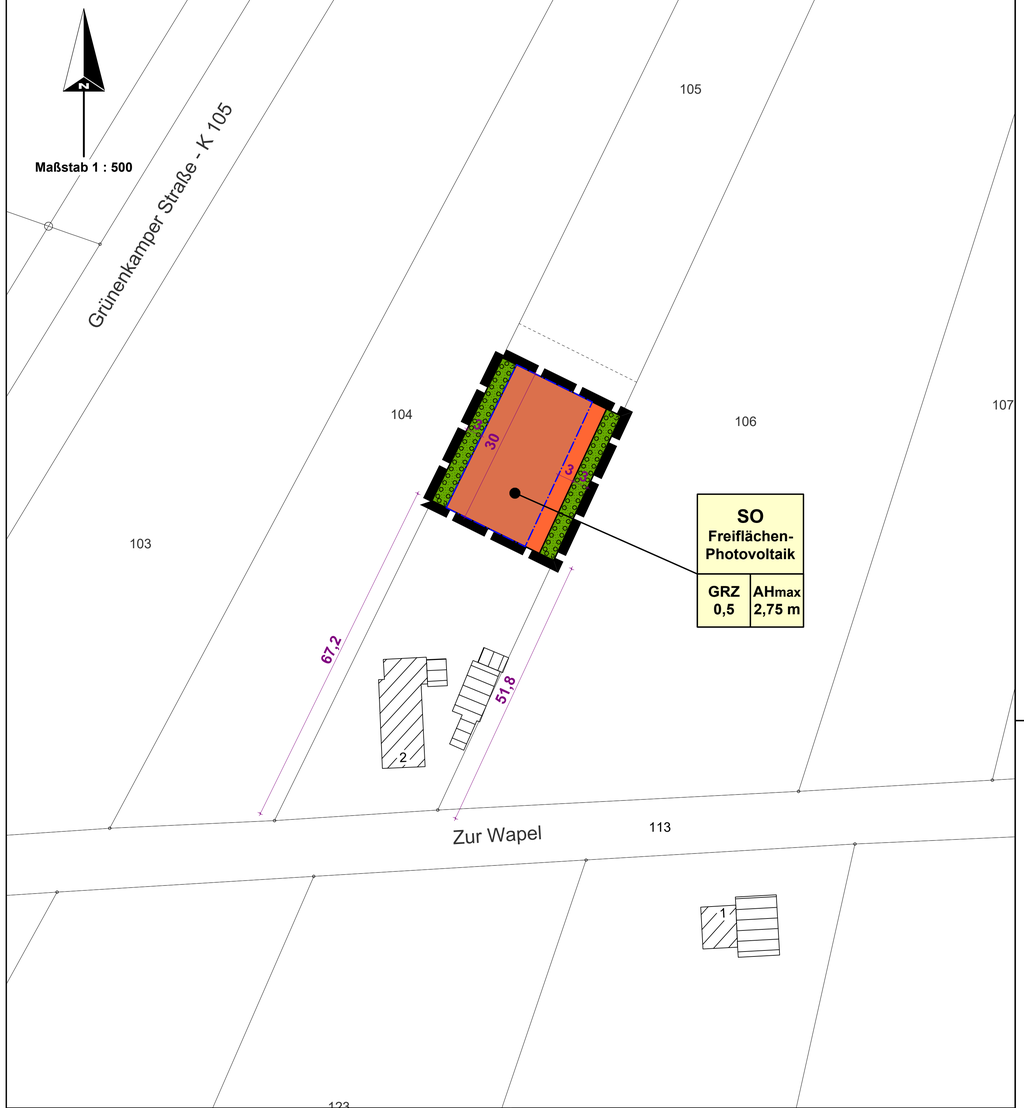

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nuzung

0,5 Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)

AHmax Maximal zulässige Anlagenhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Baugrenzen

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Grünflächen

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

+3,+ Bemaßung in Meter

HINWEISE

Nr. 1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nr. 3 Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüschen und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Nr. 4 Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu informieren.

