



Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10, und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 „PV-Park Geestenseth“, Ortschaft Geestenseth, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den 05.12.2013 (Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.04.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 91 „PV-Park Geestenseth“, Ortschaft Geestenseth, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 06.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Schiffdorf, den 05.12.2013 (Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 91 „PV-Park Geestenseth“, Ortschaft Geestenseth, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.10.2013 bis 08.11.2013 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den 05.12.2013 (Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 „PV-Park Geestenseth“, Ortschaft Geestenseth, ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Schiffdorf, den 05.12.2013 (Der Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 91 „PV-Park Geestenseth“, Ortschaft Geestenseth, ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Schiffdorf, den (Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 91 „PV-Park Geestenseth“, Ortschaft Geestenseth, ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den (Der Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV90).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Solarpark Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

GR 23.000 Grundflächen (GF) der baulichen Anlagen insgesamt als Höchstmaß (z.B. 23.000 m²)

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

Baugrenze (für Solarmodule und Nebengebäude)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: private Verkehrsfläche)

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Leitungsmast (220 kV-Leitung) mit Arbeitsbereich

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

oberirdisch; z.B. 220 kV-Freileitung

unterirdisch; z.B. Gasleitung DN 300

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Graben-Räumstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

desgleichen auf schmalen Flächen

BS anpflanzen Bäume und Sträucher

S anpflanzen nur Sträucher

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

GF Geh- und Fahrrechte

GL Geh- und Leitungsrechte

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

IV. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

11/1 Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

8,1 Maßpunkte mit Höhenangaben in Metern über Normalnull (z.B. 8,1 m ü. NN)

I. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

1. Sonstiges Sondergebiet „SO Solarpark“ (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 11 (2) BauNVO) Das als SO Solarpark festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus Sonnenenergie unter der Voraussetzung, dass sie nicht zu einer Blendung des Eisenbahnpersonals und zur Verwechslung mit Signalbegrenzen der Eisenbahn führen. Außerdem zulässig sind die erforderlichen technischen Nebenanlagen. Insbesondere sind das die Solarmodulische, Transformatorgebäude und eine innere Umzäunung, aber auch Unterstände für Schale.

2. Vorhabenbezogene Festsetzung § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB Für den Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO Die bauliche Höhe von Solarmodulen und Nebenanlagen darf + 3 m ü.Terr. nicht überschreiten. Als Bezugsfläche für die maximale Höhe gilt die Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO.

4. Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO (1) Die Errichtung von Gebäuden, Solarmodulischen oder anderen Nebenanlagen, unter Ausnahme der Zäune, ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (2) Die für das Sondergebiet (SO) festgesetzte Grundfläche stellt die maximal zulässige Überdeckung durch Solar-Modulische sowie Nebenanlagen wie z.B. Schallschuttwände und Trafostationen dar. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Verkehrsflächen ist bis zu einer maximal zulässigen Bodenversiegelung - gem. textliche Festsetzung Nr. 5.3 - zulässig.

5. Grünordnung § 9 (1) 15, 20, 25 und § 9 (1a) BauGB

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Die Freiflächen auch zwischen und unter den Solarmodulischen ist als extensives Grünland, als Mähwiese oder Schafweide mit Grassaaten anzuzüchten und dauerhaft zu unterhalten. Als Mähwiese ist die Fläche in den ersten drei Jahren mindestens zweimal, danach jährlich einmal jeweils im Zeitraum Ende August / Anfang September, zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Anwendung jeglichen Düngers und jeglicher Pestizide ist unzulässig.

5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BauGB (1) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen entsprechend der nachfolgenden Pflanzenlisten für Bäume (1) und Sträucher (2) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen. Die Bepflanzung ist 3-reihig bis 7-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen.

5.3 Maximale Bodenversiegelung § 9 (1) 20 BauGB Der Anteil der zulässigen vollständigen Bodenversiegelung im Sonstigen Sondergebiet (SO) durch Nebenanlagen und Verkehrsflächen beträgt maximal 7 % der festgesetzten Grundfläche.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osterndorf - Katasteramt Wesermünde Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

5.4 Liste der standorttypischen Gehölze

(1) Bäume:

Table listing tree species such as Hainbuche, Baum-Hasel, Esche, Sandbirke, Stieleiche, Ulme, Feld-Ahorn, Rotbuche, Winterlinde, Weißdorn pflaumenblättrig, Schwedische Mehlbeere, Carpinus betulus, Corylus colurna, Fraxinus excelsior, Betula pendula, Quercus robur, Ulmus laevis, Acer campestre, Fagus sylvatica, Tilia cordata, Crataegus x prunifolia, Sorbus intermedia.

(2) Sträucher:

Table listing shrub species such as Eberesche, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Hundrose, Hasel, Pfaffenhäuten, Ohrweide, Sorbus aucuparia, Prunus spinosa, Salix caprea, Sambucus nigra, Crataegus monogyna, Rosa canina, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Salix aurita.

6. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

(1) Die mit einem Geh- und Fahrrecht (GF) zu belastende Fläche dient der Erreichbarkeit der Bahnanlagen und des Grabenräumstreifens für die EVB Elbe-Weser GmbH sowie des Mastbereiches der 110 kV-Leitung für die E.ON Netz GmbH über den Solarpark hinweg, auch mit Fahrzeugen und Maschinen. (2) Die mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL) zu belastende Fläche dient dem Schutz und der Erreichbarkeit der Gasleitung für die EWE Netz GmbH über den Solarpark hinweg.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (6) NBauO

1. Zufahrt

Gemäß § 84 (3) 6 NBauO ist die Zufahrt (private Verkehrsfläche) als wassergebundene Decke oder als Kies-/Schotterweg auszuführen.

III. Hinweise

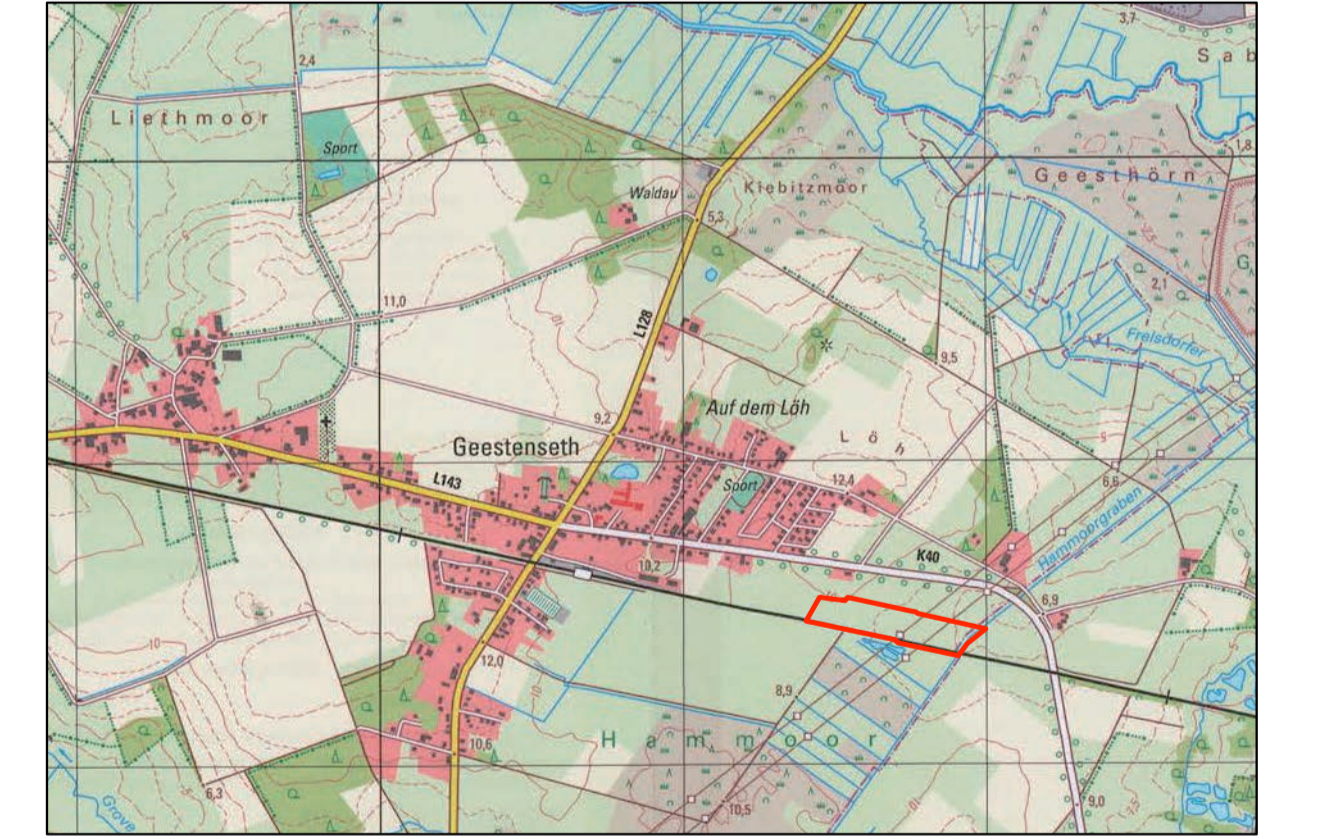
1. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Knochenplitter, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745/94390) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendenkmale 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.

2. Trafostationen mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Bauantragstellung ist zu berücksichtigen, dass Trafostationen mit Ölaufangwannen nicht ins Erdreich eingebaut werden sollten. Andernfalls unterliegen sie der wiederkehrenden Prüfpflicht nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS).

Übersichtsplan



Kartengrundlage TK25 © 2011 LGLN

GEMEINDE SCHIFFDORF LANDKREIS CUXHAVEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 91 „PV-PARK GEESTENSETH“ ORTSCHAFT GEESTENSETH

Entwurf

05.12.2013

Planverfasser Planungsbüro Dierk Brockmöller Städteplaner Architekten Hamburg www.brockplan.de Hamburg, den 05.12.2013 (Dipl.-Ing. Dierk Brockmöller)