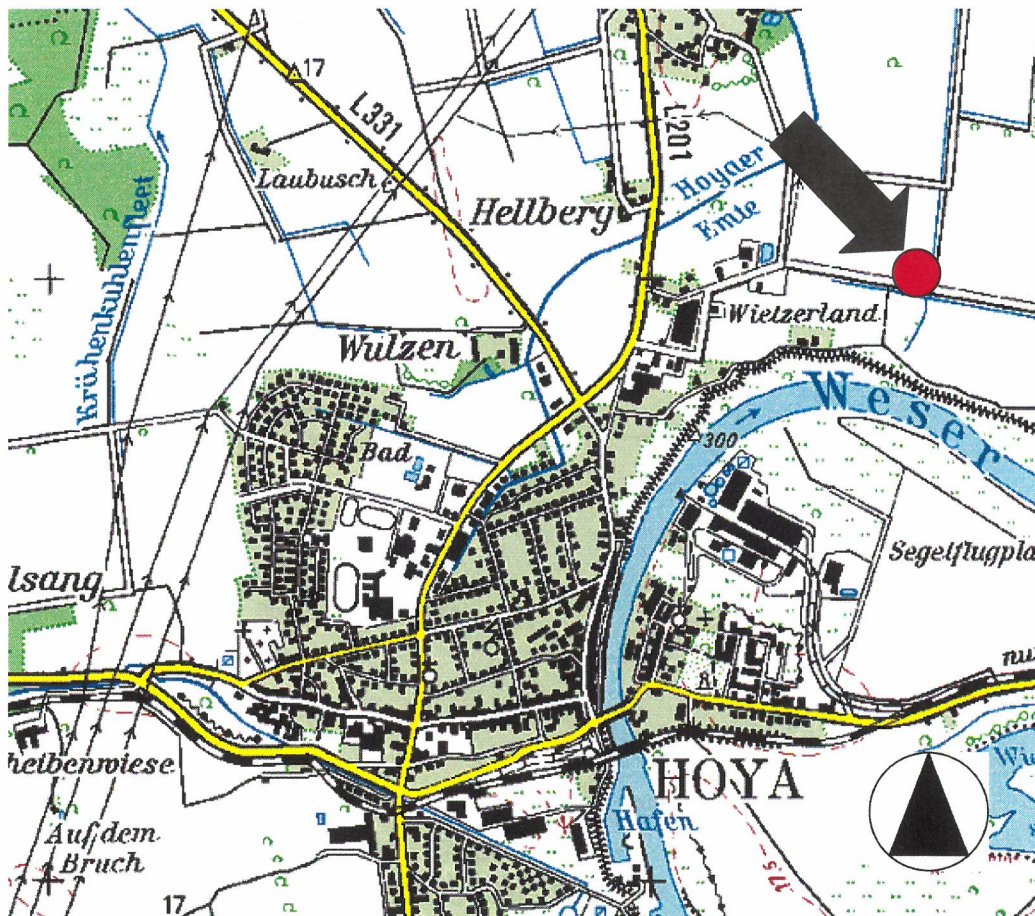




STADT HOYA / WESER
SAMTGEMEINDE GRAFSCHAFT HOYA
LANDKREIS NIENBURG / WESER

B E B A U U N G S P L A N

Nr. 40
„SONDERGEBIET BIOENERGIE HOYA – NORD“
—1. Änderung und Erweiterung—
Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Urschrift

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung
r. unger - wacholderweg 13 - 31608 marklohe

Impressum

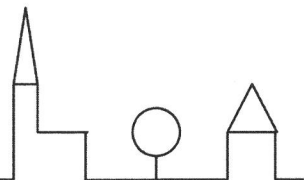
Auftraggeber: WPD Erste Biogas Weser GmbH & Co.KG
Bremer Weg 10
28816 Stuhr

Stand : Juli 2011

Bearbeitung:

**planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung**

wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger
dipl. - ing.
architekt

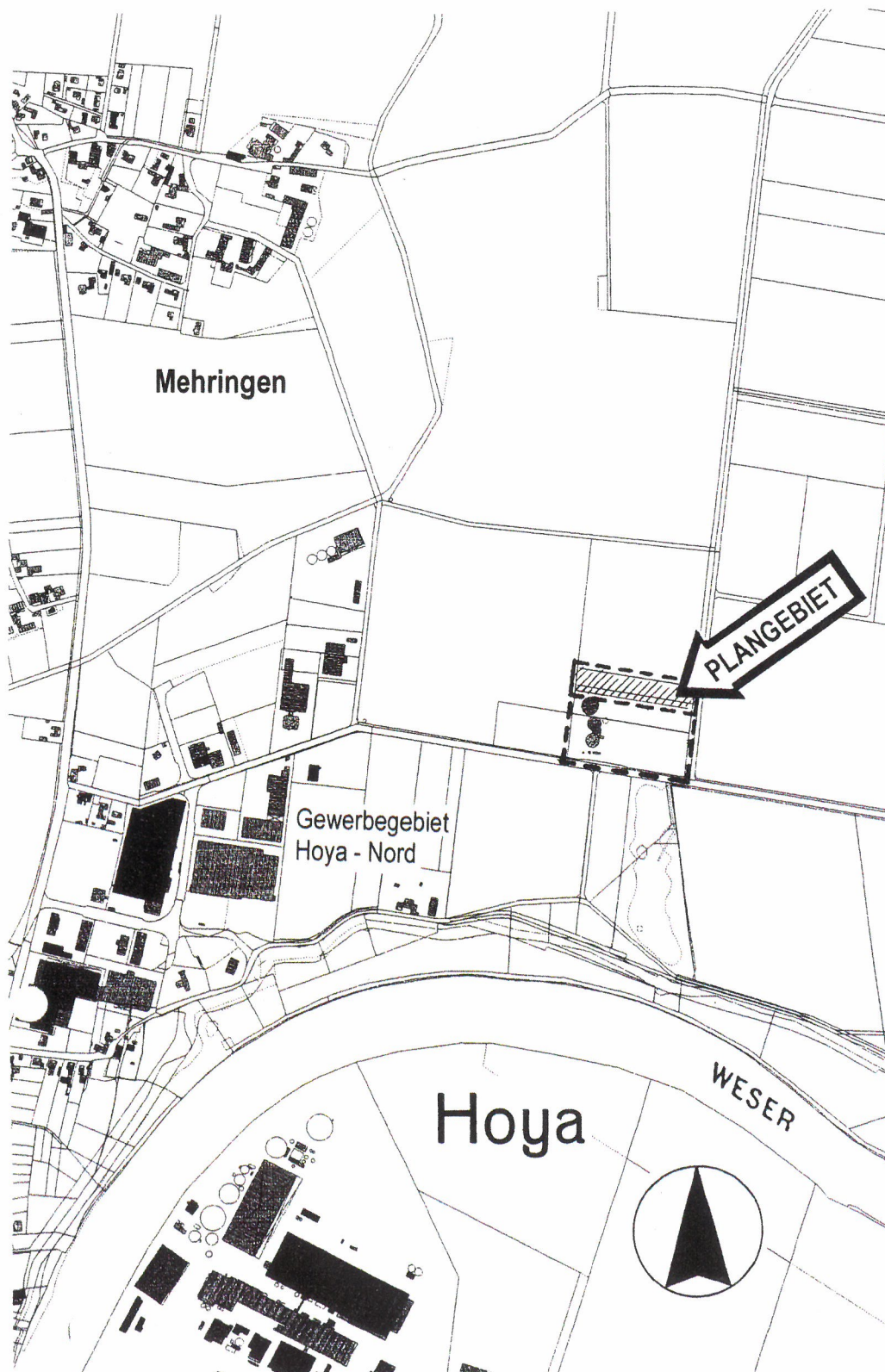
Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Grafschaft Hoya

