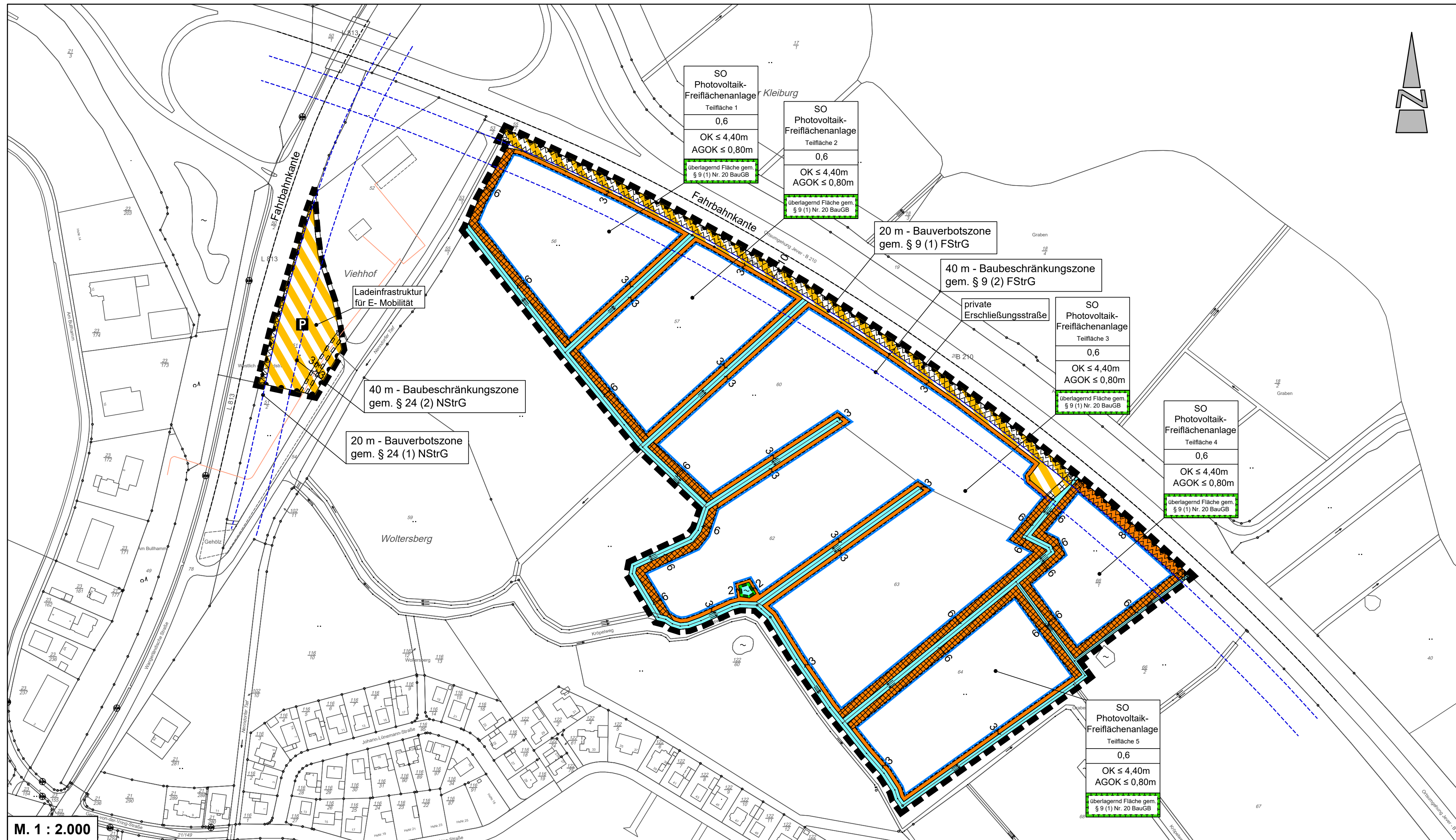


Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 83

"Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof"



