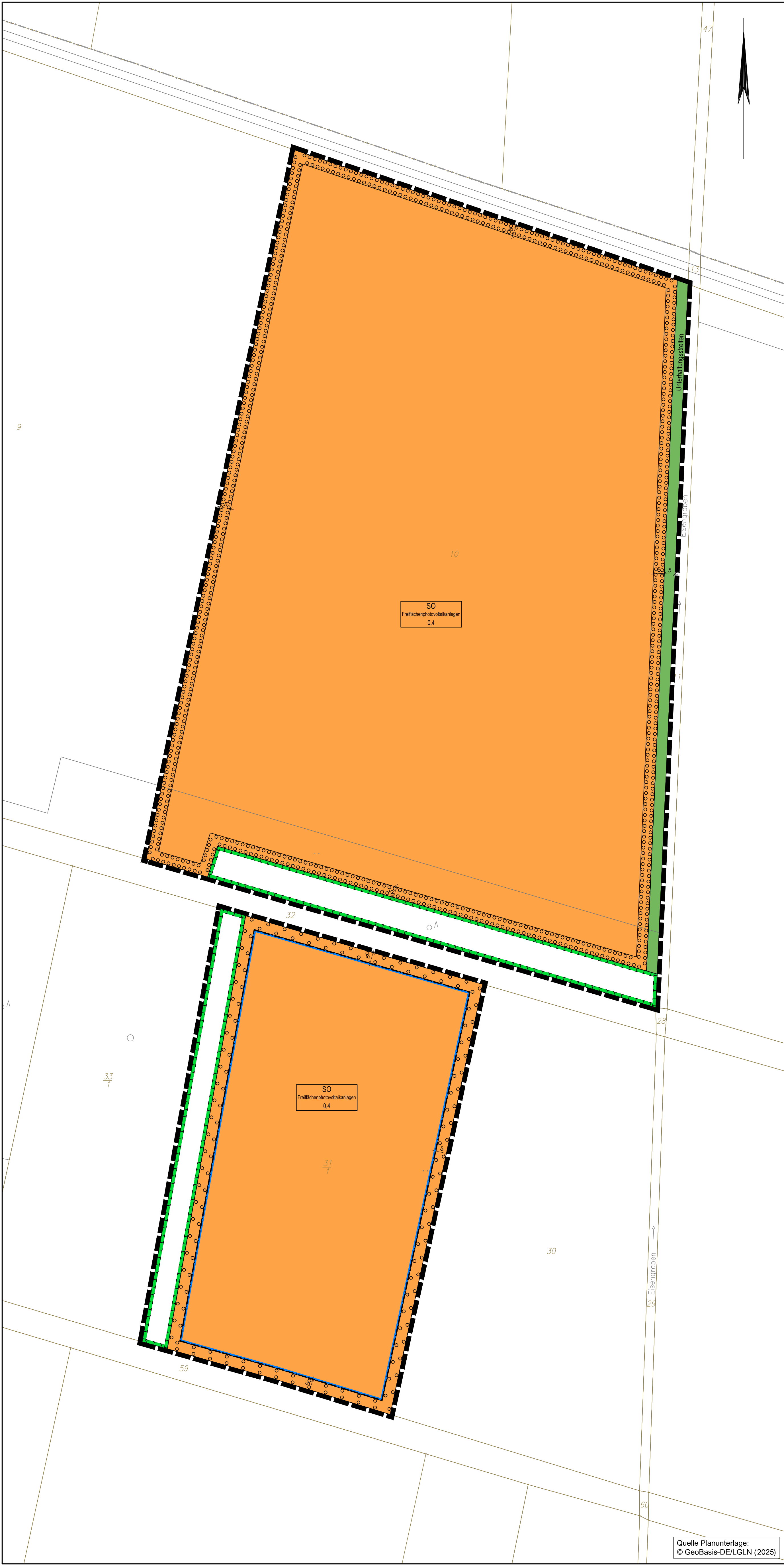




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO); hier: Freiflächenphotovoltaikanlagen	
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
private Grünflächen; hier: Unterhaltungsstreifen	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	

Planunterlage

Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
Flurgrenze		
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
Flurstücksnummer		

