Anlage zur Vorlage 30/360/2011

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Industriegebiet
(§ 9 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 bis 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr 18 u. Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr 18 Buchstabe b) BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsstraße

7. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

Trinkwassergewinnungsgebiet

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 = Art der Nutzung
2 = abweichende Bauweise
3 = Grundflächenzahl (GRZ)
4 = Höhe der baulichen Anlagen

Sichtdreieck

gepl. Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

Textliche Festsetzungen

1. Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

1.1 Innerhalb des **Industriegebietes (GI-1)** sind gemäß § 9 BauNVO i V m § 1 (4) BauNVO sowie § 1 (9) BauNVO zulässig

- Biogasanlagen
- technische und betriebsnotwendige Einrichtungen und Lagerställen die zur Erzeugung von Biogas erforderlich sind und sonstige mit der Biogasanlage verbundene vor- und nachgeschaltete Einrichtungen zur Steigerung der Energieeffizienz
- ergänzende Nutzungen die dem Betrieb der Anlage dienen
- Anlagen zur Nutzung der erzeugten Energie
- Anlagen zur Aufbereitung von Biogas,
- sowie zur Verwertung und Weiterleitung von Wärme

Innerhalb des Industriegebietes (GI-1) ist gemäß § 9 BauNVO i V m § 1 (5) BauNVO betriebsbezogenes Wohnen unzulässig

Das Industriegebiet (GI 1) dient zur Erzeugung und Nutzung von elektrischer und thermischer Energie aus Biomasse im Sinne des "Erneuerbare Energiengesetz" (EEG 2009 Positivliste) und nach Biomasseverordnung in der aktuellen Fassung (08/05)

Die für die Erzeugung von Biogas möglichen Einsatzstoffe (Biomasse) werden auf Stoffe beschränkt die zum Bezug des NaWaRo-Bonus im Sinne des EEG berechtigen. Als Grundlage für die Einsatzstoffe dient die Positivliste des aktuellen EEG 2009

1.2 Zulässig innerhalb des **Industriegebietes (GI-2)** sind gemäß § 9 BauNVO i V m § 1 (4) BauNVO sowie § 1 (9) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Ausnahmsweise kann innerhalb des GI-2 gemäß § 9 (3) Nr 1 bei Bedarf betriebsbezogenes Wohnen zugelassen werden

1.3 **Unzulässig** sind in beiden **Industriegebieten (GI-1 und GI-2)** gemäß § 9 BauNVO i V m § 1 (5) und (6) BauNVO

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen

2. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO sowie § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (GH) ist die obere Kante des Gebäudes die Höhe der technischen Anlagen (TAH) ist die obere Kante der technischen Anlage. Zu den technischen Anlagen gehören auch die Fermenter Gärrestbehälter und Gasspeicher

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt begrenzt:
Im GI-1 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 104 00 m ü NN. Für untergeordnete technische Bauteile (z B Schornsteine Antennen) sowie für technische Anlagen wird eine maximale Gebäudehöhe von 112 00 m ü NN festgesetzt

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie die zulässige Gebäudehöhe von max 104 00 m ü NN nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche innerhalb des unmittelbar westlich an die Waldfläche angrenzenden 12 m breiten Streifens. Notwendige Trafostationen sind soweit erforderlich zulässig. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen für Wälle außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Zur Sicherung des Erhaltes und der Entwicklung von wertvollem Lebensraum für Pflanzen und Tiere naturnahen Boden-Wasser-Vernältnissen sowie einer landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes ist die Waldfläche zu erhalten

5.2 Die Fläche innerhalb der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu Eichen-Mischwald zu entwickeln. Als Pflanzverenqualität sind zu verwenden

- Hauptbaumart Stieleiche (70 %) und Rotbuche (30 %) in der Kernzone
- waldrandtypische Arten (zweireihig) wie Weißdorn Schlehe Hundsrose Holunder. Eberesche und Sandbirke

