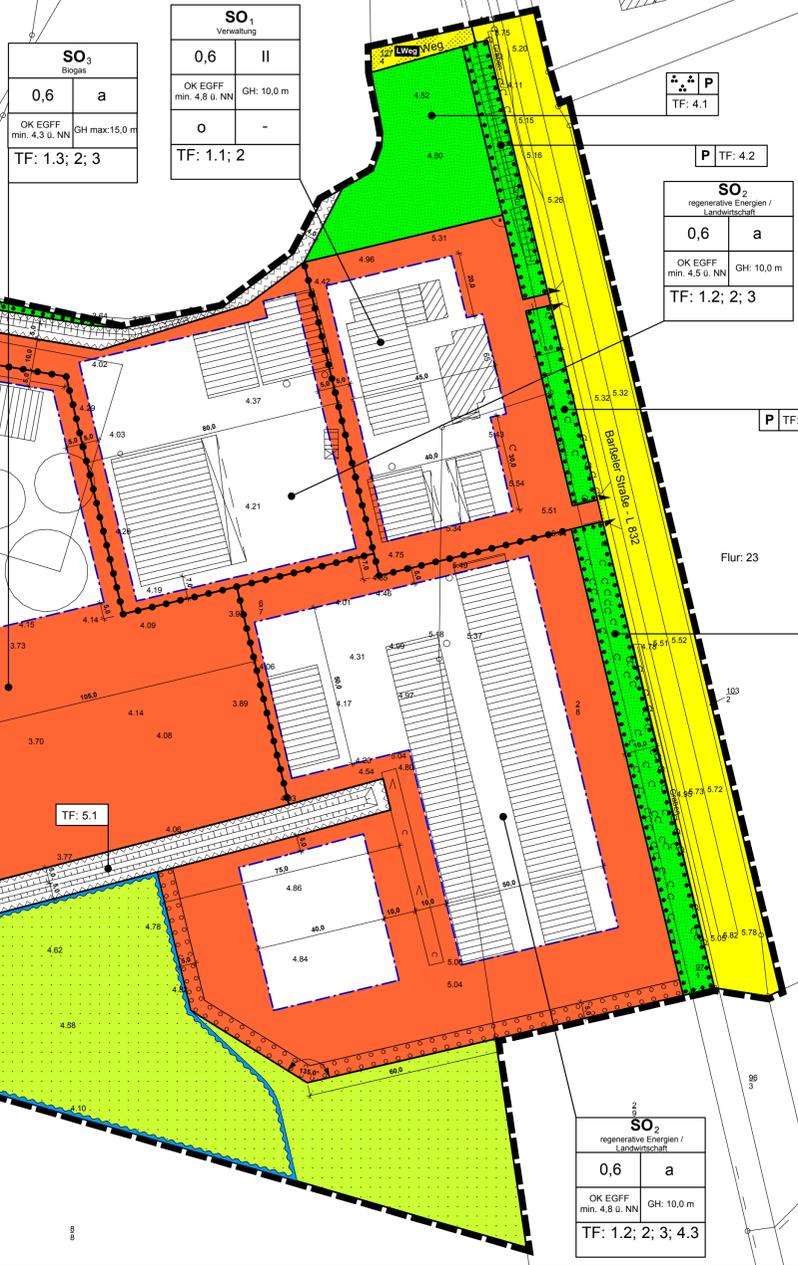


Stadt Friesoythe
Bebauungsplan Nr. 202
"Sondergebiet regenerative Energien"
Gemarkung Altenoythe
Flur 3
M 1 : 1.000
Vorentwurf



SO ₃ Biogas	
0,6	a
OK EGGF min. 4,8 ü. NN	GH max: 15,0 m
TF: 1.3; 2; 3	

SO ₁ Verwaltung	
0,6	II
OK EGGF min. 4,8 ü. NN	GH: 10,0 m
TF: 1.1; 2	

SO ₂ regenerative Energien / Landwirtschaft	
0,6	a
OK EGGF min. 4,5 ü. NN	GH: 10,0 m
TF: 1.2; 2; 3	

SO ₂ regenerative Energien / Landwirtschaft	
0,6	a
OK EGGF min. 4,8 ü. NN	GH: 10,0 m
TF: 1.2; 2; 3; 4.3	

Plangrundlage ergänzt durch:
 Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
 Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm
 Öffentl. best. Verm.-Ing.
 Auftragsnummer: 090263
 Friesoythe, den 30.03.2009

Aus der Darstellung der Topografie
 in der Plangrundlage kann kein
 Grenzbezug abgeleitet werden.

