

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Das sonstige Sondergebiet „Biogasanlagen“ (gemäß § 11 Abs. 2 BauAVO) sind folgende Nutzungen zulässig:

 - Biogasanlagen einschließlich Gärproduktlager, Nachgär- und Fermenter,
 - betriebl. Abwässer für die Fermentierung und den Abwassertank,
 - Lagerflächen für Rohstoffe für den Betrieb der Biogasanlage,
 - Lagerflächen und Aufbereitungsstrukturen für Gärsubstrate,
 - sonstige Gebäude für den Betrieb der Biogasanlagen (z.B. Lagerhallen, Umkleehäuschen für Maschinen),
 - Silageerzeugerflächen,
 - Anlagen zur Aufbereitung, Speicherung, Lagerung und Weiterverarbeitung von Gas, Wärme und Strom einschließlich der Anschluss- zur Verteilung und Erzeugung,
 - Anlagen zur Nahwärmeerzeugung,
 - Anlagen zur Wasserstoffproduktion, Erzeugungsweg,
 - Anlagen zur Methanbehandlung und CO₂-Abtrennung,
 - Anlagen zur Lagerung und Verarbeitung von Holzschrottschnitz,
 - Gärfermentieranlagen,
 - Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf max. 10 % der Fläche,
 - Photovoltaikanlagen auf Dachflächen,
 - Rufbojenstationen,
 - Blockheizkraftwerke,
 - Heizöltanks,
 - Gülletanks,
 - Flächen für die Regenwasserabfuhr bzw. -rückhaltung,
 - Zufahrten, Betriebs- und Garagen,
 - Außenabwässer und Sanitäranlagen
 - und Nebenanlagen.

- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
Die Höhe der baulichen Anlagen darf eine Oberkante (OK) von 22,00 m oberhalb des gewachsenen Endbodens nicht überschreiten.

- BAUWEISE GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB**
Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 10 m Länge zulässig sind.

- ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) NR. 25B BAUGB**
E.1 - Erhalt einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - E.1 - ist der Gehölzbestand von Bäumen und Sträuchern durch den Grundstückseigentümer vollständig dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbäume oder Sträucher gleichzeitig zu ersetzen. Ein 4 m breiter Schutzstreifen bedingt der Eingriffserleichterung ist nicht zu bepflanzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle AM 1 - „Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken“ der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen. Bei allen Hoch- und Teilbaummaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.

- ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) NR. 25B BAUGB**
E.2 - Erhalt einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - E.2 - ist der Gehölzbestand von Bäumen und Sträuchern durch den Grundstückseigentümer vollständig dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbäume oder Sträucher gleichzeitig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle AM 1 - „Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken“ der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen. Bei allen Hoch- und Teilbaummaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten. Der Gehölzbestand in der Fläche - E.2 - darf beseitigt werden, nachdem die Anpflanzungen in der Fläche - AM 2 - durchgeführt sind. Nach Herstellung der Fläche - AM 2 - verleiht die Verpflichtung des Erhalts der Gehölze in der Fläche - E.2 -.

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) NR. 25A BAUGB**
AM 1 - Anpflanzungen von Strauch-Baumhecke
Innerhalb der 5 m bzw. 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - AM 1 - ist eine Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der 5 m breiten Fläche ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke und in der 10 m breiten Fläche eine 5-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rothbuche	3 v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Bloßechen	3 v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Häselhain	3 v. S. 60/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingeflehter Weißdorn	3 v. S. 60/120
<i>Prunus spinosa</i>	Scheuch	1 v. S. 40/100
<i>Fragaria vesca</i>	Feldrose	3 v. S. 60/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarze Holunder	1 v. S. 40/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarze Holunder	3 v. S. 60/100

* 2 | v. S. 60/100 = zünftig von Gartengütergröße, Stammdicke 60-100cm

Pflanzentabell: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,5 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Sträucher sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.

Einräumung: Die Anpflanzung ist abseits zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Pflanzstreifens zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Erweiterungen der Baumaßnahmen im südöstlichen Teil des Pflanzgebietes. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichzeitig zu ersetzen.