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und gegen Wildverbiss durch geeignete Maßnahmen (Wildschutzzaun) zu schützen

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Die vorhandene Feldhecke aus Schlehe Pappel und Holunder nördlich des GI-1 ist zu erhalten und in die zu entwickelnde nordöstlich des GI-1 gelegene Feldhecke zu integrieren

6.2 Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes sowie zwischen der südlichen Grünlandfläche und dem GI-1 ist auf einer Länge von rund 300 m und einer Breite 10 m eine fünfreihige Feldhecke aus Acker zu entwickeln. Die Pflanzung ist gemäß Abb 6 *Pflanzschema 5-reihige Feldhecke* (siehe Umweltbericht) zu erfolgen. Als Pflanzverenqualität sind zu verwenden

- verschulte Sträucher 70-90 cm hoch und
- Laubbaum-Hochstämme 12-14 cm Stammumfang (Eichen oder Rotbuchen)

Geeignete standortheimische Pflanzenarten sind Weißdorn Schlehe Hundsrose Hasel Feldahorn Holunder Salweide Eberesche Stieleiche Sandbirke und Rotbuche

6.3 Am südwestlichen Plangebietsrand auf einer Länge von 100 m und Breite von 20 m ist eine Feldhecke aus Acker zu entwickeln. Die Pflanzung hat analog der Abb 6 (siehe Umweltbericht) siebenreihig mit zwei äußeren Reihen zusätzlich zu erfolgen. In der Mittelreihe sind ebenfalls hochstämmige Laubbäume als Solitärbäume zu pflanzen. Die Feldhecken sind dauerhaft zu erhalten und vor Wildverbiss und agrarischer Überarbeitung zu schützen

Die Saumbereiche und Pflanzungen sind extensiv zu pflegen d h es erfolgen keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Eine Mahd der Saumbereiche ist max. einmal jährlich im Spätsommer möglich. Zur besseren Entwicklung ist die junge Pflanzung in den ersten Jahren ein- bis zweimal im Jahr auszumähen

6.4 Entlang der Südseite des privaten Erschließungsweges sind im Seitenraum des Weges vom Brauscher Weg bis zur Grünlandfläche ca. 14 St. standortheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Hier ist auch die Verwendung von Obstbäumen in regionaltypischen Sorten oder Wildobstarten zulässig. Die Fläche unter den Bäumen (Wegeseitenraum) ist wie bei den Feldhecken extensiv zu pflegen damit sich eine dem Standort angepasste halbruderale Gras- und Staudenflur entwickeln kann

7. Erhalt von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und binsenreichem Sumpfbiotop gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern befindet sich in einer natürlichen Senke ein gem § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (binsenreicher Sumpf). Zum Schutz des Biotopes ist die umliegende Fläche dauerhaft als Grünland zu erhalten
Erhebliche Beeinträchtigungen des Sumpfbiotops sind unzulässig

8. Pflanzliste

Für Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes sind Gehölze der unten aufgeführten Pflanzenlisten zu verwenden

Bäume (Pflanzverenqualität: Hst. 3 x v. m Db. 12 14 cm STU)

Großbäume		Mittelgroße Bäume bis Kleinbäume	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke	Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus petraea	Traubeneiche		
Quercus robur	Stieleiche		

Obstbäume
(Hochstamm 2 x v. 10-12 cm STU)
Beispiele für bevorzugte alte regionaltypische Sorten

Äpfel: Grafensteiner Jacob Lebel Finkenwerder Herbstprinz Goldparmäne Cox Orange Ontario Boskoop Altländer Pfannkuchen Ananasrenette Baumann s Renette Freiherr v Berlepsch Geiber Richard Goldrenette v Blenheim Kaiser Wilhelm Krüger s Dickstiel

Birne Köst v Charneux Alexander Lucas Williams Christ Gellert s Butterbirne Boscs Flaschenbirne Muskatellerbirne Gräfin v Paris Gute Luise Konferenzbirne Madame Verte Pastorenbirne