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

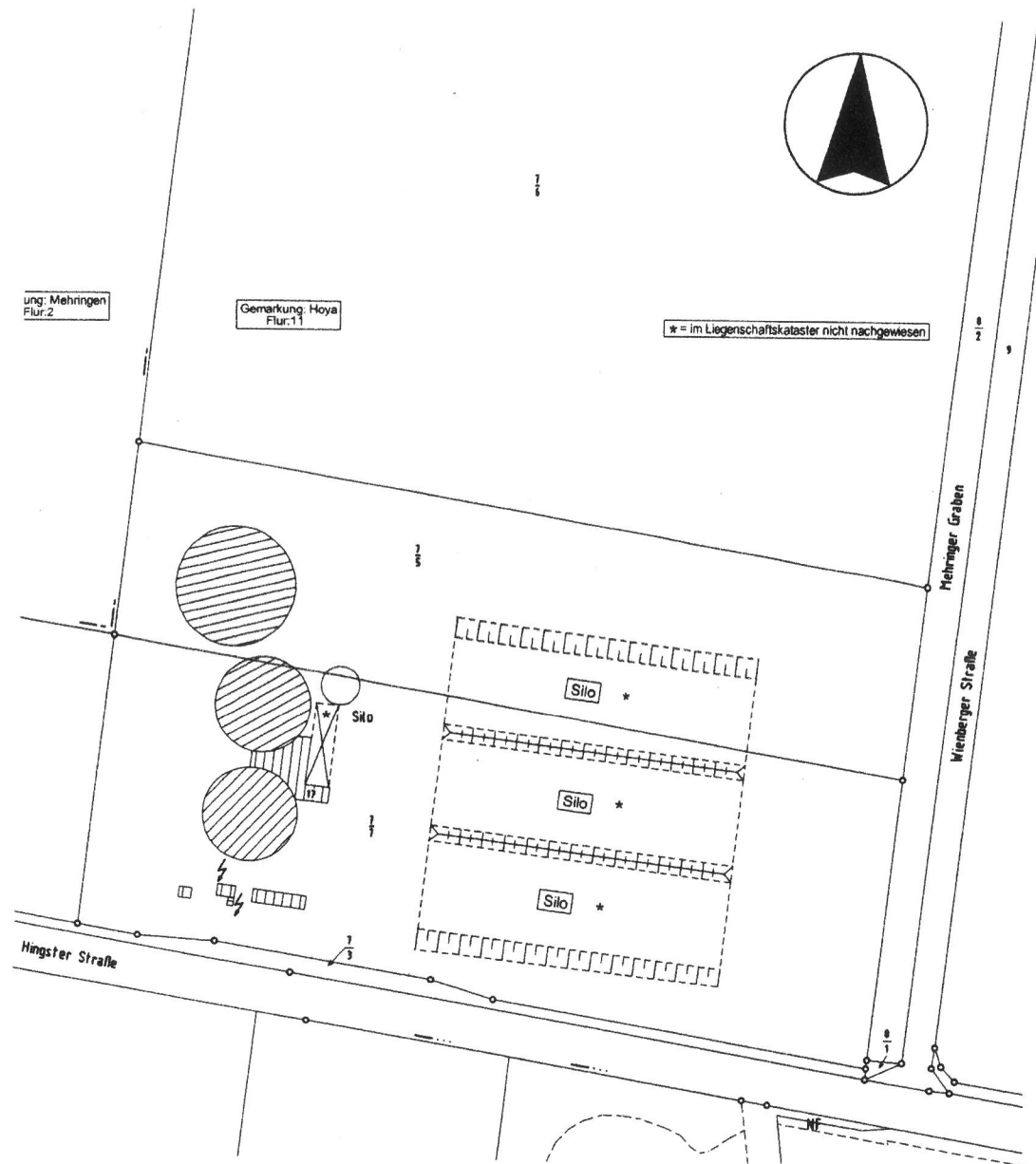
in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE



