

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs 3 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 233 „Forschungswindpark“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 31.01.2014 L.S. _____gez. A. Gerken-Klaas
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000 im Original

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

© 2011 **LGLN**

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.03.2011).

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg

- Katasteramt Delmenhorst -
Delmenhorst, den 16.07.2013 L.S. _____gez. Mentzel
Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 15.07.2013 _____gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 09.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den 31.01.2014 _____gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 01.12.2011 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 19.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.01.2013 bis 28.02.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 31.01.2014 _____gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 233 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 31.01.2014 _____gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 233 ist damit am 07.02.2014 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 10.02.2014 _____gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 233 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 233 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

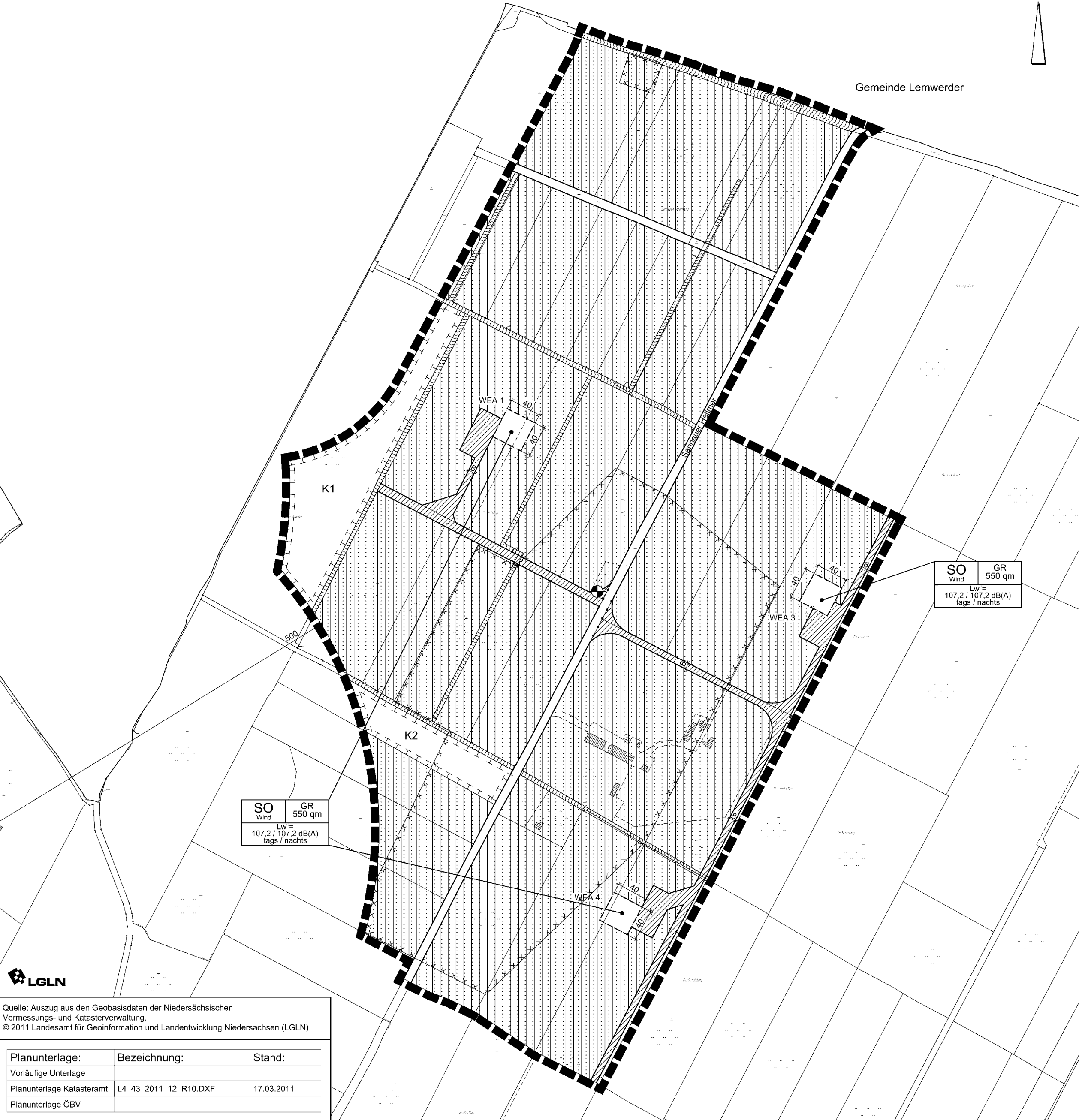
Ganderkesee, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den GEMEINDE GANDERKESEE
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 1990



LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	L4_43_2011_12_R10.DXF	17.03.2011
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung:
Forschungswindpark und Fläche für die Landwirtschaft

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 550qm
Zulässige Grundfläche pro Windenergieanlage (als Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze

Überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg Windpark und Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

— Straßengrenzungsline

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

Wasserflächen

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Lw 107,2/107,2 dB(A) tags/nachts
Maximal zulässiger Schallleistungspegel

Bereiche, in denen mit militärischen Altlasten gerechnet werden muss.
Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Grundwassermessstelle

— Gemeindegrenze

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 PlanZV 89) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 [2] BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Forschungswindpark" (SO Wind) und Fläche für die Landwirtschaft dient der Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Windenergie. Daneben sind landwirtschaftliche Nutzungen, ausgenommen Aufforstungen zu Wald zulässig. Innerhalb der Baugrenzen sind zulässig:

- Windenergieanlagen,
- befestigte Zufahrten zu den Windenergieanlagen,
- sonstige für die Erforschung, Entwicklung, Errichtung und den Betrieb erforderliche Nebenanlagen,
- sonstige Erschließungsanlagen,
- Messmast

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:
• für die Erforschung, Entwicklung, Errichtung und den Betrieb der WEA erforderliche Nebenanlagen,
• Messmast,
• landwirtschaftliche Nutzungen und verfahrensfreie bauliche Anlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Sinne von Punkt 1.3 des Anhangs zu § 60 Abs. 1 NBauO, soweit diese die Nutzung der Windenergie nicht beeinträchtigen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche der Windenergieanlagen beträgt maximal 550 qm pro Windenergieanlage. Die nur vom Rotor überdeckten Teile des Baugrundstücks werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von:
• Aufstellflächen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO), die zur Erschließung der Windenergieanlagen erforderlich sind,
• sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie
• sonstigen Erschließungsanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Die Rotorblätter der Windenergieanlagen dürfen die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche überragen (§ 23 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauNVO). Ein Überstreichen der landwirtschaftlichen Flächen, Wasserflächen und Straßenverkehrsflächen durch die Rotorblätter ist zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 [1] Nr. 20 BauGB)

4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass zum Ausgleich von Eingriffsfolgen, die durch die auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässigen Vorhaben verursacht werden, je angefangene 100 qm Versiegelung 200 qm Ackerfläche innerhalb des Plangebietes dauerhaft in Dauergrünland umzunutzen sind. Ein Umbruch und Neuanbau des Grünlandes sind nicht zulässig, ebenso zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen.

4.2 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen K 1 und K 2 sind als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland zu entwickeln.

Hinweis: Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag und Grundbucheintrag gesichert. Die zulässigen Maßnahmen sind in den Planunterlagen näher erläutert. Die beiden Flächen K 1 und K 2 werden als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 234 „Windpark“ der Gemeinde Ganderkesee eingestellt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 [11] BauGB)

5.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg Windpark und Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg" mit einer wasserdurchlässigen Schotterauflage zu befestigen. Der Ausbau mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht ist nicht zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 [24] BauGB)

6.1 Die Windenergieanlagen sind – soweit erforderlich – mit einem Betriebsführungssystem auszustatten und so zu betreiben, dass an den umliegenden Wohnsiedlungslagen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ein Rotorschattenwurf von nicht mehr als 30 Stunden pro Jahr und 30 Minuten pro Tag auftritt. Sobald diese Grenzen überschritten wird, erfolgt für die Situationen, die zu einem über die Grenzen hinausgehenden Schattenwurf führen würden, eine Abschaltung der Versuchsanlage(n). (Hinweis: Die konkreten technischen Einrichtungen der Betriebsführungssysteme sowie die zu programmierenden relevanten Schattenwurfzeiten sind im Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des Schattenwurfgutachtens festzusetzen.)