Pflaume Mirabelle v Nancy Hauszwetsche Wangenheimer Viktoria Kirkes Czar Große Grüne Reneklode Haferpflaume

Sauerkirsche Schattenmorelle Korbaer Weichsel Rubumweichsel Morellenfeuer Süßkirsche Kassins Frühe Büttner s Rote Knorpel Hedelfinger Große Schwarze Knorpel Schneider s Späte Knorpel Große Prinzessin

Sträucher
(Pflanzverenqualität: v Sträucher 70-90 cm hoch oder leichte Heister 80-100 cm)

Acer campestre	Cornus mas	Rosa canina	Salix caprea
Amelanchier	Corylus avellana	Rosa rubiginosa	Sambucus nigra
Cornus sanguinea	Crataegus monogyna	Rosa spinosissima	Sambucus racemosa
Corylus avellana	Prunus spinosa	Salix aurita	Viburnum opulus
Hasel	Rhamnus catharticus	Salix cinerea	Viburnum lantana
Crataegus laevigata	Rhamnus frangula	Salix purpurea	Schwarzer Holunder
Eingriff. Weißdorn	Pfaffenhut		

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23 Januar 1990 (BGBl I S 132)

2. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u a sein Tongefäßscherben Holzkohlensammlungen Schlacken 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg unverzüglich 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 Arbeiten gestattet

3. Altablagerungen / Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw Altstandorte zutage treten so ist unverzüglich der Fachdienst untere Wasserbehörde/Abfallbeseitigung, Landkreis Lüchow-Dannenberg, zu benachrichtigen

Örtliche Bauvorschrifte

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Biogasanlage Zernien"

2. Gestaltung der Gebäude
Die äußere Gestaltung der Fassaden baulicher Anlage und technischer Einrichtungen ist in gedeckten Farbtönen (Beige Braun Grün oder Grautönen) zu halten Grelle Farbgebungen sowie reflektierende oder blendende Materialien sind unzulässig

3. Regenerative Energien
Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien insbesondere der Solarenergie sind ausdrücklich zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0 5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden

4. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gem § 91 Abs. 3 NBauO handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO i V m §91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500 000 00 EUR geahndet werden

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am 20 01 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Biogasanlage Zernien" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht
Zernien, den _____

_____ (Bürgermeister)

2. Planunterlage
Katastergrundlage Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1 1 000
Herausgeber Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt
Die Verwertung für nichtteilgene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardorasentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf
1 die Verwendung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardorpasentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften
2 die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardorpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen
(Auszug aus § 5 Absatz 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 26 08 2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

_____ den _____
Behörde für Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg

_____
Katasteramt Lüchow _____

_____
(Unterschrift)

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Niedersächsische Landgesellschaft Geschäftsstelle Lüneburg Wilhelmstraße 18 21337 Lüneburg Dipl -Ing Irina Davydenko
Lüneburg den _____

_____ (Planverfasser)

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen
Zernien den _____

_____ (Bürgermeister)

5. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen
Zernien den _____

_____ (Bürgermeister)

6. Vereinfachte Änderung
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben
Zernien den _____

_____ (Bürgermeister)

7. Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Zernien hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen
Zernien den _____

_____ (Bürgermeister)

8. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten
Zernien den _____

_____ (Bürgermeister)

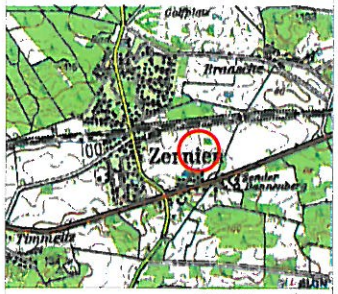
9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden
Zernien den _____

_____ (Bürgermeister)

10. Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden
Zernien den _____

_____ (Bürgermeister)

Übersichtsplan



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinde Zernien

Bebauungsplan
"Biogasanlage Zernien"
- Entwurf -

Maßstab 1 1 000

Stand 24 05 2011