PLANUNTERLAGE

(Verkleinerung)

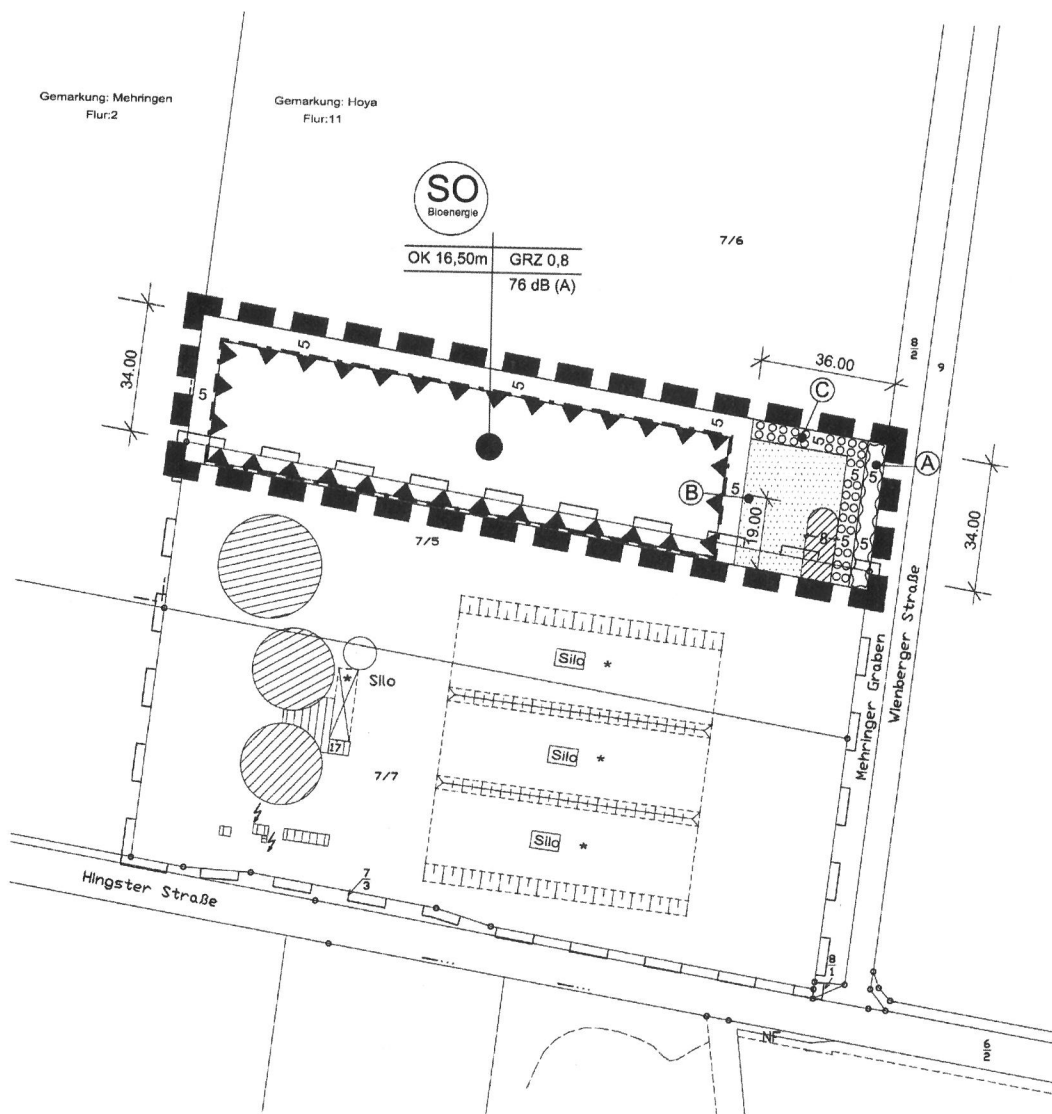


PLANZEICHNUNG

Originalmaßstab 1:1000

**Rechtsgrundlage**

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstiges Sondergebiet für Bioenergie: zulässig sind alle Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder der Nutzung der Bioenergie dienen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