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO
- a) Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Nutzung solarer Strahlungsenergie. Zulässig ist jeweils eine fest installierte Freiflächenphotovoltaikanlage (Solarpark) bestehend aus Photovoltaikmodulen und Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion).
- b) Zulässig sind auch Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauNVO, die dem Hauptnutzungsveck einer Freiflächenphotovoltaikanlage dienen, z.B. Wechselrichterstationen und Transformatoren/ Übergabe- und Netzeinspeise-Stationen, Stromspeicheranlagen, Wechselrichter, Einfriedungen usw.).
- 1.2 Grundflächenzahl / Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO
- Eine Überschreitung der in die Planzeichnung eingeschriebenen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO
- a) Die Höhe baulicher Anlagen ist auf höchstens 3,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche vor Baubeginn begrenzt. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
- b) Modulische von Freiflächenphotovoltaikanlagen müssen mit ihrer Unterkante einen Mindestabstand von 0,80 m zur Oberkante der Geländeoberfläche halten.
- c) Ausnahmsweise ist die Errichtung von Kameramasten und vergleichbarer Anlagen zur Sicherung des Geländes mit einer Höhe von bis zu 8,00 m, gemessen von Oberkante Ursprungsgelände, zulässig.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. Nr. 2 BauGB
- Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.
- 1.5 Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
- 1.6 Flächen für Nebenanlagen und für Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- a) Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Plangebietsfläche ist nicht zulässig.
- b) Zufahrten, Wege und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
- c) Die unversiegelten Flächen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind mit einer geeigneten regionalen Gras-Kräutermischung einzusäen (Freiflächen und Bereiche unterhalb der Module; zertifiziert nach RegioZert oder VVW-Regiosaat). Anschließend soll eine extensive Dauergrünlandbewirtschaftung mit eingeschränkter Nutzung durchgeführt werden (1-2-schulrige Mahd oder Weidenutzung). Dabei dürfen kein Grünlandumbruch sowie keine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und chemischen Insektenvernichtungsmitteln erfolgen. Weiterhin ist auf eine Düngung zu verzichten; eine begrenzte Erhaltungsdüngung kann im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise zugelassen werden. Ein Mulchen ist maximal alle zwei Jahre zulässig.
- d) Die Mahd muss zeitlich so erfolgen, dass zuvor ein Abbühen der Blühpflanzen möglich ist. Sich nachteilig auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen auswirkende Pflanzen (z.B. Disteln, o.ä.) sind ggf. mechanisch vor deren Samenflug vor Samenflug zu beseitigen.
- e) Einfriedungen sind für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel zum Boden hin durchlässig zu gestalten.
- 1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- a) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens dreireihige Hecke zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzfläche darf in jedem der Teilgeltungsbereiche an jeweils einer Stelle durch einen Wirtschaftsweg in maximal 10 m Breite durchbrochen werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 und 8 NBauO

- 2.1 Einfriedungen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO
- Einfriedungen durch Zäune sind bis zu einer Höhe von 3,00 m über Geländeneiveau zulässig.
- 2.2 Versicherung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 3.1 Archäologische Bodenfunde
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schladern sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde 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 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.
- 3.2 Baudenkmäler
- a) In der näheren Umgebung befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke, die als Einzeldenkmäler in der Denkmalliste Niedersachsen geführt werden:
- Wohn-Wirtschaftsgebäude, Tiefenbruchsweg 23, Einzeldenkmal (gem. § 3 Abs. 2 NDSchG), Objekt-ID 36044550, Objekt-Nr. 74
 - Scheune, Tiefenbruchsweg 23, Einzeldenkmal (gem. § 3 Abs. 2 NDSchG), Objekt-ID 32788177, Objekt-Nr. 70
- Konflikte mit der vorliegenden Bauleitplanung sind nicht zu erwarten.
- 3.3 Rechtliche Grundlagen
- Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Samtgemeinde Rethem (Aller), Lange Straße 4, 27336 Rethem (Aller) eingesehen werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rethem (Aller) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "FFPV Rethem-Moor", bestehend aus der Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Rethem (Aller), den L.S. Der Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
© GeoBasis-DE/LGLN (2024)

Die Planunterlage (AZ: 083-14-134/2024) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.12.2024). 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.

Bad Fallingb., den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingb. -

Im Auftrage

(Unterschrift) Siegel

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rethem (Aller) hat in seiner Sitzung am 24.04.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 "FFPV Rethem-Moor" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rethem (Aller), den L.S. Der Stadtdirektor

Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Rethem (Aller) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 "FFPV Rethem-Moor" und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 "FFPV Rethem-Moor" und der Begründung wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Rethem (Aller), den L.S. Der Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rethem (Aller) hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "FFPV Rethem-Moor" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Rethem (Aller), den L.S. Der Stadtdirektor

