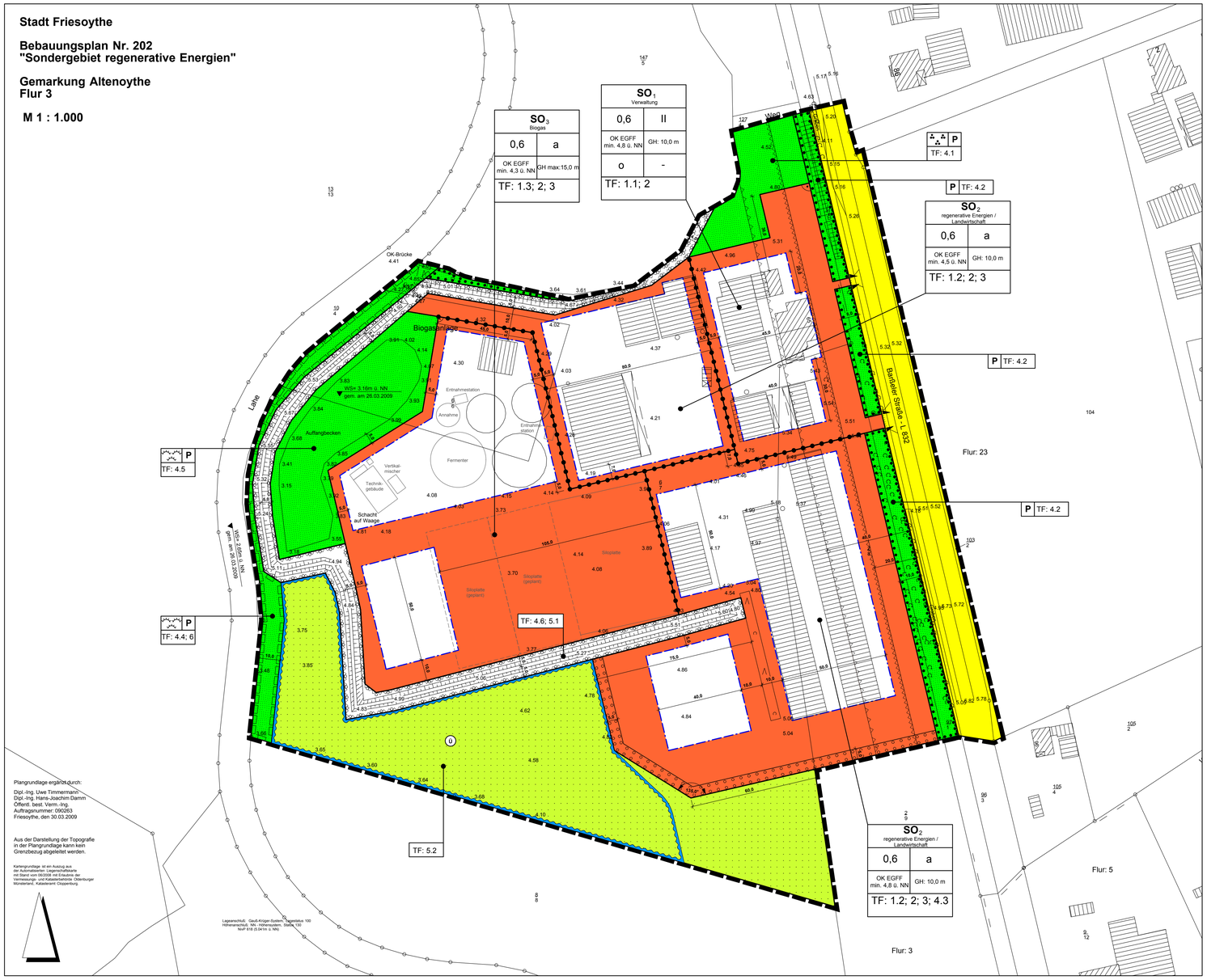
Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 202
"Sondergebiet regenerative Energien"

Gemarkung Altenoythe
Flur 3

M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

SO_1- SO_3 — Sondergebiet SO1 - SO3 (regenerative Energien)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH: 10,0 m	maximal zulässige Gebäudehöhe
OK EGFF 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 Haupverkehrsstraße, L 832
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtbereich
	Verbot für Ein- und Ausfahrtsbereiche