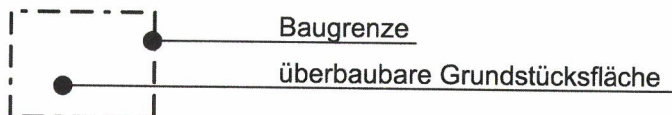
0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

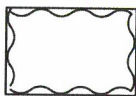
OK 16,50m

Höhe der baulichen Anlagen in m über Gelände Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung; Zweckbestimmung: Abwasser

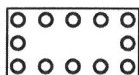
GRÜNFLÄCHEN (PRIVAT)



Extensive Wiese mit Einzelbäume

**FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM
SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE
DES BUNDES-IMMISIONSSCHUTZ-GESETZES**

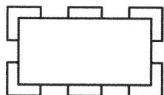
Der maximale Schallleistungspegel ist auf 76 dB(A) je 1m² Oberfläche Außenhülle des Containers des BHKW's in 1m Entfernung begrenzt.

**PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung § 1 Abs.2 BauNVO

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.2 BauNVO wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet für Bioenergie festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind alle im Folgenden genannten baulichen Anlagen, die der Nutzung der Bioenergie dienen, zulässig: Anmischbehälter, Güllebehälter, Fermenter, Nachgärer, Lagerbehälter, Technikgebäude, Förderbunker mit Halle, Siloplatte, BHKW, Transformatorenstation, Waage, Abfüllplatz für Gärreste, erforderliche Verkehrsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs.3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Innerhalb der Baugrenzen ist eine GRZ von 0,8 zulässig, die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 16,50 m über Geländeoberkante betragen. Der Bezugspunkt ist die Straßenkante in der Mitte der Grundstücksgrenze.

3. Überbaubare Flächen § 23 BauNVO

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Die Siloplaten sind ausschließlich im östlichen Teil zu platzieren, um eine Minimierung der Geruchsimmissionen gegenüber vorhandener Bebauung zu gewährleisten.

4. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 Abs.1 Nr.16 BauNVO

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 5,00 m breit und soll im Hinblick auf seine o.g. Funktion erhalten bleiben. Die in § 38 Abs.4 WHG genannten Maßnahmen sind im Gewässerrandstreifen verboten.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sine des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Das BHKW ist in einem schallgedämmten Container zu errichten. Die Dämmung ist so vorzunehmen, dass keine tonhaltigen Geräusche auftreten. Der Schallleistungspegel ist auf 76dB(A) je 1m² Oberfläche der Außenhülle des Containers in 1 m Entfernung zu begrenzen.

6. Teilaufhebung des Bebauungsplanes § 1 Abs.8 BauGB

Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Bioenergie Hoya-Nord“ außer Kraft.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Für alle Pflanzungen gilt gleichermaßen:

- Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen, vor Wildverbiss zu schützen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- Die Pflanzungen sind spätestens in der der Herstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten sind alle unbefestigten Flächen durch Grünlandsaat mit einer Extensivrasen-Saatmischung zu rekultivieren.

Pflanzgebot A: Gewässerrandstreifen

Die Flächen des Gewässerrandstreifen sind mit einer Saatgutmischung mit Kräutern (z.B. Saatgutmischung Landschaftsrassen mit Kräutern - RSM 7.1.2) anzusäen.

Pflanzgebot B: Extensive Wiesenfläche mit Einzelbäumen

Die mit dem Pflanzgebot B gekennzeichneten Flächen sind mit einer Saatgutmischung mit Kräutern (z.B. Saatgutmischung Landschaftsrassen mit Kräutern - RSM 7.1.2) anzusäen. Auf diesen Wiesenflächen sind mindestens 10 Bäume als Hochstamm, StU mindestens 10-12 cm, zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste - Bäume - zu entnehmen.