M. 1 : 2.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (Teilfläche 1 bis 5) gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig.
Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten sowie Zäune). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass an den Immissionsorten keine unverträgliche Blendwirkung (mehr als 30 Minuten pro Tag und 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort gem. Licht-Leitlinie mit Ergänzung 2012) entsteht.
Weiterhin sind zulässig:
- Anlagen zur Energiespeicherung- und -verarbeitung (im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrechtswerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden).
- Kameramasten für Überwachungskameras,
- Viehhaltung zur Grünpflege,
- Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes,
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO beträgt für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,7. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,45.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 4,40 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Für Photovoltaik-Module gilt ein Abstand Geländeroberkante (AGOK) von min. 0,8 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, (4) und (5) BauNVO). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Oberkante (OK); Obere Gebäude- oder Modulkante
Unterer Bezugspunkt: Teilfläche 1: + 0,9 m über NNH
Teilfläche 2: + 0,7 m über NNH
Teilfläche 3: + 0,5 m über NNH
Teilfläche 4: + 0,5 m über NNH
Teilfläche 5: + 0,5 m über NNH
- Kameramasten für Überwachungskameras dürfen die maximale Höhe für bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 8,00 m überschreiten. Der untere Bezugspunkt ist der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu entnehmen.
- Die als Gewässerräumstreifen gekennzeichneten Flächen sind von Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.) und Ablagerungen freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Zudem ist sicherzustellen, dass die Leitungen nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke (außer in Kreuzungsbereichen) überbaut ist.
- Bei Einzäunungen ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der untere Meter mit einer Maschendrahtweite von mind. 20 cm auszuführen. Es gelten die Höhenbezugspunkte aus der Festsetzung Nr. 3 für das jeweilige Sondergebiet.
- Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Ladeinfrastruktur für E-Mobilität" ist die Errichtung einer öffentlichen Ladeinfrastruktur für E-Mobilität mit dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der überlagernden Festsetzung von Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist auf den unversiegelten Flächen extensives Grünland unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (Nutzung als Grünland, keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen, Aushagerung der Flächen, keine Gabe von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln, Nachsaat nach 2 - 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schlitzsaat, keine Veränderung des Bodenreliefs, eine bedarfsgerechte Kalkung und Düngung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres unzulässig, die erste Mahd ist frühestens ab dem 15.07. zulässig - das Mahgut ist abzuführen und die Mahd ist abschnittsweise, von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen, es ist insektenfreundliches Mähwerk mit einer Schnitthöhe von 10 cm zu verwenden, es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig, die Flächen müssen kurzrasig in den Winter gehen; d. h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbistlicher Pflegeschnitt erfolgen, sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Viehhaltung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, bei Beweidung müssen aufkommende Störzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden, bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen) herzustellen und damit dauerhaft zu begrünen.
- Die innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorhandenen Gehölzbestände und Gräben dürfen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB nicht beschädigt oder beseitigt werden. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Zulässig sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Abgänge des festgesetzten Gehölzbestandes sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch gleichwertige Neuanpflanzungen auszugleichen. Zur Überwegung auf die öffentliche Erschließungsstraße sind im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Private Erschließungsstraße" zu den Sonderbauflächen die vorhandenen Überwegungen zu nutzen. Im Falle weiterer notwendiger Überwegungen sind weitere Verrohrungen vorhandener Gräben auf einer Breite von maximal 5,00 m zulässig.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei Erdbehebungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wiederaufgenommen werden.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 31. Juli unzulässig. Sie ist darüber hinaus, ebenso wie die Räumung der Gräben, unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichtern im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Für eine erforderliche Kabeltrasse vom Solarpark zu einem Übergabepunkt in das örtliche Stromnetz kann eine Genehmigung nach § 17 Abs. 3 BNatSchG erforderlich werden. Dies kann auch eine Kabeltrasse betreffen, die die Teilbereiche der einzelnen Geltungsbereiche untereinander verbindet.
- Innerhalb der 20 m Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz und § 24 (1) NStRG sind Hochbauten jeder Art, Abgrabungen sowie Aufschüttungen in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundes- bzw. Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone sind Ladestellen und die dazugehörigen Stellplätze unzulässig; zulässig ist lediglich ein reiner Fahrweg.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, anzuwenden.

PRÄAMBEL UND FERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Jever am diesen Bebauungsplan Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jever, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© GeoBasis-DE/LGLN (2024)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 013-L4-62/2024, Stand vom 12.06.2024). 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.

..... den.....
(Ort) (Datum)

.....
(Amtliche Vermessungsstelle)

..... Siegel

..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach und Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jever, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Jever, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Jever hat den Bebauungsplan Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Jever, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jever, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 83 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jever, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof" stimmt mit der Urschrift überein.

Jever, Bürgermeister

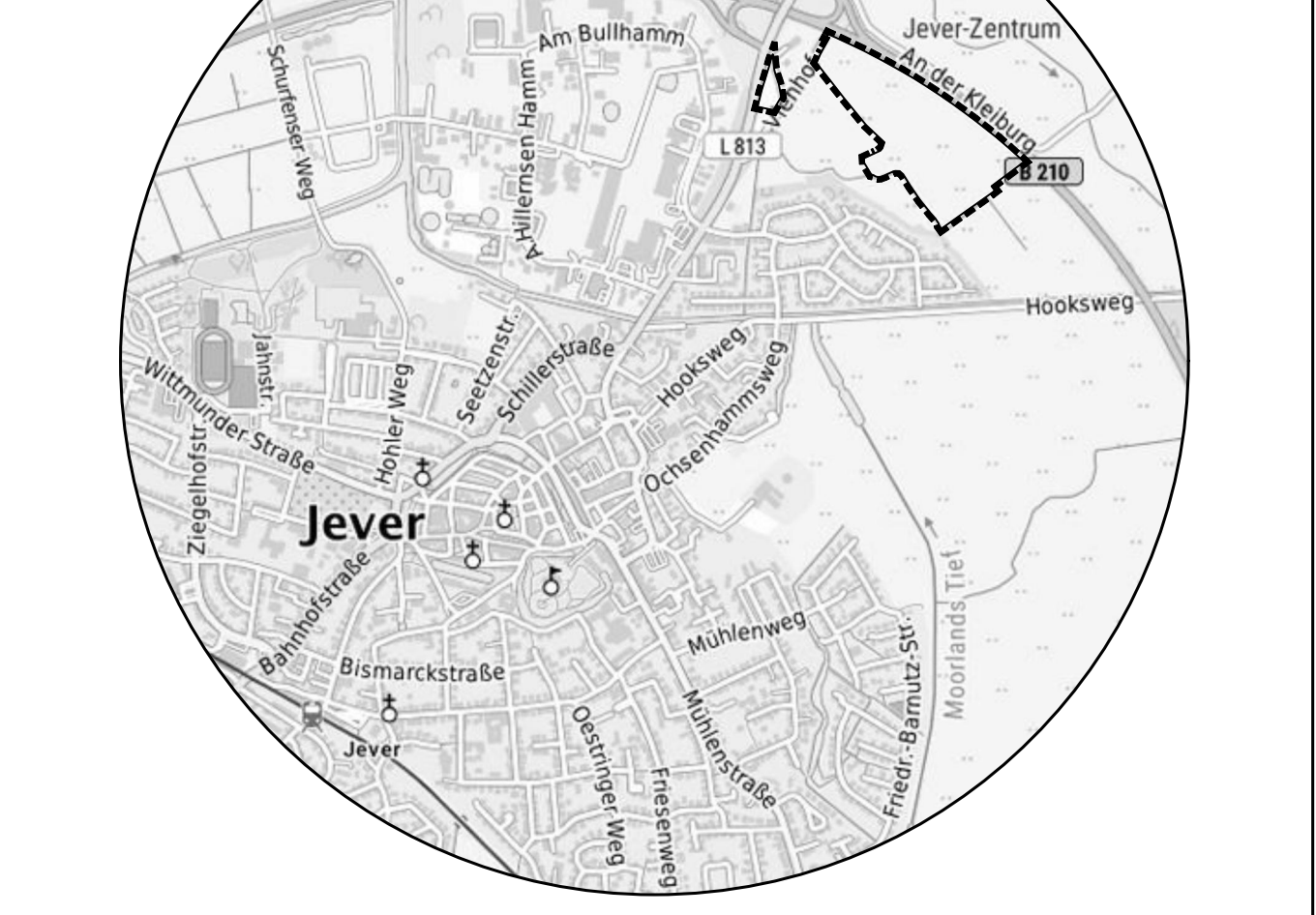
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Maß der baulichen Nutzung**
0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche
OK ≤ 4,40 m Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß
AGOK ≤ 0,80 m Geländeroberkante baulicher Anlagen (GOK) als Mindestmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Wasserflächen**
 Wasserflächen, hier: Gräben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 Gewässerräumstreifen
- Informelle Darstellung**
 20 m - Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStRG und 40 m - Baubeschränkungzone gem. § 9 (2) FStRG
 unterirdische Versorgungsleitungen des OÖVV
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen

Stadt Jever Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof"

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2025



08.09.2025