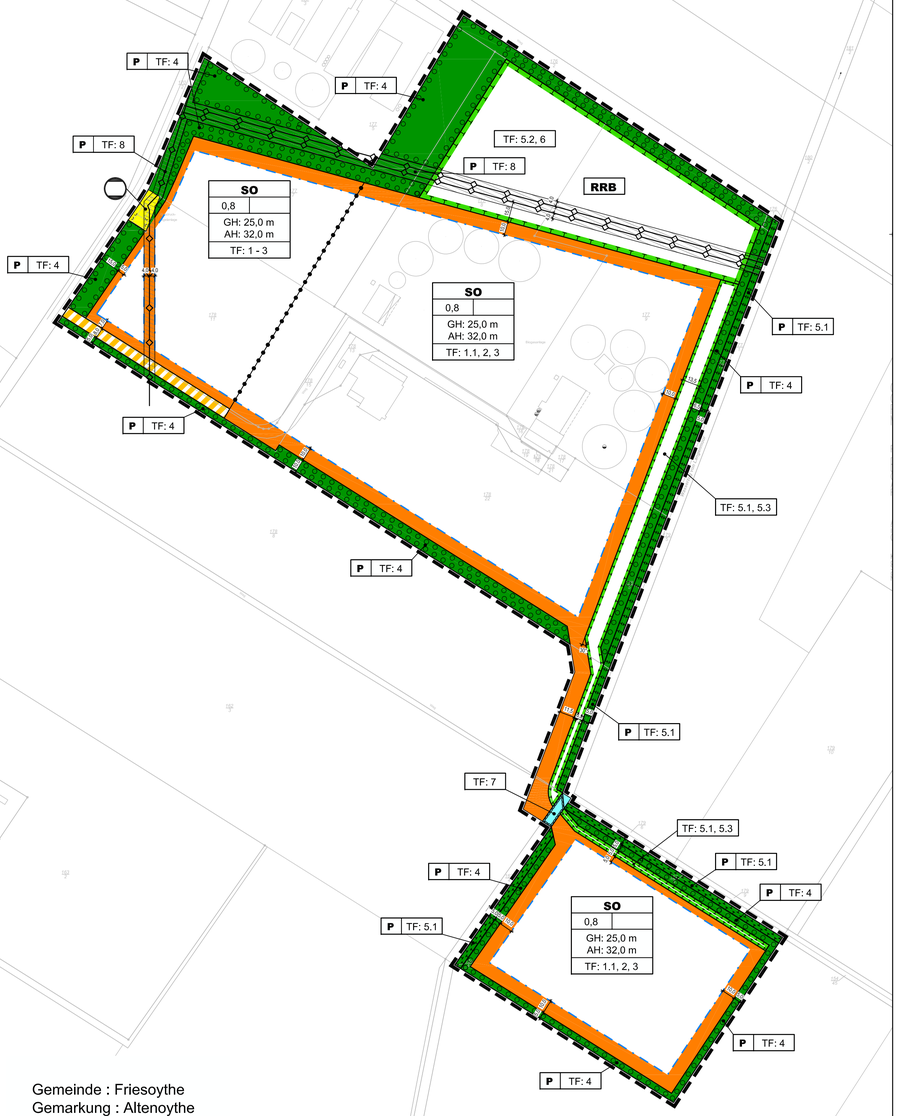
Stadt Friesoythe
Bebauungsplan Nr. 205 "Energiepark Heinfelde"
Neuaufstellung (1. Änderung und Erweiterung)

- Entwurf -

M. 1 : 2.000

- Überdeckung des Bebauungsplanes Nr. 205 -



Gemeinde : Friesoythe
Gemarkung : Altenoythe
Flur: 21

Plangrundlage ergänzt durch:

Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Auftragsnummer: 130384
Friesoythe, den 04.07.2013

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

Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem, Stand vom 04/2013, mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Cloppenburg.

Lageanschluß: Gauß-Krüger-System, Lagestatus 100
Höhenanschluß: NN - Höhensystem, Status 160 (GPS)

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet "Biogas / Regenerative Energie

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 25,0 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß
AH: 32,0 m — Anlagenhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
Gasdruckstation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung (Gasleitung)

7. Grünflächen

P — Private Grünfläche

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen (Graben)

RRB — Flächen für die Regenrückhaltung

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

Umgrenzung von 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

10. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Schutzstreifen Gashochdruckleitungen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 8)

TF: 3 — s.h. Textliche Festsetzung Nr. 3

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete „Biogas / Regenerative Energien" gemäß § 11 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung werden Sondergebiete „Biogas/Regenerative Energien" festgesetzt.

