



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Das sonstige Sondergebiet „Biogasanlage/landwirtschaftlicher Betrieb“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung einer Biogasanlage und der sonstigen zugehörigen Anlagen sowie von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Im Sondergebiet sind zulässig:

- zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- eine Tierhaltungsanlage mit max. 1440 Mastplätzen für Schweine,
- Biogasanlagen einschließlich Gärproduktlager, Nachgärur und Fermenter,
- befestigte Arbeitsflächen für den Feststoffeintrag und den Abtransport,
- Lagerflächen für Rohstoffe für den Betrieb der Biogasanlage,
- Lagerflächen und Aufbereitungsanlagen für Gärreststoffe
- sonstige Gebäude für den Betrieb der Biogasanlagen (z.B. Lagerhallen, Unterstellhallen für Maschinen),
- Silagelagerflächen,
- Anlagen zur Aufbereitung, Speicherung, Lagerung und Weiterverarbeitung von Gas, Wärme und Strom einschließlich der Anschlüsse zur Weiterleitung und Einspeisung,
- Anlagen zur Nahwärmeerzeugung,
- Anlagen zur Wasserstoffproduktion, Elektrolyseure,
- Anlagen zur Methanolherstellung und CO₂-Abtrennung,
- Geothermieanlagen,
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf max. 10 % der Fläche,
- Photovoltaikanlagen auf Dachflächen,
- Pufferspeicher,
- Blockheizkraftwerke,
- Heizzistanks,
- Gülletanks,
- Flächen für die Regenwässerrückhaltung bzw. -versickerung,
- Zufahrten, Stellplätze, Gasagen und Nebenanlagen.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
 Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 52,26 m ü. NN (gemessen von der Fahrbahnoberkante des nördlich angrenzenden Finteler Weges) begrenzt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen (HBP) ist die Oberkante der Fahrbahn des Finteler Weges mit einer Höhe von 32,26 m ü. NN.

3. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Erhalt einer Strauch-Baumhecke
 Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - E 1 - ist der Gehölzbestand, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen oder Sträuchern gleichartig, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzenqualität ist 2x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 - 80 cm oder leichte Festeiter.
 Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelaum zu schützen.

Erhalt einer Weiden-Strauchhecke
 Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - E 2 - ist die Strauchhecke, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Weidenbestände sind durch Neuanpflanzungen von Grauweide (*Salix cinerea*) und Ohnweide (*Salix aurita*) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzenqualität ist 2x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 - 80 cm oder leichte Festeiter.
 Innerhalb der Erhaltfläche - E 2 - ist eine Überfahrt in einer Breite von maximal 10 m zulässig. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelaum zu schützen.

4. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke
 Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3reihige Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken vorzusehen. Innerhalb der Anpflanzflächen ist jeweils eine Zufahrt in einer Breite von maximal 10 m zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzzerle	2 j. v. S. 80/100
<i>Corylus heterophylla</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 80/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Evonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohnweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

Pflanzenverband: Reihen- und Pflanzenabstand ist 1,25 m x 1,25 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 Weils innerhalb des Pflanzrefreus ist zulässig.

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

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

5. WALDLÄCHE
 Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB als Waldfläche festgesetzt. Die vorhandene Waldbestockung ist in ihrer Funktion als Biotope, Klimaregulator und Lebensraum dauerhaft zu erhalten. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Jegliche Bebauungen oder Umnutzungen sind unzulässig.

6. GEWÄSSERRÄUMSTREIFEN
 Innerhalb des 5 m breiten festgesetzten Gewässerräumstreifens ist ein extensiver Gras- und Staudensaum dauerhaft zu erhalten. Eine jährliche Mahd ab August eines jeden Jahres ist zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden. Die Mahd ist abzufahren. Die Fläche ist dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine Nutzung sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig.