AM 2 - Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken
Innerhalb der 10 m bzw. 13 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - AM 2 - ist eine Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der 10 m breiten Fläche ist eine 5-reihige Strauch-Baumhecke und in der 13 m breiten Fläche eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Die Anpflanzung ist bereits, sobald bauliche Anlagen im Bereich der Erhaltungsfläche - E.1 - oder westlich darüber hinaus errichtet werden. Nach Herstellung der Fläche - AM 2 - verleiht die Verpflichtung des Erhalts der Gehölze in der Fläche - E.2 -.

Die Artenauswahl, die Qualität der Pflanzen, der Pflanzverband und die Einzäunung sind der Tabelle AM 1 - „Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken“ der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.

Umsetzung: Die Anpflanzungsmaßnahme erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April), nachdem bauliche Anlagen im Bereich der der Erhaltungsfläche - E.1 - oder westlich darüber hinaus errichtet werden. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichzeitig zu ersetzen.

Anpflanzung einer Strauch-Baum-Walhecke - Walheckenanzett
Innerhalb der 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5-reihige Strauch-Baumhecke auf einem Wall anzupflanzen. Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Errichtung eines Walls aus lokalem Bodennmaterial herzustellen. Der Wall ist nicht zu verdichten, um Hehlräume zu vermeiden, die die Wurzelatmung hemmen. Die Artenauswahl, die Qualität der Pflanzen, der Pflanzverband, die Einzäunung und die Umsetzung der Anpflanzungen sind der Tabelle „Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken“ der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.

6. FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) NR. 25A BAUGB
Innerhalb der 10 m breiten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand vollständig zu erhalten und durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu einer mehrreihigen Strauch-Baumhecke zu erneuern. Ein 4 m breiter Schutzstreifen bedingt der Eingriffserleichterung ist nicht zu bepflanzen. Die Artenauswahl, die Qualität der Pflanzen, der Pflanzverband, die Einzäunung und die Umsetzung der Anpflanzungen sind der Tabelle „Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken“ der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen. Bei allen Hoch- und Teilbaummaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.

7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN
Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens benannt.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
Es gilt die BauVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

2. ERDGASHOCHDRUCKLEITUNG
Bestand der Eingriffsrückmeldung ist ein Schutzstreifen in einer Breite von 4 m bedingt der Leitung von baulichen Anlagen und leitenden Pflanzen freizuhalten. Die Lage der Erdgasrohrleitung ist in der Ortskarte zu konsolidieren und einzuweisen.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalbehörden, die bei bauveringungsrechtlichen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorheriger Ausgrabung muss genehmigt werden.

4. SCHUTZ VON WALLHECKEN
Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes befindet sich eine Baum-Walhecke gemäß § 22 Abs. 3 BauGB. Diese ist durch den Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bodenauflösungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Walbereich der Walhecke sind nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

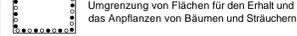
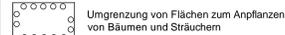


Füllschema der Nutzungsschablone

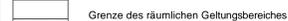
SO	Art der baulichen Nutzung
0,8	Grundstückszahl (GRZ), Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK=22 m	abweichende Bauweise

Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

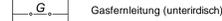
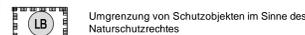
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



Nachrichtliche Übernahmen



PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER § 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE WESTERTIMKE DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WESTERTIMKE, DEN _____

BÜRGERMEISTER



GEMEINDE WESTERTIMKE

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"AM KAMP"

1. Änderung und Ergänzung

Maßstab 1:1.000

Stand 07.05.2024



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE WESTERTIMKE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ 2024 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VON _____ BIS _____ ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

WESTERTIMKE, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB 1:1000 QUELLE: AUZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESMESSUNG NIEDERSACHSEN

2021 LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDES- VERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

3. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 WURDE AUSGEBREITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD OMBH GROSSE STRASSE 49 27096 ROTENBURG (WÜMME) TEL.: 04281/92934

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____

PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE WESTERTIMKE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM _____ BIS _____ ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WESTERTIMKE, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

4. DER RAT DER GEMEINDE WESTERTIMKE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTE ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WESTERTIMKE, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER GEMEINDE WESTERTIMKE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTE ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WESTERTIMKE, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE WESTERTIMKE HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WESTERTIMKE, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANT GEMACHT WORDEN.

DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBUNDLICH GEWORDEN.

WESTERTIMKE, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORDERUNGSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ODER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.

WESTERTIMKE, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER