

Stadt Friesoythe
Bebauungsplan Nr. 205 "Energiepark Heinfeld"
Neuaufstellung (1. Änderung und

Erweiterung)

- Entwurf -

M. 1 :

- 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 Landes-
 amtes 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

RRB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 Private Straßenverkehrsfläche

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

SO 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

RRB 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

RRB Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
RRB 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
RRB Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
RRB Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
RRB 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, Holzschmelz, 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 Sauenuchtanlage 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 Fahrbahnhöhe 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 Fahrbahnhöhe 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 vollständig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, der Baumanteil muss mindestens 10% betragen.

Zur Erschließung des Flurstücks 178/11 sind von der privaten Straßenverkehrsfläche aus höchstens 3 Zufahrten von 2-mal max. Breite von 6,0 m und 1-mal max. Breite von 10,0 m (Schwerlastverkehr) zulässig.

5. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 dreieckiger Gehölzgürtel aus standortgerechten heimischen Gehölzarten anzupflanzen.

5.3 Innerhalb der Flächen sind Graben 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 Uferneigungen 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 Heinfeld“ überdeckt das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 205.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 205 „Energiepark Heinfeld“-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



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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

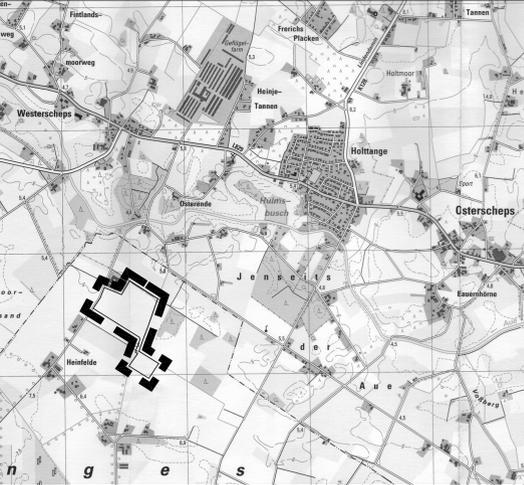
Friesoythe, den _____
 _____ (Bürgermeister)

8. Mängel der Abwägung

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

Friesoythe, den _____
 _____ (Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Stadt Friesoythe

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

M. 1 : 2.000

- Überdeckung des Bebauungsplanes Nr. 205 -