Pflanzgebot C: Freiwachsende Hecke

Die mit dem Pflanzgebot C gekennzeichneten Flächen sind mit einer mindestens 5 m breiten dreireihigen Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen. Pflanzenarten sind der Liste – Bäume - zu entnehmen.

Die Hecken sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Mindestens alle 8m ist ein Baum (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100-250cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste zu entnehmen.

Pflanzenliste

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Wildsüßkirsche
Pyrus communis	-	Wildbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaea	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa spec	-	Wildrosen
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

HINWEISE**1. Altablagerungen / Bodenkontaminationen**

Sollten bei den Erdarbeiten Altablagerungen oder Bodenkontaminationen auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nienburg/Weser umgehend zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die in § 4 Abs.3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 genannten Personen, so der Grundstückseigentümer, der Gesamtrechtsnachfolger oder der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück, sind auf Verlangen verpflichtet, der zuständigen Behörde Auskünfte zu erteilen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach den BBodSchG benötigt.

2. Bodenfunde

Bei Bodenfunden, die Anlass zu der Annahme geben, dass sie Kulturdenkmale sind, ist der Fund unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Nienburg) anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 NDSchG).

3. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über eine Ausgleichszahlung in das Ökokonto. Die Modalitäten zur Ausgleichszahlung in das Ökokonto werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Hoya/Weser gesichert.

4. Gewässerschutz

Für die Errichtung und den Betrieb der Biogasanlage sind die Vorgaben im Leitfaden „Errichtung und Betrieb von Biogasanlagen – Anforderungen an den Gewässerschutz“ von Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) zu beachten.

5. Grünordnung

Die in diesem Bebauungsplan angesprochenen DIN Normen 18916 (Pflanzen und Pflanzenarbeiten) Ausgabe August 2002 und DIN 18917 (Rasen und Saatarbeiten) Ausgabe August 2002 können bei der Samtgemeinde Grafschaft Hoya, Schlossplatz 2, 27318 Hoya/Weser eingesehen werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE Bauvorschrift über Gestaltung (§§ 56,97 und 98 NBauO)

1. Gestaltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Bioenergie Hoya--Nord“ — 1. Änderung und Erweiterung —

2. Farben

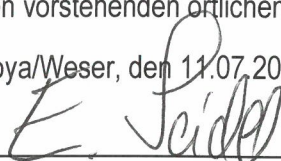
Die Festlegung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung finden nur für bauliche Anlagen über eine Gesamthöhe von 4,00 m über Geländeoberkante Anwendung. Die farbliche Gestaltung dieser Gebäude-Außenhüllen ist folgenden RAL-Farben zulässig:

8015	-	Kastanienbraun
8004	-	Kupferbraun
8012	-	Rotbraun
8016	-	Mahagonibraun
6000	-	Patinagrün
6001	-	Smaragdgrün
6002	-	Laubgrün
6010	-	Grasgrün
6016	-	Türkisgrün
6017	-	Maigrün
6025	-	Farngrün
6029	-	Minzgrün
3009	-	Oxidrot

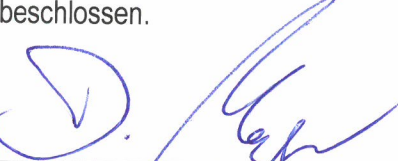
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hoya/Weser den Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Bioenergie Hoya - Nord" – 1. Änderung und Erweiterung – bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den Hinweisen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hoya/Weser, den 11.07.2011


Bürgermeister



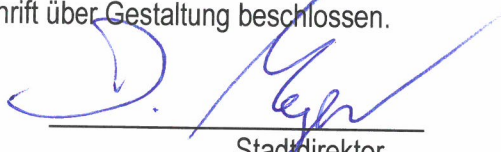

Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hoya/Weser hat in seiner Sitzung am 20.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sondergebiet Bioenergie Hoya - Nord" – 1. Änderung und Erweiterung – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Hoya/Weser, den 19.09.2011


Stadtdirektor

KARTENUNTERLAGE: Liegenschaftskarte – Maßstab: 1 : 1.000

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Sulingen
Gemarkung Hoya, Flur 11

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf:

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs.3 NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2010).