Nr. 5 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten militärische 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 Bockhorn zu benachrichtigen.

Nr. 6 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 7 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen - Photovoltaik“
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Erzeugung elektrischer Energie mittels Photovoltaik dienen.

Im Einzelnen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Freistehende, auf Modultische aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen),
- Notwendige Technikgebäude und Betriebseinrichtungen (z. B. Trafo- und Wechselrichterstationen),
- Zuwegungen für Montage- und Wartungsarbeiten und Lagerplätze,
- Leitungs- und Kabeltrassen,
- Einfriedungen.

Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.

Die Modultische sind ohne flächige Fundamente, mittels Stahlprofilen in den Boden zu rammen oder zu schrauben.

Die Flächen neben, zwischen und unter den Photovoltaik-Modulen sind als Grünlandflächen herzustellen und können extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beweidung ist zulässig.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Für das gesamte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen - Photovoltaik“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese darf nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die von den Photovoltaik-Modulen überbauten Flächen (in senkrechter Projektion zum Boden), die Flächen der Technikgebäude und Betriebseinrichtungen einschließlich der sie umgebenden befestigten Bereiche sowie befestigte Zufahrten und Lagerplätze (auch mit teilversiegelnden Belägen) einzurechnen.

2.2 Anlagenhöhe
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen - Photovoltaik“ die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Photovoltaik-Module bzw. der Modultische oder der höchste Punkt der Technikgebäude und Betriebseinrichtungen.

Die Anlagenhöhe (AH) darf maximal 2,75 m betragen. Zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem tiefsten Punkt der Photovoltaik-Module bzw. der Modultische muss ein Freiraum mit einer Mindesthöhe von 0,50 m verbleiben.

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In der Planzeichnung werden die zulässigen überbaubaren Bereiche festgesetzt. Diese werden von einer Baugrenze eingefasst.

Die Errichtung von Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie sowie der notwendigen Technikgebäude und Betriebseinrichtungen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig.

Zuwegungen, Lagerplätze, Leitungs- und Kabeltrassen sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig.

Eine Vollversiegelung ist nur an den Standorten der notwendigen Technikgebäude und Betriebseinrichtungen zulässig.

Nr. 4 Anpflanzungsgebot für Sträucher
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Gehölzqualität: Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm.

Folgende Gehölzarten sind bei der Anpflanzung zu verwenden:

- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Besenginster (Cytisus scorparius)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Grauweide (Salix cinerea)
- Hanfweide (Salix viminalis)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Öhrchenweide (Salix aurita)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Salweide (Salix caprea)
- Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Sträucher mindestens die Höhe der gewählten Anlagen aufweist. Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Photovoltaik-Module bzw. der Modultische.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung des Photovoltaik-Freiflächenanlage fertigzustellen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist identisch mit dem im Bebauungsplan Nr. 86 "Zur Wapel" festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.

§ 2 Einfriedungen

Für die Flächen des festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO) ist eine Einfriedung zulässig.

Die Einfriedung ist als Maschendrahtzaun oder Metallgitterzaun auszuführen. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 2,00 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Die untere Zaunkante muss mindestens 15 cm über der Bodenoberfläche liegen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Bockhorn diesen Bebauungsplan Nr. 86 "Zur Wapel", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den .....

.....
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner · Dr. Helmut Gramann GbR
Auf der Gast 36 B · 26316 Varel - Dangast
Thomas-Mann-Straße 26 · 26133 Oldenburg

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bockhorn, den .....

.....
Bürgermeister

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockhorn, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan Nr. 86 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockhorn, den .....

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Bockhorn, den .....

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den .....

.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den .....

.....

Gemeinde Bockhorn

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 86

"Zur Wapel"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

VORENTWURF

Fassung für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Stand: 10.05.2023)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. GEMEINDE BOCKHORN
Der Bürgermeister

Bockhorn, den ..... *Siegel* i.A. .....

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: .....

Quelle:

ⓒ 2023

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: .....).

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den .....

.....
Unterschrift

Übersichtskarte