

# Stadt Varel

## Bebauungsplan Nr. 219 A "Windpark Rosenberg"

### mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 2.000

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
- Innerhalb des festgesetzten sonstigen 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:

WEA 1	Rechtswert	Hochwert
WEA 1	34 41970,00	59 11375,00
WEA 2	34 42267,47	59 11517,11
  - 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):
    - Oberer Bezugspunkt: Nabenhöhe der Anlage plus halber Rotordurchmesser (senkrechte Rotorspitze)
    - Unterer Bezugspunkt: Oberkante des angrenzenden, gewachsenen Bodens

- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die Rotorblätter der Windenergieanlagen dürfen die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) i. 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 BauGB festgesetzten privaten Verkehrsflächen (Erschließungswege) sowie die Erschließungswege innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 100 % aus wasserundurchlässigem Material (Schotterbauweise) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu erstellen.
- Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG**
- Die innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO-WEA) zulässigen Windenergieanlagen sind als besondere Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit Schattenschaltmodulen 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 des Bebauungsplanes Nr. 219 A "Windpark Rosenberg"
- Farbgebung: Für die Farbgebung der Windenergieanlagen sind nur matte weiße bis hellgraue Farbtöne entsprechend den RAL-Farben des Farbregistars RAL 840-HR 1013, 7035, 7036, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 und 9018 zulässig. Ausnahmsweise sind am Mast in Bodennähe bis zu einer Höhe von 20 m über Grund auch matte Grüntöne entsprechend den RAL-Farben des Farbregistars 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 Werbeschrift ist auf die Anlagengondel zu beschränken. Lichtwerbung oder die Beleuchtung der Werbeschrift 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, V. m. § 31 und § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bedürfen die Anlagen zudem der Erteilung einer Genehmigung durch die zuständige Luftfahrtbehörde.

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Varel, den ..... (Siegel)  
Bürgermeister .....

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:2.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasiadaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2011 LGLN  
Landsamt 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 ..... (Siegel)  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Katasteramt Varel .....

##### 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 des Bebauungsplanes Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" ist gemäß § 2 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

##### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" 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 ..... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

##### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 9 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. 8 BauGB beigefügt.

##### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

##### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

##### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.  
Varel, ..... (Siegel)  
Bürgermeister .....

##### HINWEISE

- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, 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, Hocksteinansammlungen, Schächeln 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, Stützpunkt Oldenburg, Offener 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. BBodSchG zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 219 A "Windpark Rosenberg".
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

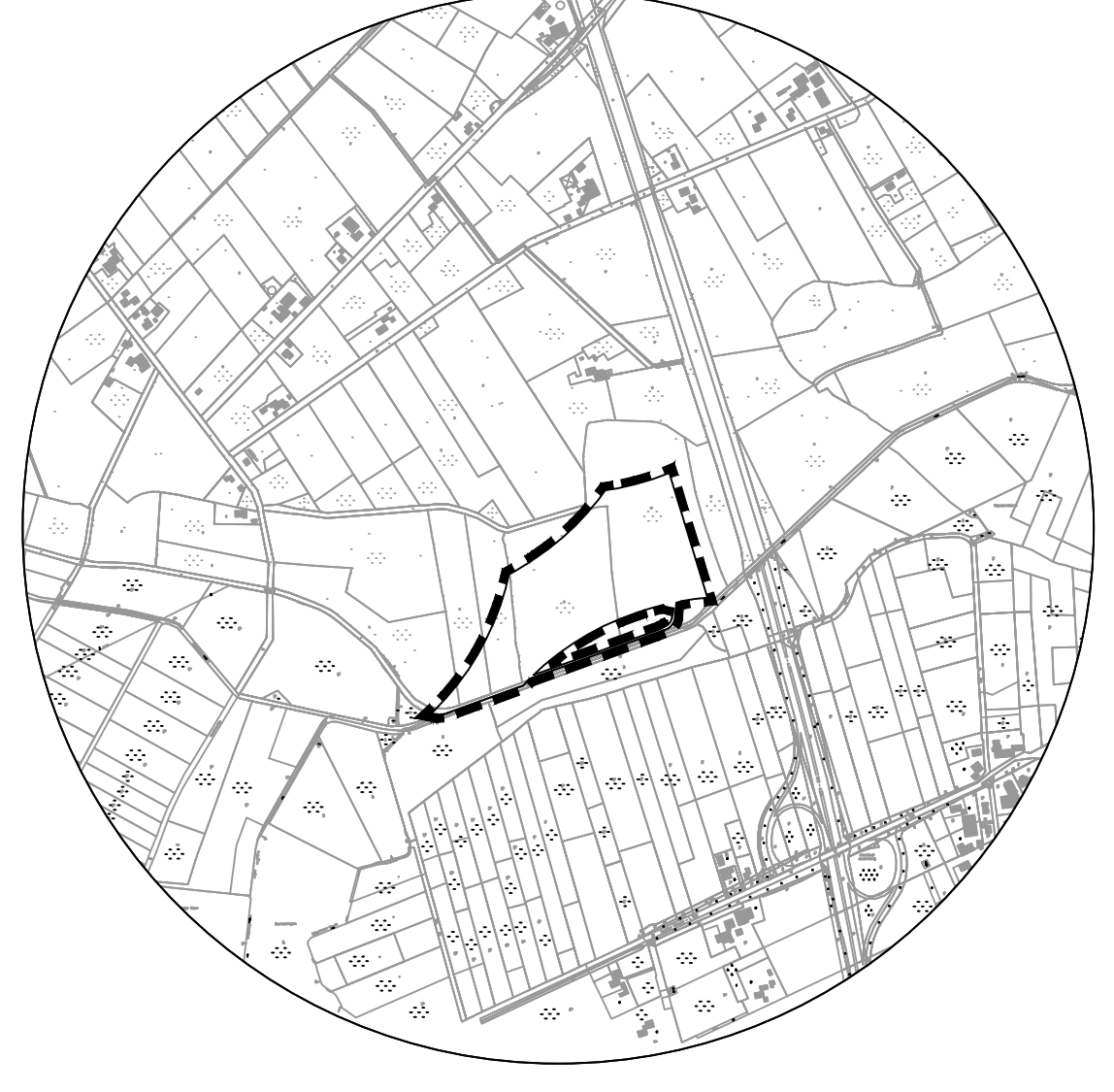
#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
  - SO WEA: Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Windenergieanlagen (WEA)
  - Standort der Windenergieanlagen (WEA)
- Maß der baulichen Nutzung
  - GR ≤ 2.000 m²: Grundfläche (GR) als Höchstmaß, z.B. 2.000 m², s. textl. Festsetzung
  - H ≤ 150 m: maximale Höhe baulicher Anlagen (H) 150 m
- Bauweise, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche Sondergebiet / Fläche für die Landwirtschaft
  - überbaubare Grundstücksfläche der Windenergieanlagen
- Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Private Verkehrsflächen (Erschließungswege)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Wasserfläche, hier: Wapel
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
  - Flächen für die Landwirtschaft
- 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 Landschaftsteile gem. § 22 (3) NAGBNatSchG (Wallhecken)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Gewässerräumstreifen (5 m zum Gewässer)

#### Stadt Varel Landkreis Friesland

#### Bebauungsplan Nr. 219 A "Windpark Rosenberg" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 20.06.2016