Präambel

Auf Grund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 98 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 234 „Windpark", 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
Der Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der 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 Cloppenburg

Katasteramtsbereich

Delmenhorst, den 10.07.2013 L.S. gez. Mentzel
Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser

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

Oldenburg, den 10.07.2013 gez. Th. Aufleger
Entwurfsverf.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 06.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 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. 234 mit der Begründung und die verwendeten, 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

Erneute öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. L.S.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 234 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.04.2013 bis 03.05.2013 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. 234 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 01.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 234 ist damit am 07.02.2014 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 19.02.2014 gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 234 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 234 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

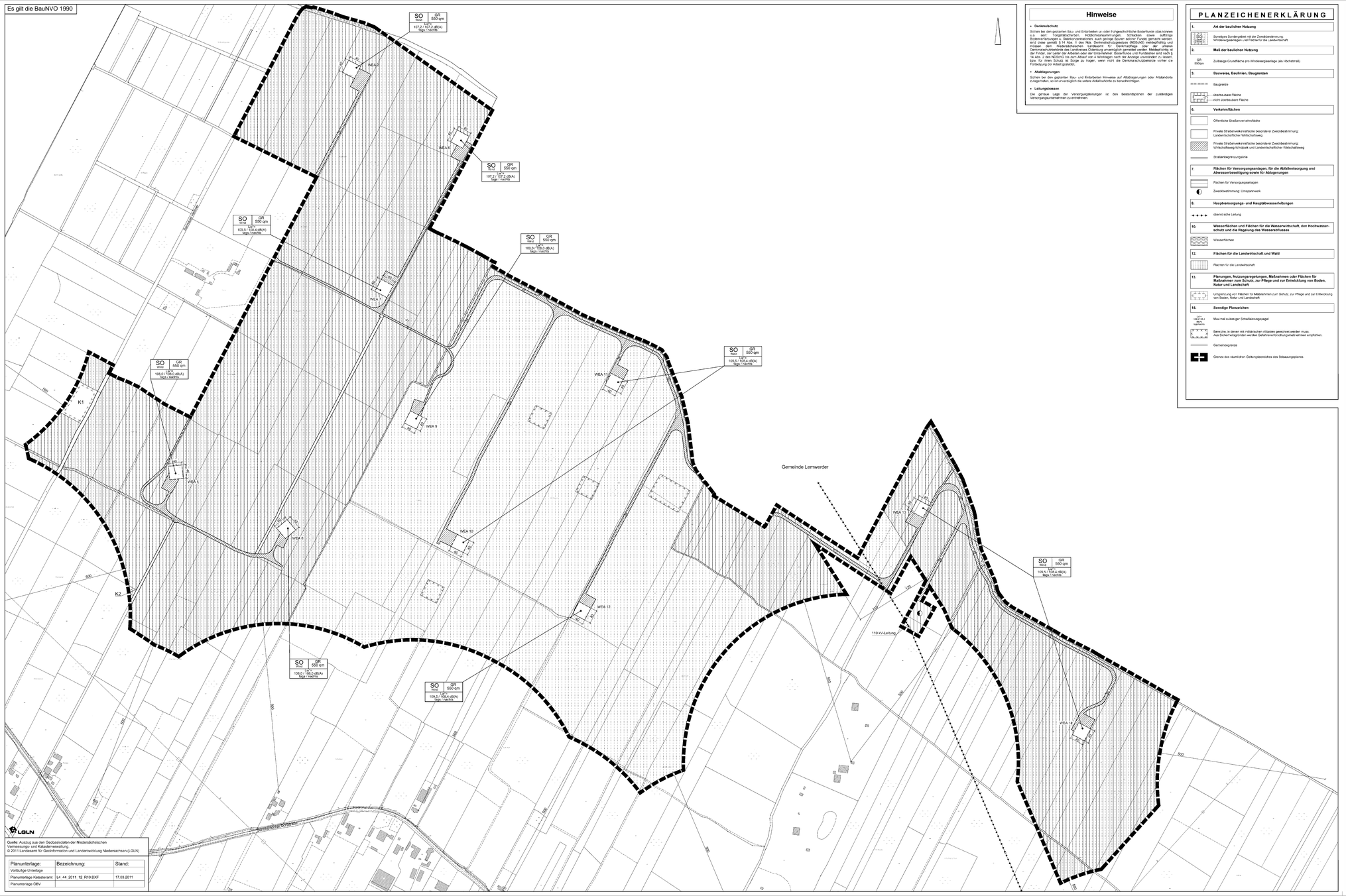
Ganderkesee, den .....
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den .....
GEMEINDE GANDERKESEE
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 1990



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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Urfassung		
Planunterlage Katasteramt	L4_44_2011_12_R10.DXF	17.03.2011
Planunterlage ÖBV		

Hinweise

- **Denkmalschutz**

Sichten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Torgefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der/einer 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, es sei denn, die Fortsetzung ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- **Altablagerungen**

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

- **Leitungsträgerauskunft**

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Windenergieanlagen 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
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Umspannwerk

