



Textliche Festsetzungen

1 SO Sondergebiet (gem. § 9 (1) BauGB) Im Geltungsbereich werden Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

2 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- SO 1 Verwaltung:
- Verwaltungsgebäude
- Werkstatt-, Produktions- und Logistikgebäude
- Park- und Verkehrsflächen

- SO 2 PV-FFA:
- Anlagen zur dezentralen Produktion von elektrischer und thermischer Energie für die Versorgung der niedergelassenen Betriebe (u. a. PV-Anlagen, Heizkessel)
- Kleinkläranlage
SO 3 Biogas
- Hallen, Lagerflächen und Anlagen zur Sammlung, Lagerung und Aufbereitung von Biomasse (Sortier- und Aufbereitungsanlagen)
- Hallen, Lagerflächen und Anlagen zur Sammlung, Lagerung und Aufbereitung von landwirtschaftlichen Gütern (Sortier- und Aufbereitungsanlagen)
- Biogasanlagen (einschl. Gasverbrauchseinrichtungen, zugehöriger Gebäude, Fermenter, Endlager, Vortagebehälter, sonstige Betriebsgebäude und Container)
- Abwasserbehandlungsanlagen
- Anlagen zur Aufbereitung von Biogas und zur Einspeisung in das Erdgasnetz

3 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)

Die Gebäudehöhe (GH) ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen bis zu der Oberkante der 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 der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Anlagenhöhe darf durch untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden. Die privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche für das jeweilige Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO mit anzurechnen.

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

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, der Baumanteil muss mindestens 10 % betragen.

- Folgende Gehölze sind vorrangig zu verwenden:
- Stieleiche (Quercus robur), Sanddorn (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Frangula alnus), Haselnuss (Corylus avellana), Hundsröse (Rosa canina), Salweide (Salix caprea)

5 Flächen 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. 2-malige Mähung pro Jahr) anzulegen und zu erhalten.
5.2 Randlich der Maßnahmenflächen (unter Freihaltung der Schutzbereiche der Gasleitung) ist ein mind. dreireihiger Gehölzgraben als standortgerechten heimische Gehölzarten anzupflanzen.
5.3 Innerhalb der Maßnahmenflächen sind Gräben und Mulden zur Oberflächenentwässerung zulässig.

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

Innerhalb der Flächen für die Regenrückhaltung sind drei naturnahe Rückhaltebecken mit mäandrierender Uferlinie und wechselseitigen Uferneigungen von 1:3 bis 1:5 anzulegen. Die Gewässer und Uferbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. 25% der verbleibenden Flächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, hierbei ist auf die Offenhaltung der Gasleitungen und ihrer Schutzbereiche zu achten.

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

Die gekennzeichnete Querung des Wasserzugs ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anlegers 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 Artenschutz

Der unter Artenschutz-Aspekten als Habitat zu beurteilende Raum ist mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und den anstehenden Wirtschaftsanlagen stark anthropogen geprägt. Die Flora und Fauna wird durch die offenen Ackerflächen und linienhaften Gehölzstrukturen bestimmt. Die Bestandsaufnahme wird durch eine Brutvogelkartierung im Verfahrensverlauf ergänzt.

2 Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. 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 dauerhaften Bewuchs freizuhalten.

5 Gashochdruckleitungen

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

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauverordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bebauungsplan Nr. 205A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205A beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

Planunterlage

Amtliche Präsentation (AP5) Maßstab: 1: 5.000
Liegenschaftskarte Maßstab: 1: 1.000

QUELLE: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.11.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ die 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 auslegen.

Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan Nr. 205A nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Friesoythe ist gemäß § 10 BauGB am _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 205A ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
GH: 12,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
AH: 32,00 m Anlagenhöhe als Höchstmaß
HTA: 8,00 m Höhe der technischen Anlagen als Höchstmaß
HSM: 0,8 m - 3,5 m Höhe der technischen Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Wasserflächen (Graben)

RRB Flächen für Regenrückhaltung

Grünflächen

Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Schutzstreifen Gashochdruckleitungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 - VORIS 28100 -). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).



Bebauungsplan Nr. 205A
"Energiepark Heinfeld, Neuaufstellung"
- Entwurf -



Table with project details: Planverfasser (UNR - Büro für Raumplanung GmbH), Datum (14.08.2023), Projektnummer (22-0258-01), Format (A0), Maßstab (1:2.000), Plannummer (BP-001)