5. Grünflächen

	Grünfläche
	Zweckbestimmung:
P	privat
	Parkanlage
	Naturnahe Grünflächen

6. Flächen für den Hochwasserschutz

Ü	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 Erhaltung 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 / Überraumstreifen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des Hochwasserschutzes, Deichanlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung Nutzungen und Nutzungsmaße
TF: 4	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

7. Nachrichtliche Übernahme

	20 m - Bauverbotszone gem. § 24 NStrG
	40 m - Bauverbotszone gem. § 24 NStrG

22.01.2010

Textliche Festsetzungen

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

Das Sondergebiet „Regenerative Energien" wird in drei Sondergebiete SO_1-SO_3 mit differenzierten Zulässigkeiten von Nutzungen/Anlagen unterteilt:

1.1 SO_1 Verwaltung

Zulässig sind im SO_1

- 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 SO_2 Sondergebiet regenerative Energien / Landwirtschaft

Zulässig im SO_2 sind:

- Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung
- Gartenbaubetriebe
- Gebäude für Blockheizkraftwerke
- Anlagen zur Erzeugung regenerative 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 SO_3 Biogas / Regenerative Energien

Zulässig im SO_3 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 regenerative 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.
Bestehende Lücken sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu schließen und abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Hierbei sind die unter Hinweis Nr. 5 aufgeführten Arten zu verwenden.

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 Bereich ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Bepflanzung im Interesse der Gewässerunterhaltung freizuhalten.

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.

4.6 Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist der Deich dauerhaft durch Pflanzung von Sträuchern gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 5 einzugrünen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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 Lahe 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. Der Bodenaushub ist nur in Abstimmung mit der Naturschutz-/Bodenbehörde auf Ackerlandflächen im unmittelbaren Umfeld der Hofstelle aufzubringen.

6. Geh-/ Fahrrecht

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

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Entschädigungs-ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4. Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen, freistehend oder an Gebäuden innerhalb der 40 m - Baubeschränkungszone, ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße erforderlich.

5. Pflanzliste; Arten

Für die Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

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

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER STADT FRIESOYTHE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 202 "SONDERGEBIET REGENERATIVE ENERGIEN", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 202 "SONDERGEBIET REGENERATIVE ENERGIEN" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE : LIEGENSCHAFTSKARTE
GEMARKUNG: ALTENOYTHE MAßSTAB: 1:1.000

DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST OHNE ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE NUR FÜR KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG ZUR BERECHTIGTEN ERLAUBNIS EIGENER INFORMATIONEN AN DRITTE GESTATTET (§ 5 ABS. 3 SATZ 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NVERMG) VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS. GVBL. S. 578). DIE ÖFFENTLICHE ZUGÄNGLICHMACHUNG VON BAULEITPLÄNEN, OFFENLEGUNGSEXEMPLAREN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 5 ABS. 3 SATZ 3 NVERMG).
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH. 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.

ÖBVI TIMMERMANN UND DAMM

FRIESOYTHE, DEN _____

IM AUFTRAGE

_____
UNTERSCHRIFT

(SIEGEL)

NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN _____

Planteam **WWW** GmbH & Co. KG
Donnerschweer Str. 90 • 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

VORENTWURF: 07.04.2009
ENTWURF: 11.08.2009
SATZUNG: _____

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 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 § 3 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 AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN NR. 202 "SONDERGEBIET REGENERATIVE ENERGIEN" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

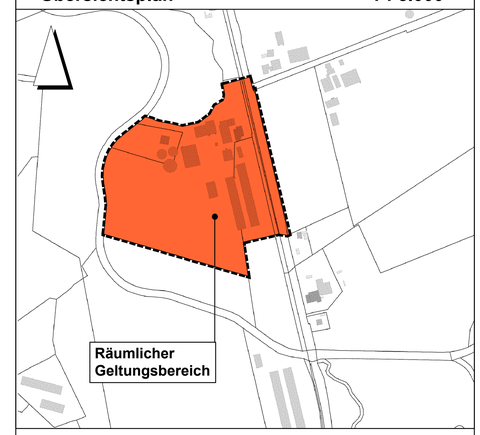
9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 202 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVOR-GANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan 1 : 5.000



Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 202
"Sondergebiet regenerative Energien"

M 1 : 1.000