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die im Geltungsbereich zulässigen Windenergieanlagen und deren Nebenanlagen.

1. Alle sichtbaren Bauteile der Windenergieanlagen sind mit einem dauerhaft matten Anstrich in Anlehnung an den RAL-Farbwert 7035 (dödigrau) oder 9018 (grünweiß) zu versehen. Abweichende Farbbelegungen, auch in Farbabstufungen sind nicht zulässig. Farbgebungen die aufgrund anderer rechtlicher Vorschriften (z.B. Flugsicherung) erforderlich werden, sind hierdurch nicht betroffen.
2. Die Außenfassaden von Nebenanlagen (Hochbauten wie z.B. ggf. erforderliche Kompaktstationen) sind mit einem dauerhaft matten hellgrauen oder schilfgrünen Anstrich zu versehen.
3. Die zulässigen Windenergieanlagen müssen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild jeweils mit drei Rotorblättern ausgestattet werden. Die Drehrichtung muß im Uhrzeigersinn erfolgen.
4. Die zulässigen Windenergieanlagen müssen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild einen geschlossenen, runden Trägermurm besitzen.
5. Die Beanspruchung von Werbeflächen ist beschränkt auf Typ und Herstellerbezeichnung sowie Betreiberfirma, darf nur mittels Werbeaufschrift vorgenommen werden und muß im Bereich der Gondel der Windenergieanlagen erfolgen. Die Werbeaufschriften dürfen keine reflektierende und fluoreszierende Wirkung haben, sie dürfen auch nicht beleuchtet werden. Die Beanspruchung anderweitiger Werbeflächen und Fremdwerbung sind unzulässig.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf, soweit nicht durch andere Vorschriften erforderlich, weder eine an den hochbaulichen Anlagen installierte Außenbeleuchtung in Betrieb genommen werden, noch dürfen hochbauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angestrahlt werden. Als Ausnahme von zeitlich begrenzter Dauer ist jegliche Beleuchtung bei Wartungszwecken und Reparaturarbeiten zulässig. Beleuchtungen die aufgrund anderer rechtlicher Vorschriften (z.B. Flugsicherung) erforderlich werden, sind hierdurch nicht betroffen.

Hinweise

• Denkmalschutz

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

• Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

• Leitungstrassen

Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

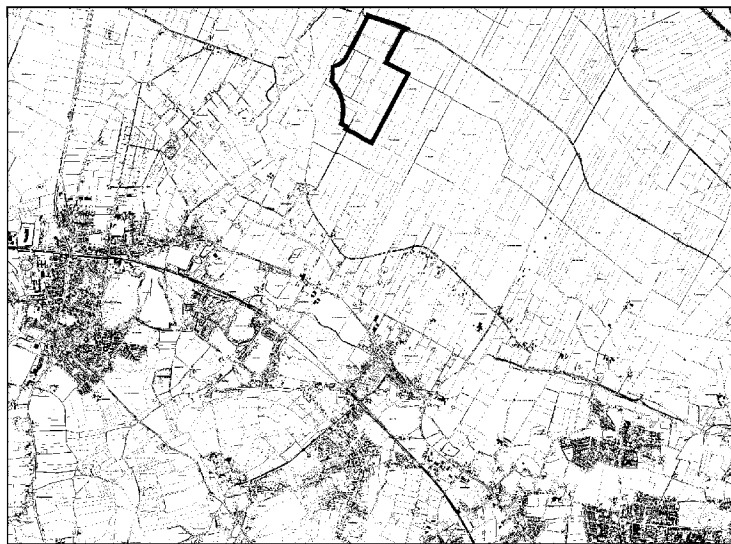
GEMEINDE GANDERKESEE

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 233

"Forschungswindpark"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M 1:50.000

Juni 2013

ABSCHRIFT

M 1 : 2.500

NWP
• Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3967 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0 • Telefax 0441 9717473
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de