Kartengrundlage ist der Auszug aus
 der Katasterkarte (Grundbesitzkarte)
 mit Stand vom 01.01.2009, im Einklang mit
 der Verordnung über Katasterbezugs-
 Ministerium, Katasteramt Cappelburg

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

SO₁-SO₂ Sondergebiet SO₁ - SO₂ (regenerative Energien)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH: 10,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe
 OK EGGF min. 4,8 ü. NN Oberkante des Erdgeschoßfertig-
 fußbodens als Mindestmaß ü. NN

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
 a abweichende Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Hauptverkehrsstraße, L 832
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 Landwirtschafflicher Weg
 Einfahrtbereich

5. Grünflächen

Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 P privat
 Parkanlage
 Naturnahe Grünflächen

6. Flächen für den Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

7. Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b)

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen / Ufferräumstreifen
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des Hochwasserschutzes, Deichanlage
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung Nutzungen und Nutzungsmaße gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete „Regenerative Energien“ gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Regenerative Energien“ wird in drei Sondergebiete SO₁-SO₃ mit differenzierten Zulässigkeiten von Nutzungen/Anlagen unterteilt:

1.1 SO₁ Verwaltung

Zulässig sind im SO₁

- Gebäude für die Verwaltung, Erforschung und Entwicklung von Systemen zur regenerativen Energieerzeugung sowie Gebäude zur Verwaltung landwirtschaftlicher Betriebe
- Wohngebäude mit insgesamt max. 4 Wohneinheiten für Betriebsleitung, Inhaber und Mitarbeiter

1.2 SO₂ Sondergebiet regenerative Energien / Landwirtschaft

Zulässig im SO₂ sind:

- Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung
- Gebäude für Blockheizkraftwerke
- Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien als Nebenanlagen für die Biogasanlage und die landwirtschaftlichen Nutzungen (Photovoltaik, Solar, WKA)
- Lagerflächen und Anlagen zur Aufbereitung von Biomasse im Sinne einer energetischen Nutzung (Schredderanlagen, Verbrennung)
- Anlagen zur Nutzung der Abwärme aus der Energieerzeugung für die Trocknung von Biomasse, Futtermitteln, Holzschnitzeln, Torf und Reststoffen aus dem Biogasprozess
- Gebäude und Anlagen (Wege, Plätze), die den oben aufgeführten Nutzungen und Anlagen dienen

1.3 SO₃ Biogas / Regenerative Energien

Zulässig im SO₃ sind:

Eine Biogasanlage mit max. 500 kW elektrischer Leistung und den dafür erforderlichen Anlagen für den Betrieb, wie:

- Fermenter, Endlager, Vorlagebehälter, sonstige Betriebsgebäude
- Blockheizkraftwerk-Gebäude
- Lagerflächen für Biomasse
- Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien als Nebenanlagen (Photovoltaik, Solar, WKA)
- Anlagen zur Aufbereitung von Biomasse (Schredderanlagen, Verbrennung)
- Anlagen zur Nutzung der Abwärme aus der Energieerzeugung für die Trocknung von Biomasse, Futtermitteln, Holzschnitzeln, Torf und Reststoffen aus dem Biogasprozess
- Zufahrten, Wendeplätze, Stellplätze

2. Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

2.1 Mindesthöhenlagen des Erdgeschoß- Fertigfußbodens

Die Oberkante der Erdgeschoß- Fertigfußboden wird in den Sondergebieten bezogen auf m ü. NN als Mindestmaß zwingend festgesetzt. Diese Höhenangabe gilt auch für Silage- und Lagerplätze für Biomasse.

2.2 Untere Bezugspunkte für Gebäudehöhen

Als unterer Bezugspunkt wird die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Mindesthöhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens festgelegt.

2.3 Gebäudehöhen

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem o.g. unteren Bezugspunkt. Überschreitungen durch technische und untergeordnete Bauteile wie Lüftungsanlagen, Schornsteine etc. sind zulässig.

3. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig. Grenzabstände richten sich nach Landesrecht.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Maßnahmen zur gärtnerischen Gestaltung (Rasenfläche, Pflanzbeete, Gehölzpflanzungen) durchzuführen.

4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bindung für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die Straßenbäume dauerhaft zu erhalten. Der Bermenbereich und der Graben sind mindestens zweimal pro Jahr zu mähen und aufzureinigen.

