

# Stadt Varel

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder"

### mit örtlichen Bauvorschriften



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Windenergieanlagen (WEA) gem. § 11 (2) BauNVO sind auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen folgende Nutzungen zulässig:
    - Windenergieanlagen (WEA),
    - notwendige Infrastrukturanlagen.Der Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Koordinaten nach Gauß-Krüger wie folgt festgesetzt:

	Rechtswert	Hochwert
WEA 1	34 37917,00	59 21842,00
WEA 2	34 38203,00	59 21435,00
WEA 3	34 38395,00	59 21127,00
WEA 4	34 37603,00	59 21558,00
WEA 5	34 37782,00	59 21281,00
  - Bei der Ermittlung der gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzten Grundfläche (GR) sind die notwendigen Aufstell- und Erschließungsflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Windenergieanlagenstandort zu berücksichtigen. Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche (GR) nach § 19 (4) BauNVO sind nicht zulässig.
  - Die maximale Bauhöhe der geplanten Windenergieanlagen beträgt gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO 150 m. Es gelten folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
    - Obere Bezugspunkt: Nabenhöhe der Anlage plus halber Rotordurchmesser (senkrechte Rotorspitze)
    - Untere Bezugspunkt: Oberkante des angrenzenden, gewachsenen Bodens

- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die Rotordächer der Windenergieanlagen dürfen die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (3), v. m. (2) Satz 3 BauNVO nicht überragen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauNVO festgesetzten privaten Verkehrsflächen (Erschließungswege) sowie die Erschließungswege innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 100 % aus wasserundurchlässigem Material (Schotterbauweise) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauNVO zu erstellen.
- Vorkerkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG**
- Die innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO-WEA) zulässigen Windenergieanlagen sind als besondere Vorkerkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO mit Schattenschirmmodulen auszustatten. Die Programmierung der Abschaltmodule ist so zu gestalten, dass bei einer Überschreitung der zulässigen Schattenwurfzeiten an den relevanten Immissionsorten gemäß Schattenwurfrechnung eine automatische Abschaltung der Windenergieanlagen erfolgt.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder".
- Farbgebung:** Für die Farbgebung der Windenergieanlagen sind nur matte weiße bis hellgraue Farbtöne entsprechend den RAL-Farben des Farbregeisters RAL 840-HR 1013, 7035, 7038, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 und 9018 zulässig. Ausnahmeweise sind am Mast in Bodennähe bis zu einer Höhe von 20 m über Grund auch matte Grüntöne entsprechend den RAL-Farben des Farbregeisters RAL 840-HR 6010, 6011, 6017, 6019 und 6021 zulässig.
- Werbeanlagen:** Innerhalb des Geltungsbereiches sind Werbeanlagen und Werbeflächen nicht zulässig. Ausgenommen ist die Eigenwerbung des Herstellers bezogen auf den installierten Anlagentyp. Die Werbefläche ist auf die Anlagengondel zu beschränken. Lichtwerbung oder die Beleuchtung der Werbefläche ist unzulässig.
- Lichtanlagen:** Beleuchtungskörper an baulichen Anlagen und als eigenständige Außenleuchten sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die notwendige Beleuchtung für Wartungsarbeiten sowie Kennzeichnung gemäß dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bei Bauhöhen von über 100 m über Grund ist eine Tag/Nacht-Kennzeichnung der Windenergieanlagen als Luftfahrthindernis gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AVV) zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 26.08.2015 notwendig. Nach § 14 i. V. m. § 31 und § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bedürfen die Anlagen zudem der Erteilung einer Genehmigung durch die zuständige Luftfahrtbehörde.
- Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 und entlang seiner westlichen und südlichen Grenze verlaufen Gewässer der Sielacht Bockhorn-Friedeburg. Gemäß deren Satzung sind beidseitig der Gewässer II. Ordnung 10,00 m breite Räumstreifen, zu den Gewässern III. Ordnung 6,00 m breite Räumstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante) ausgewiesen. Die Räumstreifen sind nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumstreifenzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mehrere, gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Feldhecken).
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft im Bereich des Twickeler Weges ein Bodendenkmal (alte Diechlinie) das gem. § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu schützen ist.