Es wurde nicht überprüft, dass die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen der Naturgemäß einwandfrei sind.

Nienburg/Weser, den 17.02.2011


Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



PLANVERFASSER**planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung**wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.derolf unger
dipl. - ing.
architekt

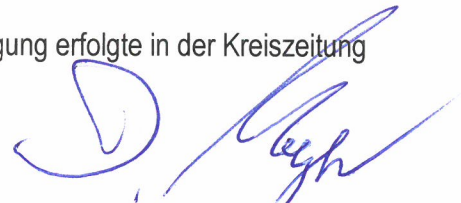
Marklohe, den 07.04.2011

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Versammlung am 10.03.2011 um 18.00 Uhr im kleinen Sitzungszimmer des Rathauses Hoya, Schloßplatz 2 stattgefunden.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Kreiszeitung am 02.03.2011

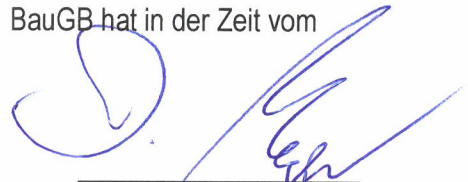
Hoya/Weser, den 19.09.2011



Stadtdirektor**FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 04.03.2011 bis 01.04.2011 stattgefunden.

Hoya/Weser, den 19.09.2011



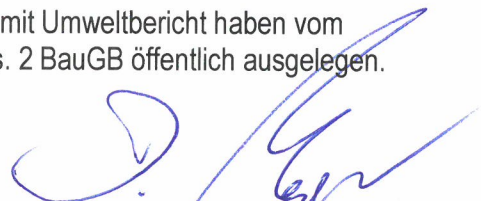
Stadtdirektor**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hoya/Weser hat am 18.04.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 09.05.2011 bis einschließlich 09.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 19.09.2011

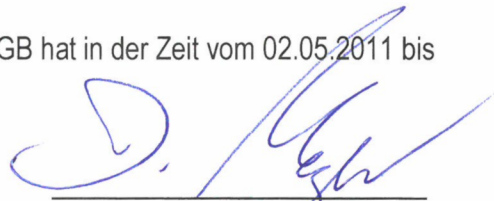


Stadtdirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 02.05.2011 bis 09.06.2011 stattgefunden.

Hoya/Weser, den 19.09.2011



Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hoya/Weser hat den Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Bioenergie Hoya - Nord" — 1. Änderung und Erweiterung — mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.07.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Hoya/Weser, den 19.09.2011

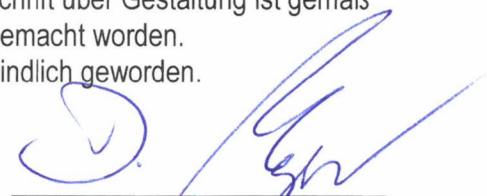


Stadtdirektor

IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Bioenergie Hoya - Nord" — 1. Änderung und Erweiterung — mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.09.2011 rechtsverbindlich geworden.

Hoya/Weser, den 19.09.2011

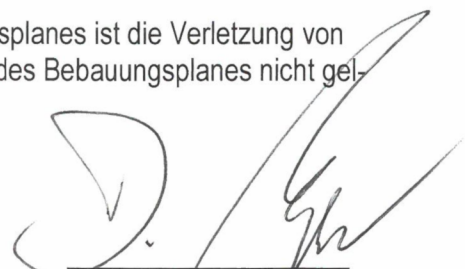


Stadtdirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hoya/Weser, den 21.11.2012



Stadtdirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hoya/Weser, den 21.11.2012



Stadtdirektor