



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>SO Sondergebiet "Biogasanlage"</p>	<p>8. Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten bzw. Festsetzungen</p> <p>TF: 1 Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1</p> <p>NÜ: 1 Nachrichtliche Übernahme Nr. 1</p> <p> Sichtfelder siehe NÜ: 2</p> <p> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß TF: 3, siehe auch Hinweis Nr. 5</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>0,8 Grundflächenzahl</p> <p>GH: max. 20,00 m Maximal zulässige Gebäudehöhe</p>	<p>II. Nachrichtliche Übernahme</p> <p> Bauverbotszone gemäß NÜ: 1</p> <p> Leitung unterirdisch (Gas-Hochdruckleitung / Gasleitung)</p>
<p>3. Bauweise, Baugrenzen</p> <p> Baugrenze</p>	
<p>4. Verkehrsflächen</p> <p> Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p> Straßenbegrenzungslinie</p>	
<p>5. Grünflächen</p> <p> private Grünfläche</p>	
<p>6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p> Graben; Gewässer II. Ordnung siehe Hinweis Nr. 8</p>	
<p>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß TF: 4.1, 4.3</p>	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sondergebiete "Biogasanlage 1" und "Biogasanlage 2" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Biogasanlage mit den typischerweise zugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

1.1 In den Sondergebieten „Biogasanlage 1a“ und „Biogasanlage 1b“ sind zulässig:

 - Gebäude, technische Anlagen, Verkehrs- und Lagerflächen,
 - Anlagen, die für die Herstellung von Gas aus Biomasse im Sinne des § 2 Abs. 2 insbesondere Nr. 1 bis 3 der Verordnung über die Erzeugung von Strom aus Biomasse (in der zurzeit gültigen Fassung) erforderlich sind untergeordnete technische Anlagen, die aus dem erzeugten Gas Strom und Wärme gewinnen (z.B. BHKW) bzw. diese nutzen (z.B. Holzschnitzel Trocknung).

Im Einzelnen sind zulässig:

 - Fermenter, Gärrestlager, Vorlagebehälter, Nachgärer, sonstige Betriebsgebäude und Hallen, Container
 - Blockheizkraftwerke
 - Zufahrten, Wendepunkte, Stellplätze, Lagerplätze, Fahrsilos
 - untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die die gewonnene Wärme nutzen

1.2 Im Sondergebiet „Biogasanlage 2“ sind zulässig:

 - Zufahrten
 - Wendepunkte
 - Stellplätze
 - Lagerplätze
 - Fahrsilos
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Als maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe und Wandhöhe Fahrsilos gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der Fahrbahn der Oldenburger Straße - Kreisstraße 340. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Entwässerungsverbandes Jade mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

4.1 Die gekennzeichneten Flächen entlang der südwestlichen, südöstlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind jeweils unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter heimischer Laubgehölze (Baum- und Sträucherarten gem. Pflanzliste unter Hinweis Nr. 10) vollflächig zu bepflanzen und die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. In diesen Pflanzstreifen kann ein max. 1,5 m hoher Erdwall integriert werden, der ebenfalls zu bepflanzen ist. Nach erfolgter Anwachspflege ist dieser Pflanzstreifen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sollen die Sträucher eine Mindestgröße von 80 bis 100 cm und die Bäume eine Mindestgröße von 1,75 m aufweisen. Der Pflanzabstand untereinander darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Bäume sind mit jeweils einem Pfahl gegen Windwurf zu sichern. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume an der Gesamtanzahl der zu pflanzenden Gehölze soll 4 % nicht übersteigen.

4.2 Der Bereich zwischen Straße und Gehölzpflanzung ist als Scherrasenfläche anzulegen.

4.3 Die gekennzeichnete Fläche entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter heimischer Laubgehölze (Sträucherarten gem. Pflanzliste unter Hinweis Nr. 9) vollflächig zu bepflanzen und die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. In diesen Pflanzstreifen kann ein max. 1,5 m hoher Erdwall integriert werden, der ebenfalls zu bepflanzen ist.

