flächendeckend zu pflanzen. Nach der Anpflanzung ist die neu gepflanzte Hecke fünf Jahre lang von einem 1,5 m hohen Wildschutzzaun zu umzäunen, um die Hecke vor Wildverbiss zu schützen.

Sträucharten
Corylus avellana (Gemeine Hasel)
Crataegus monigyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Prunus padus (Frühe Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)

HINWEISE

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, Holzkohlearsammlungen, 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 der Abteilung Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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, Rüstungsaltlasten) 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Verwertung von anfallenden Böden ist unter Beachtung der Mantelverordnung durchzuführen. Entsprechend der angestrebten Verwertung ist die Ersatzbaustoffverordnung oder die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten.

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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hier sind insbesondere die Hinweise DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" zu beachten. Die Verwertung von anfallenden Böden ist unter Beachtung der Mantelverordnung durchzuführen. Entsprechend der angestrebten Verwertung ist die Ersatzbaustoffverordnung oder die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung 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 Jade 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 Fremdanteile (Holz, Metall, Kunststoff usw.) enthalten sein. Der Bauschutt darf auch keine schädlichen Verunreinigungen (asbesthaltige 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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. 74 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 mattierten, grünen Farbton vorzusehen.

2.2 Einfriedungen sind in einem mattierten, 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 Werbeaufschrift ist auf die Transformatorenstationen zu beschränken. Lichtwerbung oder die Beleuchtung der Werbeschrift sowie Werbeaufschriften mit reflektierender oder fluoreszierender Wirkung sind unzulässig.

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

5. Einfriedungen
Zulässig sind Einfriedungen als transparente Zaunanlage (Maschendrahb., Gitter-matte) mit einer max. Höhe einschließlich Überstiegschutz von 2,50 m über Geländeoberkante (GOK).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 58 NWG)
In dem 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen entlang des Heubulter Wasserzug (Gewässer II. Ordnung) und 3 Meter breiten Gewässerrandstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante entlang der Gewässer III. Ordnung, gelten die Bestimmungen des § 38 des WHG i. V. m. § 58 NWG. Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

2. Räumuferzone (§ 8 der Satzung des Entwässerungsverbandes Jade)
Die Räumuferzone beginnt an der Böschungsoberkante und ist entlang der Gewässer II und. III. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade 10 Meter breit. Hier gelten die Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Jade. Dieser Bereich ist von Anpflanzungen und insbesondere baulichen Anlagen freizuhalten. Der Verband kann Ausnahmen von den Beschränkungen der Satzung in begründeten Fällen zulassen

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 20.12.2023 (BGBl. 2023 I NR. 221) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISICHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 08.02.2024 (NDS. GVBl. 2024 NR. 9) HAT DER RAT DER GEMEINDE JADE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „SOLARPARK SÜDLICH DER REITHALLE JADERBERG" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

JADE, DEN_____

_____
BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE JADE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 74 "SOLARPARK SÜDLICH DER REITHALLE JADERBERG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

JADE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN
© 2024
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 01.08.2024). 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)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE JADE 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.

JADE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE JADE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "SOLARPARK SÜDLICH DER REITHALLE JADERBERG" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

JADE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE JADE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM ELEKTRONISCHEN AMTSBLATT FÜR DIE GEMEINDE JADE BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "SOLARPARK SÜDLICH DER REITHALLE JADERBERG" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

JADE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

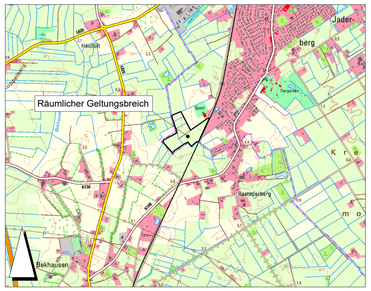
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

JADE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 25.000



GEMEINDE

GEMEINDE JADE

PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 74
"SOLARPARK SÜDLICH DER REITHALLE JADERBERG"

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12512	Gaits	Gaits		1.160 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2025_01_20_12512_BP NR74_V.vwx	20.01.2025	Vorentwurf

PLANVERFASSER

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