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdische Leitung

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

- Wasserflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

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

LEQ = 60 dB(A) nachts — Max mal zulässiger Schallleistungspegel

- Bereiche, in denen mit militärischen Altlasten gerechnet werden muss. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.
- Gemeindegrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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 Baunutzungsverordnung (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 von Bauflächen sowie zur Anpassung an die Wohnraumlüftungsrichtlinie vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planzeichen (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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 "Windenergieanlagen und Fläche für die Landwirtschaft" (SO Wind) dient der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen. Daneben sind landwirtschaftliche Nutzungen, ausgenommen Aufforstungen zu Wald zulässig. Innerhalb der Baugrenzen sind zulässig:

- Windenergieanlagen,
- befestigte Zufahrten zu den Windenergieanlagen,
- sonstige für die Errichtung und den Betrieb erforderliche Nebenanlagen,
- sonstige Einrichtungsanlagen,

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Kfz-Stellflächen und den Betrieb der WEA erforderliche Nebenanlagen,
- landwirtschaftliche Nutzungen und verfahrensfreie bauliche Anlagen, die einem landoder 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 überstrichen Teile des Baufensters sowie Flächen, die zur Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von:

- Anlagen, die gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, die zur Erschließung notwendig sind (z.B. Zufahrten),
- sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie
- sonstigen Einrichtungsanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 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. 7 i. V. m. Abs. 3 BauNVO). Im Überstrichen werden 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 Sondergebiets zulässigen Vorhaben verursacht werden, je angefangene 100 qm Versiegelung 200 qm Ackerfläche innerhalb des Plangebietsgebietes dauerhaft in Dauergrünland umzuwandeln sind. Ein Umbruch und Neuansaat 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 nahe inkartiert. Die Fläche K 1 wird als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 233 „Forschungspark Windenergie" in Lemwerder Gemarkung Lemwerder eingestellt. Die Fläche K 2 wird als Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 [1] BauGB)

5.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB sind die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg Windpark und landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg" mit einer wasserdurchlässigen Schotterdecke (Kies/Splitt) auszubilden. Der Ausbau mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht ist nicht zulässig.

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

6.1 Die Windenergieanlagen sind – soweit erforderlich – mit einem Betriebsführungssystem auszustatten und so zu betreiben, dass an den umliegenden Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ein Richtzeitäquivalent von nicht mehr als 30 Stunden pro Jahr und 30 Minuten pro Tag auftritt. Sobald eine dieser Grenzen überschritten wird, erfolgt für die Situationen, die zu einem über die Grenzen hinausgehenden Schatteneinfall führen werden, eine Abschaltung der betreffenden Anlagen. Die Einzelheiten sind im Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des Schattenwurfgutachten festzusetzen.)

Örtliche Bauvorschriften

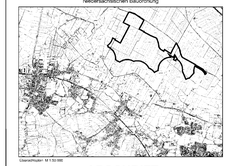
Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die im Geltungsbereich zulässigen Windenergieanlagen und deren Nebenanlagen.

1. Alle sichtbaren Bauteile der Windenergieanlagen sind mit einem dauerhaft matterten Anstrich in Anlehnung an die RAL-Farben 7035 (Lichtgrau) oder 9010 (reinweiß) zu versehen. Abweichende Farbtöne sind nur in Einzelfällen zugelassen, wenn dadurch Anforderungen an optische andere rechtlicher Vorschriften (z.B. Flugsicherung) erforderlich werden, sind farblich nicht betroffen.
2. Die Außenfassaden des Umspannwerkes und von Nebenanlagen (Containern wie z.B. ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen) sind mit einem dauerhaft matterten hellgrauem oder schiefergrauen 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 einer gleichlaufenden, rotierenden Triebwerkteil besitzen.
5. Die Verankerung von Werbetafeln ist beschränkt auf Typ und Herstellerbeschreibung sowie Kennzeichnung der Windenergieanlagen zulässig. Werbetafeln sind nur an der Gondel der Windenergieanlagen anbringen. Die Werbeaufschriften dürfen keine reflektierende und Rauhreiserende Wirkung haben, sie dürfen auch nicht beleuchtet werden. Die Beanspruchung anderweitiger Werbeflächen und Fernbewerbung sind unzulässig.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf, soweit nicht durch andere Vorschriften erforderlich, weder eine Tages- noch Nachtkennzeichnung der Windenergieanlagen vorgenommen werden. Es dürfen hellbaubare Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes angebracht werden. Als Ausnahme von vorstehender Dauer ist jedoche Beleuchtung bei Wartungsarbeiten und Reparaturarbeiten zulässig. Beleuchtungen die aufgrund anderer rechtlicher Vorschriften (z.B. Flugsicherung) erforderlich werden, sind hiervon nicht betroffen.

GEMEINDE GANDERKESEE
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 234
"Windpark"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M 1:10.000

Juni 2013 **ABSCHRIFT** M 1 : 2.500

NWP — Planungsgesellschaft mbH — Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3967 · 26029 Oldenburg
Telefon (0441) 971706-0 · Telefax (0441) 9717475
www.nwp.de · info@nwp.de