GEORGS MARIEN HUETTE

Stadt Georgsmarienhütte
Bebauungsplan Nr. 302
„Am Westerkamp“
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO

-Vorentwurf-

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), sowie des § 10 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 302 „Am Westerkamp“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, ...

Die Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

SO – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR – Grundfläche (Versiegelung)
GRü – Grundfläche (überdeckt/verschattet)

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen

Grünfläche

p – privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Georgsmarienhütte Flur 5

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © August 2023

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.08.2023)
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.

-

Geschäftsnachweis: L4-0369/2023 Osnabrück,..............................

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt-Osnabrück-

Dienstsiegel

....
(Unterschrift)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik-Anlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 der BauNVO)

Das in der Planzeichnung als „SO“ „Am Westerkamp“ bezeichnete Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form;
- Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen (Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und Einfriedungen)
- Zwischenlager mit den zugehörigen Einrichtungen (Messpunkte, Grundwasserbrunnen, Entwässerungseinrichtungen, Zuwegung)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Es werden folgende Angaben zu den Modulreihen getroffen:

- Im SO beträgt die überdeckte Grundfläche (GRü) max. 25.000 m² (maximal zu überplanende Fläche). Die tatsächliche Versiegelung beträgt maximal 10% (GR=2.500 m²).
- Im SO beträgt der maximale Abstand der Solarmoduloberkante 4,50 m ü. OK Gelände. Abweichungen aufgrund von Geländeunebenheiten sind bis zu max. 30 cm zulässig.
- Der Abstand zwischen der Solarmodulunterkante und OK Gelände muss mindestens 0,25 m betragen.

§ 3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (siehe Planzeichnung). Die Baugrenzen sind die äußere Abgrenzung für die Aufständerung der Photovoltaikmodule und für die betriebsbedingten Bauwerke.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für Zufahrten und die Einfriedung zulässig.

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind, soweit keine Baum- oder Strauchpflanzungen festgesetzt oder vorhanden sind, grünordnerisch als extensive Wiese oder blütenreiche Säumen zu gestalten.

Nebengebäude und Nebenanlagen, mit Ausnahme der Erschließung und der Einfriedung, sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

§ 4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Extensiv genutztes Grünland

Die nicht versiegelten Bereich innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) sowie der nördlich angrenzenden Grünfläche sind als extensiv genutztes Grünland mit zwei Mahdterminen / Jahr zu bewirtschaften.

§ 5 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a

Die Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und/oder Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten. Die Straucharten sind tendenziell am Rand der Fläche anzupflanzen und die größeren Arten in der Mitte der Pflanzfläche anzuordnen.

• *Acer campestre*	Feld-Ahorn	Heister, 80 - 100 cm
• *Carpinus betulus*	Hainbuche	Heister, 80 - 100 cm
• *Prunus padus*	Traubenkirsche	Heister, 80 - 100 cm
• *Sorbus aria*	Mehlbeere	Heister, 80 - 100 cm
• *Sorbus torminalis*	Elsbeere	Heister, 80 - 100 cm
• *Sorbus aucuparia*	Eberesche	Heister, 80 - 100 cm
• *Amelanchier rotundifolia*	Echte Felsenbirne	60 - 80 cm
• *Berberis vulgaris*	Berberitze	60 - 80 cm
• *Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel	60 - 80 cm
• *Cornus mas*	Kornellkirsche	60 - 80 cm
• *Corylus avellana*	Haselnuss	60 - 80 cm
• *Crataegus laevigata*	Zweigriffliger Weißdorn	60 - 80 cm
• *Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn	60 - 80 cm
• *Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen	60 - 80 cm
• *Frangula alnus*	Faulbaum	60 - 80 cm
• *Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche	60 - 80 cm
• *Prunus spinosa*	Schwarzdorn	60 - 80 cm
• *Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn	60 - 80 cm
• *Rosa spec.*	Wildrosen	60 - 80 cm
• *Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder	60 - 80 cm
• *Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball	60 - 80 cm
• *Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball	60 - 80 cm

Pflanzmaterial: 2 x verschult,
Größe 80- 120 cm

Pflanzdurchführung:
Gruppenpflanzung von jeweils 3- 10 Stück.
Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt (mindestens 3- reihig)

Pflege:
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 6 Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten sind auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren und erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Sollte es doch zu Baumfällung in Verbindung mit der Umsetzung des B-Planes kommen, sind betroffene Gehölze vor den Fällarbeiten durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie das Fledermausquartierpotenzial hin zu überprüfen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V4: Die nächtliche Beleuchtung ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der bestehenden Gehölzbestände vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Die hier aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind vorläufig und werden mit Vorliegen der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung auf der Basis von Erfassungen (Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse) im weiteren Verfahren angepasst/ergänzt.