7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN
 Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 123/3 der Flur 4 in der Gemarkung Scheeßel durchzuführende Ausgleichsmaßnahme - Auforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwaldes - ist dem Sondergebiet und Straßenverkehrsfläche im Plangebiet zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Farbgebung Außenfassaden und Dachflächen
 Die Farbgebung der Außenfassaden und Dachflächen baulicher Anlagen sind in gedeckten Grün-, Rot- und/oder Brauntönen zu halten. Alternativ können Dachflächen in einem dunklen grau-farbrau Farbton gehalten werden.

HINWEISE

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**
 Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 114 der Flur 3 in der Gemarkung Hemslingen durchzuführende Ausgleichsmaßnahme - Auforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwaldes - ist dem Sondergebiet und Straßenverkehrsfläche im Plangebiet zugeordnet.
- ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**
 Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
- Artenschutz**
 Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrzeit (01.03. bis 30.09.) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erfolgt. Weiterhin ist über eine Begrenzung der Baulflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Sollten Baumaßnahmen an den vorhandenen baulichen Anlagen notwendig werden, sind diese im Vorfeld des Baugeschehens auf mögliche Brutplätze von Vögeln zu untersuchen. Vorrangig sollte der Graben vor Beginn der Erschließungsmaßnahme auf ein Vorkommen von Amphibien untersucht werden. Bei positiven Funden sind diese in unbearbeitete Gräben oder Stillegräben, außerhalb des Baugeschehens, fachgerecht umzusetzen.
- Außenbeleuchtung**
 Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolute notwendige Maß zu beschränken.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete "Biogasanlage/ landwirtschaftlicher Betrieb"

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung	
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	-
-	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	-
a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	abweichende Bauweise

OK=52,26 m ü. NN
 Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Wald

Fläche für Wald

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

Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HBP Höhenbezugspunkt (m ü. NN)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserlauf

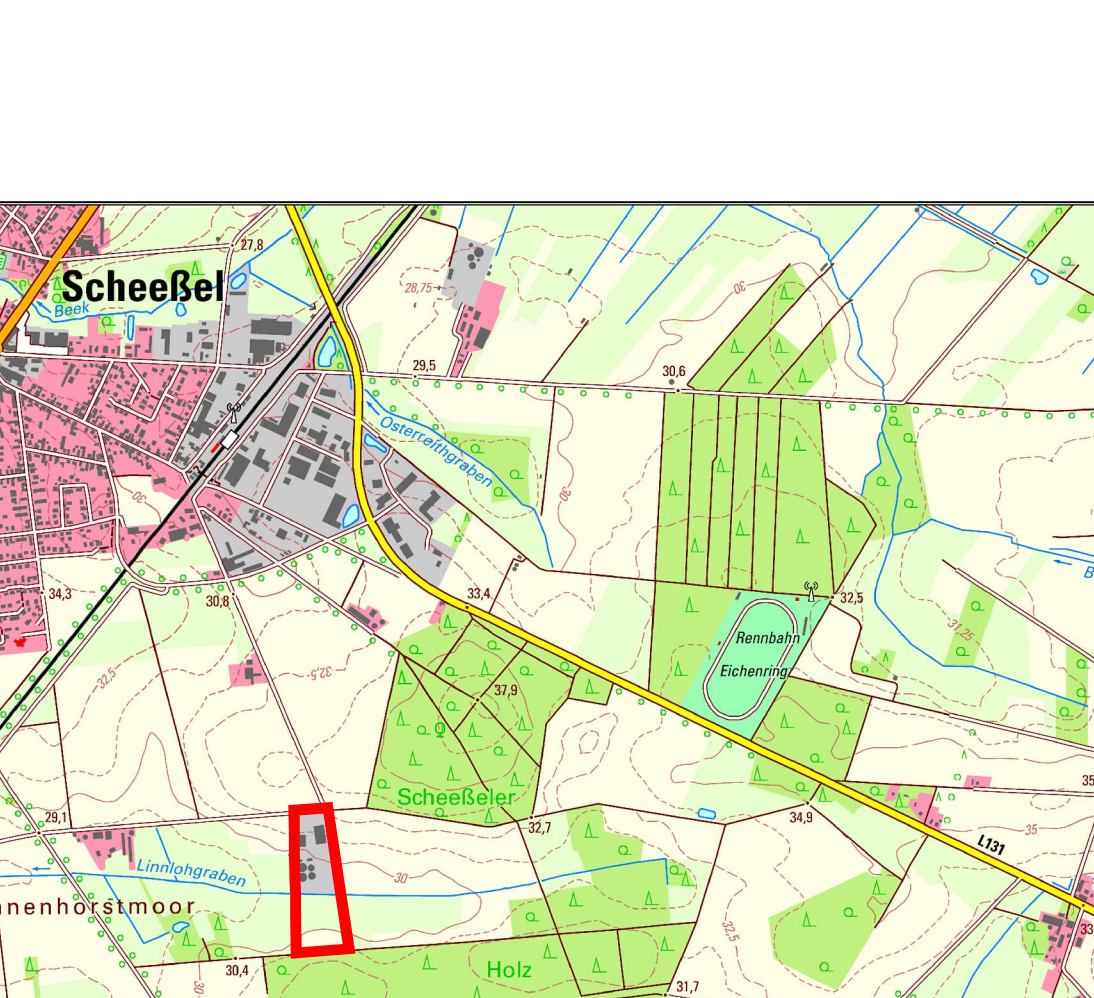
PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER § 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE SCHEEßEL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61A, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SCHEEßEL, DEN _____