1.1 Im Plangebiet sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- Biogasanlagen mit einer elektrischen Leistung von insgesamt max. 4 MW (BHKWs einschl. zugehöriger Gebäude, Fermenter, Endlager, Vorlagebehälter, sonstige Betriebsgebäude und Container)
- Hallen und Flächen zur Lagerung von Festmist und sonstiger Biomasse
- Lagerflächen und Anlagen zur Aufbereitung von Biomasse im Sinne einer energetischen Nutzung (Schredderanlagen, Verbrennung)
- Anlagen zur Nutzung der Abwärme aus der Energieerzeugung (Verbrennung, BHKW) für die Trocknung von Biomasse, Futtermitteln, Holzschnitzel, Torf und Reststoffe aus dem Biogasprozess
- Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten wie z.B. Futtermittel, (Mineral-)Dünger und Saatgut
- Anlagen zur Sammlung, Lagerung und Aufarbeitung von Bauschutt
- Lagergebäude und -flächen
- Verkehrsflächen

Der Abstand von Hallen zur Lagerung von Festmist und sonstiger Biomasse zur Sauenzuchtanlage muss mindestens 200 m betragen.

1.2 Im gekennzeichneten Bereich sind zusätzlich zu den unter 1.1 aufgeführten Anlagen folgende Anlagen zulässig:

- Anlagen zur Aufbereitung von Biogas und zur Einspeisung in das Erdgasnetz

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe (GH) ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen bis zu der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
Die Anlagenhöhe (AH) bildet die obere Kante von technischen Anlagen, gemessen bis zu der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Anlagenhöhe darf durch untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

3. Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Die privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche für das jeweilige Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO mit anzurechnen.

4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, der Baumanteil muss mindestens 10% betragen.

5. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Abs. 20 und 25a BauGB

5.1 Die Flächen sind als extensiv genutzter Landschaftsrasen (max. zweimalige Mähung pro Jahr) anzulegen und zu erhalten.

5.2 Randlich der Maßnahmenfläche (unter Freihaltung der Schutzbereiche der Gasleitungen) ist ein mindestens dreireihiger Gehölzgürtel aus standortgerechten heimischen Gehölzarten anzupflanzen.

5.3 Innerhalb der Flächen sind Gräben und Mulden zur Oberflächenentwässerung zulässig.

6. Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der Fläche ist ein naturnahes Rückhaltebecken mit mäandrierender Uferlinie und wechselnden Ufemeigungen von 1 : 3 bis 1 : 5 anzulegen. Das Gewässer und seine Uferbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. 25 % der verbleibenden Fläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, hierbei ist auf die Offenhaltung der Gasleitungen und ihrer Schutzbereiche zu achten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die gekennzeichnete Querung des Wasserzuges ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers belastet.
In Abstimmung mit dem zuständigen Wasserverband kann der Graben verrohrt werden.

8. Gashochdruckleitungen

Die Bepflanzung entlang der Trasse der Gasleitung erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsträger.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

4. Gewässerräumstreifen

Der Gewässerräumstreifen ist von jeglicher Bebauung und dauerhaftem Bewuchs freizuhalten.

5. Gashochdruckleitungen

5.1 Die Trassen der überregionalen Gashochdruckleitungen und ihre Schutzbereiche sind von dauerhaftem Bewuchs freizuhalten. Erdarbeiten sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig.

5.2 Die „Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen" wird im Zuge von Erschließungs- und Bauarbeiten beachtet, zuvor findet eine Abstimmung der Erschließungsplanung mit der EWE statt.

6. Überdeckung eines Bebauungsplanes

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Energiepark Heinfelde" überdeckt das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 205.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 205 „Energiepark Heinfelde"-Neuaufstellung tritt der überdeckte Bebauungsplan Nr. 205 außer Kraft.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den _____

_____
(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Liegenschaftskarte: _____
Maßstab: 1 : 1.000

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

Friesoythe, den _____

ÖBVI Timmermann und Dieckmann _____
(Unterschrift) (Siegel)

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 1/2003).

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: F. Bley

Marie-Curie-Str. 1
26129 Oldenburg
T: 0441 361164-90
F: 0441 361164-99

Oldenburg, den _____ _____
(Unterschrift)

3. 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)

4. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den _____

_____
(Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Friesoythe, den _____

_____
(Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Friesoythe, den _____

_____
(Bürgermeister)

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den _____

_____
(Bürgermeister)

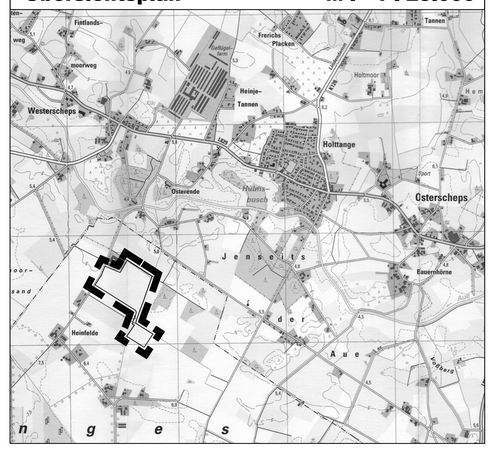
8. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den _____

_____
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M . 1 : 25.000



Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 205 "Energiepark Heinfelde"
Neuaufstellung (1. Änderung und Erweiterung)

- Entwurf -

M. 1 : 2.000

- Überdeckung des Bebauungsplanes Nr. 205 -