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sollen die Gehölze eine Mindestgröße von 80 bis 100 cm und einen Pflanzabstand zu einander von max. 1,50 m aufweisen.

Nach erfolgter Anwachspflege ist dieser Pflanzstreifen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.4 Die Fläche des Sondergebietes, welche nicht versiegelt ist, ist mit einer Landschaftsrasenmischung mit 8 qm² anzusamen und so zu pflegen, dass sich eine halbruderalte Gras- und Staudenflur entwickelt. Eine Mahd ist maximal zwei Mal pro Jahr zulässig. Die Fläche ist gehölzfrei zu halten.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.
- Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Archäologische Denkmalpflege-, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel 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.
- Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.
- Graben des Entwässerungsverbandes Jade**

In den mit dem Planzeichen „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ am Graben gekennzeichneten Flächen gelten die Bestimmungen der Satzung des Entwässerungsverbandes Jade. Dieser Bereich ist von Hindernissen, insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Über Ausnahmen entscheidet der Entwässerungsverband Jade.
- Leitungen**

In der Straßenparzelle der K 340 befinden sich insbesondere nördlich der Fahrbahn verschiedene Versorgungsleitungen sowie im Bereich der in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Gas-Hochdruckleitung. Vor Durchführung von Bau- und Erdarbeiten sind ausreichende Leitungspläne insbesondere bei den Versorgungsunternehmen EWE und OÖVV anzufordern.
- DIN und ISO-Vorschriften**

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jüdebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Ausbau von Gewässern**

Für Veränderungen (Verfüllungen, Ausbau, Neubau) der Graben ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 119 NWG erforderlich.
- Gas-Hochdruckleitung**

Die tatsächliche Lage der Gasleitung kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger EWE NETZ GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel, Neue Straße 23, 26316 Varel, hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen. Neben der Gasleitung befinden sich mindestens noch Strom- und Telekommunikationskabel der EWE.
- Pflanzliste Bäume**
 - Feldahorn, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche, Zitterpappel, Stieleiche

Sträucher

 - Felsenbirne, Kornelkirsche, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Sanddorn, Liguster, Heckenkirsche, Schliehe, Faulbaum, Hundrose, Brombeere, Ohrchenweide, Salweide, Aschweide, Pirurweide, Holunder, Flieder, Schneeball
- Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 227 „Erweiterung Biogasanlage Neuenwege“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen B-Plan Nr. 197 „Biogasanlage Neuenwege“. Der Bebauungsplan Nr. 197 tritt nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 227 außer Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Anbauverbotszone an der Kreisstraße**

Im gekennzeichneten Bereich (20 m vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) dürfen gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStzG) Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden. Außerdem ist auf die Zustimmungspflicht seitens der Straßenbaubehörde bei der Errichtung von Hochbauten in einem Bereich von 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn hinzuweisen. Auf die Ausnahmesachverhalte des § 24 Abs. 7 NStzG wird hingewiesen.
- Sichtdreieck**

Die Sichtfelder sind gem. der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL 2012 dauerhaft von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Häufen, Bewuchs etc.) freizuhalten. In den Sichtfeldern ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig. Gemäß RAL-2012 sind nur notwendige verkehrstechnische Einrichtungen, wie Lichtmaste, Lichtsignalgeber oder Pfosten von Verkehrszeichen zulässig.
- Leitungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen oberirdische Gasleitungen; eine Gasochdruckleitung im Bereich der Kreisstraße und eine Gasleitung innerhalb des Geländes der Biogasanlage.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT VAREL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 227 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE NEUENWEGE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 227 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE NEUENWEGE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
 AMTLICHE KARTE MAßSTAB: 1 : 5.000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
 2016 © LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 13.10.2016). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

_____, DEN _____

(ORT) (DATUM)

 (AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

 (UNTERSCHRIFT) SIEGEL

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 07.09.2016 BIS 06.10.2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT VAREL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 227 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE NEUENWEGE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT VAREL IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 227 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE NEUENWEGE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