§ 7 Behandlung von Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist die Bewirtschaftung des unbelasteten Oberflächenwasser weiterhin über die bestehenden Einrichtungen des genehmigten Zwischenlagers sowie über den belebten Oberboden in den angrenzenden Bereichen möglich.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Gestaltung der Modultische
Die Aufständerung der Modultische ist kompakt und aus geeignetem Material herzustellen. Die Modultische werden mit geeigneten Bodenankern gesichert.

Einfriedungen
Einfriedungen sind als Zäune mit einer max. Höhe von 2,20 m (gemessen ab Geländeoberkante, inkl. Übersteigschutz) zulässig.

Die Zaununterkante muss einen Abstand von mind. 25 cm über dem Gelände aufweisen.

Ausgeschlossen sind Einfriedigungen in Form von Erdwällen sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen. Um das Landschaftsbild nicht zu stören, ist eine Einzäunung mit Blendwirkung ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen für den Straßen-/Schienenverkehr
Jegliche Beeinträchtigung z. B. durch Spiegelung, Blendeinwirkung o.ä. auf den Straßen-/Schienenverkehr müssen vermieden werden. Sollten diese auftreten, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. g. F. der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Abfallbeseitigung
Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Brandschutz
Es wird auf die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet hingewiesen. Der Löschwasserbedarf ist entweder über bestehende Hydranten, Brunnen, Regenrückhaltebecken, Zisternen oder über wasserführende Fahrzeuge der Feuerwehr zu decken.

4. Zwischenlager
Im Geltungsbereich befindet sich ein genehmigtes Zwischenlager. Die hier gelagerten Stahlwerksstäube und Gichtgasschlämme liegen gesichert unter einer Haldenabdeckung. Die Genehmigungsauflagen, hier insbesondere begleitende und wiederkehrende Setzungs- und Grundwassermessungen, sind weiterhin durchzuführen. Die hierfür notwendigen Einrichtungen müssen weiterhin erreichbar und nutzbar bleiben.

5. Die der Planung zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich IV - Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau und Umweltschutz, in der Oeseder Straße 85, 49124 Georgsmarienhütte während der Dienstzeit eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, __.__.____

Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp
planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2 • 49832 Freren
Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

Freren, __.__.____

Planverfasser

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.____ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Erschließungsvarianten zum Bebauungsplan und der Kurzerläuterung vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

Georgsmarienhütte, __.__.____

Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, __.__.____

Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt.

Georgsmarienhütte, __.__.____

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am __.__.____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, __.__.____

Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgemacht worden.
Dieser Bebauungsplan ist damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, __.__.____

Die Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

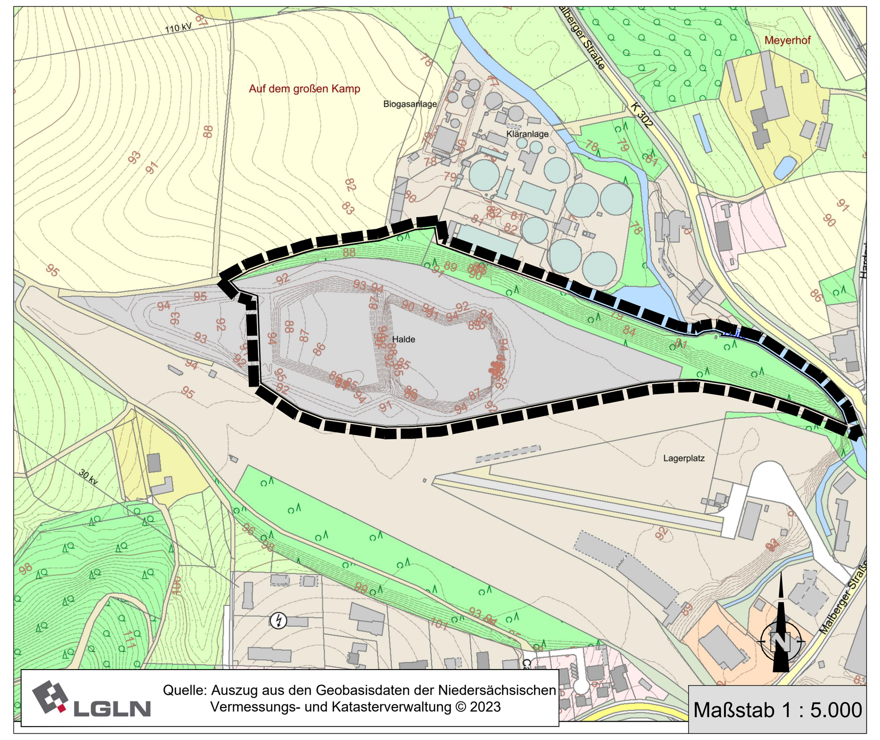
Georgsmarienhütte, __.__.____

Die Bürgermeisterin

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 302 „Am Westerkamp“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO

-Vorentwurf-

GEORGS MARIEN HUETTE