Inkrafttreten

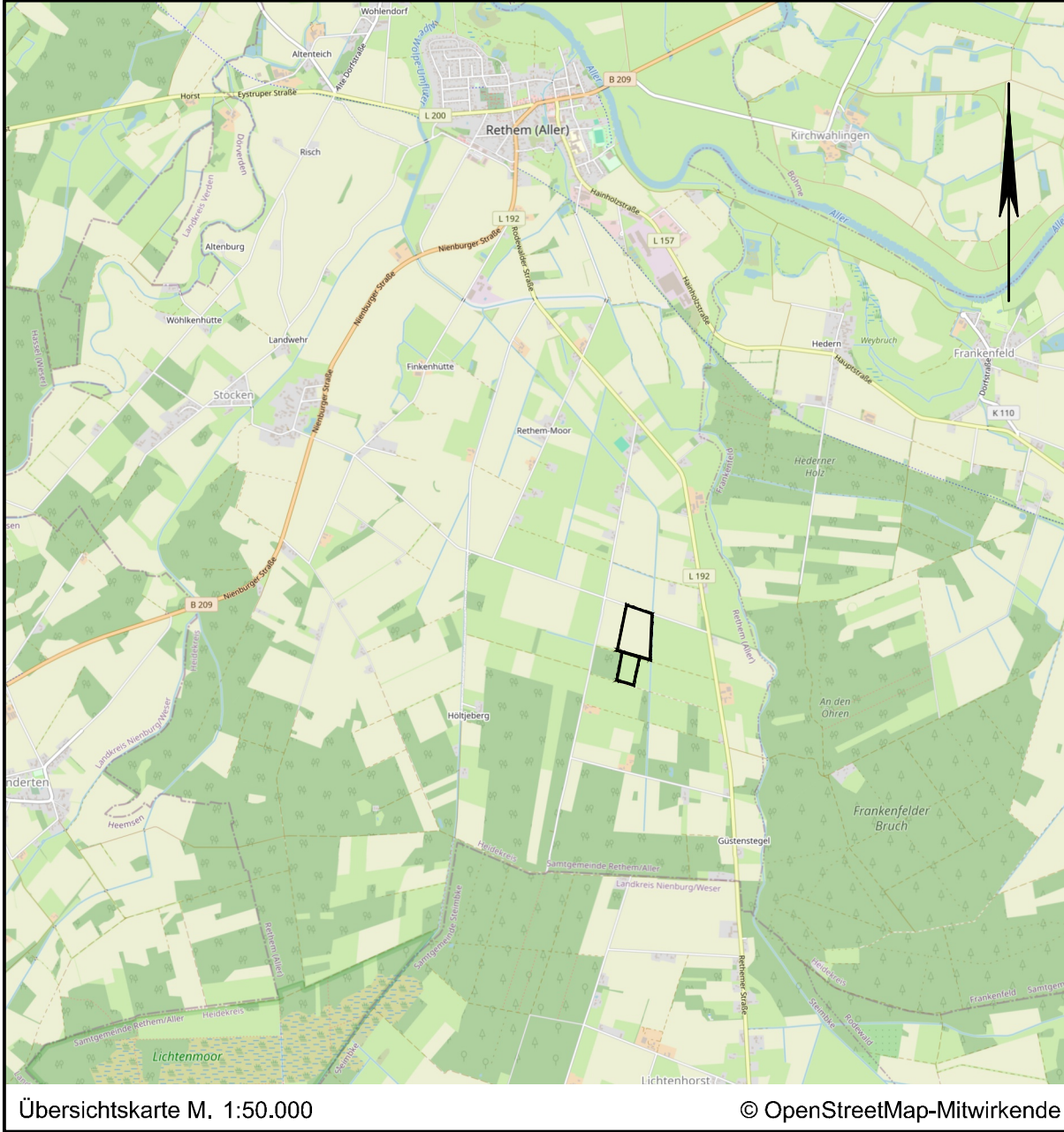
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 "FFPV Rethem-Moor" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Rethem (Aller), den L.S. Der Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 27 "FFPV Rethem-Moor" mit ÖBV sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 264 Abs. 1 BauGB, eine gemäß § 264 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und nach § 264 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rethem (Aller), den Der Stadtdirektor



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung:	 IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Service-Abt. • 49134 Wallenhorst Tel.05407/1800-0 • Fax05407/880-58	Datum	Zeichen
		bearbeitet	05.2025 Wm
		gezeichnet	05.2025 Ber
		geprüft	
		freigegeben	
Wallenhorst, 22.05.2025			
Plat:		H:\RETHEM\224201\PLAENE\BPop_bplan-27_02.dwg(B-Plan)	
	Stadt Rethem (Aller) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 "FFPV Rethem-Moor"		
Vorentwurf		Maßstab 1:1.000	