#### PRÄMBEL UND BEZUG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder" bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Varel, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:2.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2011 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

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

Varel, den .....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) (Siegel)  
Katasteramt Varel

(Unterschrift)

##### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, .....

Dipl. Ing. B. Diekmann  
(Planverfasser)

##### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, .....

Bürgermeister

##### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.

Varel, .....

Bürgermeister

##### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder" bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB beifolgt.

Varel, .....

Bürgermeister

##### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel, .....

Bürgermeister

##### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 15 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, .....

Bürgermeister

##### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urchrift überein.

Varel, .....

Bürgermeister

##### HINWEISE

- Auf den Flächen der Gemeinde Bockhorn, Gemarkung Bockhorn, Flur 3, Flurstücke 241 (Gesamtgröße 1,65 ha, anteilig auf 0,48 ha), 242 (Gesamtgröße 1,85 ha), 243 (Gesamtgröße 2,45 ha) und 678/244 (Gesamtgröße 1,19 ha) werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199 i. V. m. dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 umgesetzt. Zusätzlich werden im kommunalen Kompensationsflächenpool Zeteler Marsch Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199 umgesetzt.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Erdgas-Hochdruckleitung Borsiede-Neudich, DN 200, PN 16, Bj. 1942 der EWE-Netz GmbH. Innerhalb des 8,00 m breiten Schutzstreifenbereiches (4,00 m beiderseits der Leitungsschneise) besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen (z. B. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern oder sonstiger, tiefwurzelnder Pflanzen). Bei Maßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist spätestens 5 Tage vor Aufnahme der Arbeiten Kontakt mit dem Überwachungsbetrieb aufzunehmen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit des in diesem Plan dargestellten Leitungsverlaufs gegeben.
- Innerhalb des Plangebietes verläuft eine private Richtfunktrasse (Telefónica O2 Germany GmbH & Co. OHG). Beidseitig der Leitungsschneise ist ein Abstand von je 100 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Sitzpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gem. BImSchG zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 ist verbindlicher Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199.
- Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

##### FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN



Gemarkung Bockhorn, Flur 3, Flurstücke 241 (Gesamtgröße 1,65 ha, anteilig auf 0,48 ha), 242 (Gesamtgröße 1,85 ha), 243 (Gesamtgröße 2,45 ha) und 678/244 (Gesamtgröße 1,19 ha)

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### 1. Art der baulichen Nutzung

- SO WEA: Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Windenergieanlagen (WEA)
- Standort der Windenergieanlagen (WEA)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

- GR ≤ 2.000 m<sup>2</sup>: Grundfläche (GR) als Höchstmaß, z. B. 2.000 m<sup>2</sup>, s. textl. Festsetzung
- H ≤ 150 m: maximale Höhe baulicher Anlagen (H) 150 m

##### 3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche Sondergebiet / Fläche für die Landwirtschaft, überbaubare Grundstücksfläche der Windenergieanlagen

##### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen (Erschließungswege)

##### 5. Hauptversorgungsleitungen

- Erdgastransportleitung (unterirdisch)

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

- Wasserfläche, hier: Brunner Bäke (Gewässer II. Ordn., Nr. 9) + Entwässerungsgräben III. Ordnung

##### 7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

##### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 (3) NAGBNatSchG (Feldhecken)

##### 9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Schutzstreifen zur Erdgastransportleitung
- Gewässerräumstreifen (10 m zu Gewässer II. Ordnung)
- private Richtfunktrasse O2 mit Schutzabstand

## Stadt Varel Landkreis Friesland

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 "Windpark Ammersche Länder" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach  
Regionale Planung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