4.3 Innerhalb der Pflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ist ein Feldgehölz-Streifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.4 Der gekennzeichnete Bereich ist naturnah zu unterhalten und mindestens zweimal pro Jahr zu mähen. Der Ufer- und Randbereiche sind dauerhaft naturnah zu unterhalten, d. h. diese Flächen dürfen max. zweimal pro Jahr gemäht werden.

4.5 Innerhalb der naturnah auszubildenden Fläche ist die Anlage eines Regenwassersammelbeckens zulässig. Die Ufer- und Randbereiche sind dauerhaft naturnah zu unterhalten, d. h. diese Flächen dürfen max. zweimal pro Jahr gemäht werden.

5. Maßnahmen für den Hochwasserschutz

5.1 Eindeichung des Geländes

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Deich mit einer Mindesthöhe von 4,80 Metern ü. NN anzulegen und dauerhaft zu sichern. Im Bereich zur Brücke über die Lahn muss der Deich eine Mindesthöhe von 4,50 Meter erreichen und zusätzlich durch ein Deichschart mit einer Mindesthöhe von 4,80 m ü. NN zu sichern sein.

5.2 Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches ist ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau oder Grünlandbewirtschaftung zulässig. Das Gelände ist im Interesse der Schaffung von Retentionsraum auf dem Niveau von 3,70 bis max. 4,0 m ü. NN herzustellen und zu erhalten.

6. Geh- / Fahrrecht

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des zuständigen Wasserverbandes für die Unterhaltung des Gewässers (Ufferräumstreifen) eingeräumt.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990

2. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §4 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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. (vgl. Nds. Denkmalschutzgesetz, zuletzt geändert am 05.11.2004)

3. Verkehrslärm

Von der Landesstraße 832 gehen Immissionen aus. Für die Baugebiete (Sondergebiete SO 1 SO 3) im Planungsbereich können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4. Überschwemmungsbereich; Hochwassergefährdung

Der Planungsbereich liegt nach der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes Soeste im Hochwassergefährdeten Bereich. Dementsprechend sind die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasserereignissen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes durch den Betreiber der Anlagen zügig umzusetzen. Entschädigungsansprüche gegenüber der unteren Wasserbehörde oder dem Land Niedersachsen sind ausgeschlossen.

5. Pflanzliste; Arten

Für die Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Baumarten:	Quercus robur	Sträucher:	Prunus avium
Rotbuche	Fagus sylvatica	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Corylus avellana
Spitzahorn	Acer Platanoides		Carpinus betulus
Eschen	Fraxinus excelsior		

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESZETZBUCHES (BAUGES) VON 1974 IN DER FOLGENDEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER STADT FRIESOYTHE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 202 "SONDERGEBIET REGENERATIVE ENERGIEN" BESTIMMT AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:
 ODENBURG, DEN _____
 Planraum: WMW GmbH & Co. KG
 Donnerberg Str. 10-20/21 Osterburg
 Tel.: 0441-361363-0
 Fax: 0441-361363-63

VORENTWURF: 07.04.2009
 ENTWURF: _____
 SATZUNG: _____
 PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDINGER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ÖFFENTLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

5. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 202 "SONDERGEBIET REGENERATIVE ENERGIEN" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

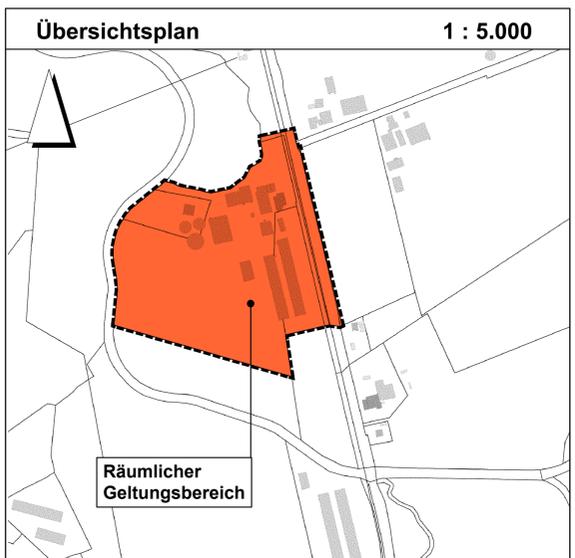
FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

6. INKRAFTTRETEN
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM ANFANGSSTADT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTMACHTET WORDEN.
 DER BEBAUUNGSPLAN NR. 202 "SONDERGEBIET REGENERATIVE ENERGIEN" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 202 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABMÄSSIGKEITSGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____



Stadt Friesoythe
Bebauungsplan Nr. 202
"Sondergebiet regenerative Energien"
M 1 : 1.000
Vorentwurf