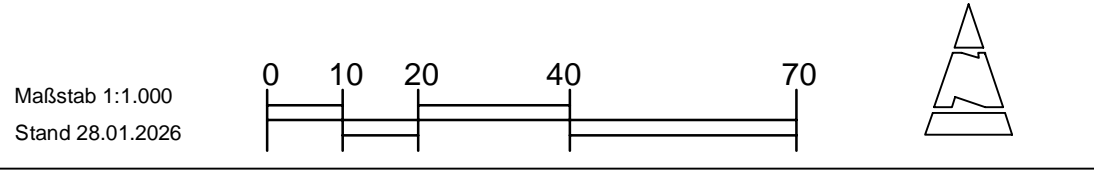
BÜRGERMEISTERIN

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE SCHEEßEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 61A
 "Biogasanlage Scheeßel - Süd", Scheeßel



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE SCHEEßEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ MASSTAB: 1:1000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN,
 REGIONALDIREKTION OSTERNDORF

2021

LANDESAMT FÜR GEONFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OSTERNDORF

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSTAB: 1:1000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN,
 REGIONALDIREKTION OSTERNDORF

2021

LANDESAMT FÜR GEONFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OSTERNDORF

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61A WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
 GROSSE STRASSE 40
 27256 ROTENBURG (WÜMME)
 TEL.: 042619293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____

PLANVERFASSER

DIE BÜRGERMEISTERIN

4. DER RAT DER GEMEINDE SCHEEßEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61A UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM _____ BIS _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61A UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.

SCHEEßEL, DEN _____

DIE BÜRGERMEISTERIN

5. DER RAT DER GEMEINDE SCHEEßEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61A UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61A UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.

SCHEEßEL, DEN _____

DIE BÜRGERMEISTERIN

6. DER RAT DER GEMEINDE SCHEEßEL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61A NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SCHEEßEL, DEN _____

DIE BÜRGERMEISTERIN

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61A IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 61A IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SCHEEßEL, DEN _____

DIE BÜRGERMEISTERIN

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61A SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SCHEEßEL, DEN _____

DIE BÜRGERMEISTERIN

SCHEEßEL, DEN _____

OFF. BEST. VERM.-ING.

DIE BÜRGERMEISTERIN