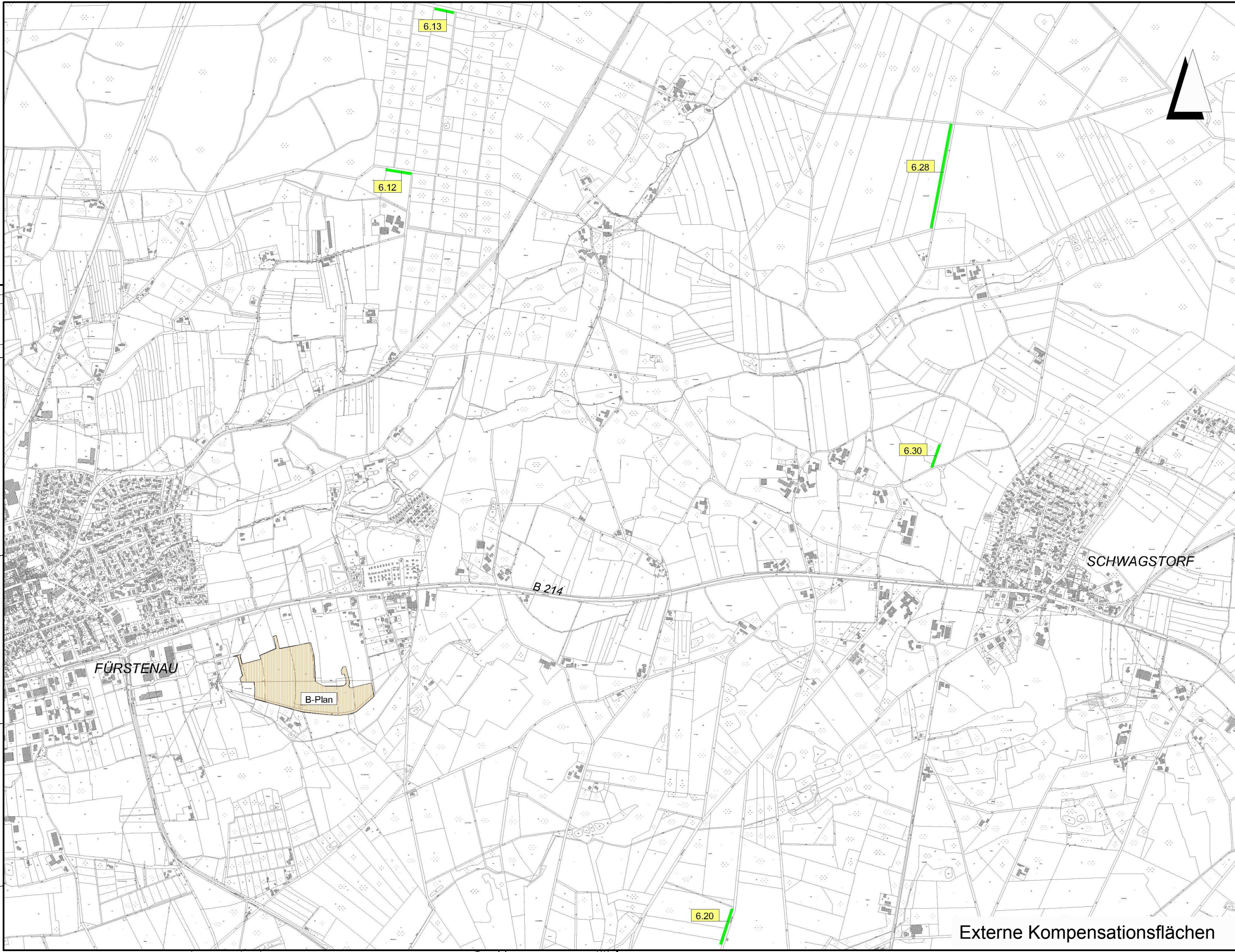
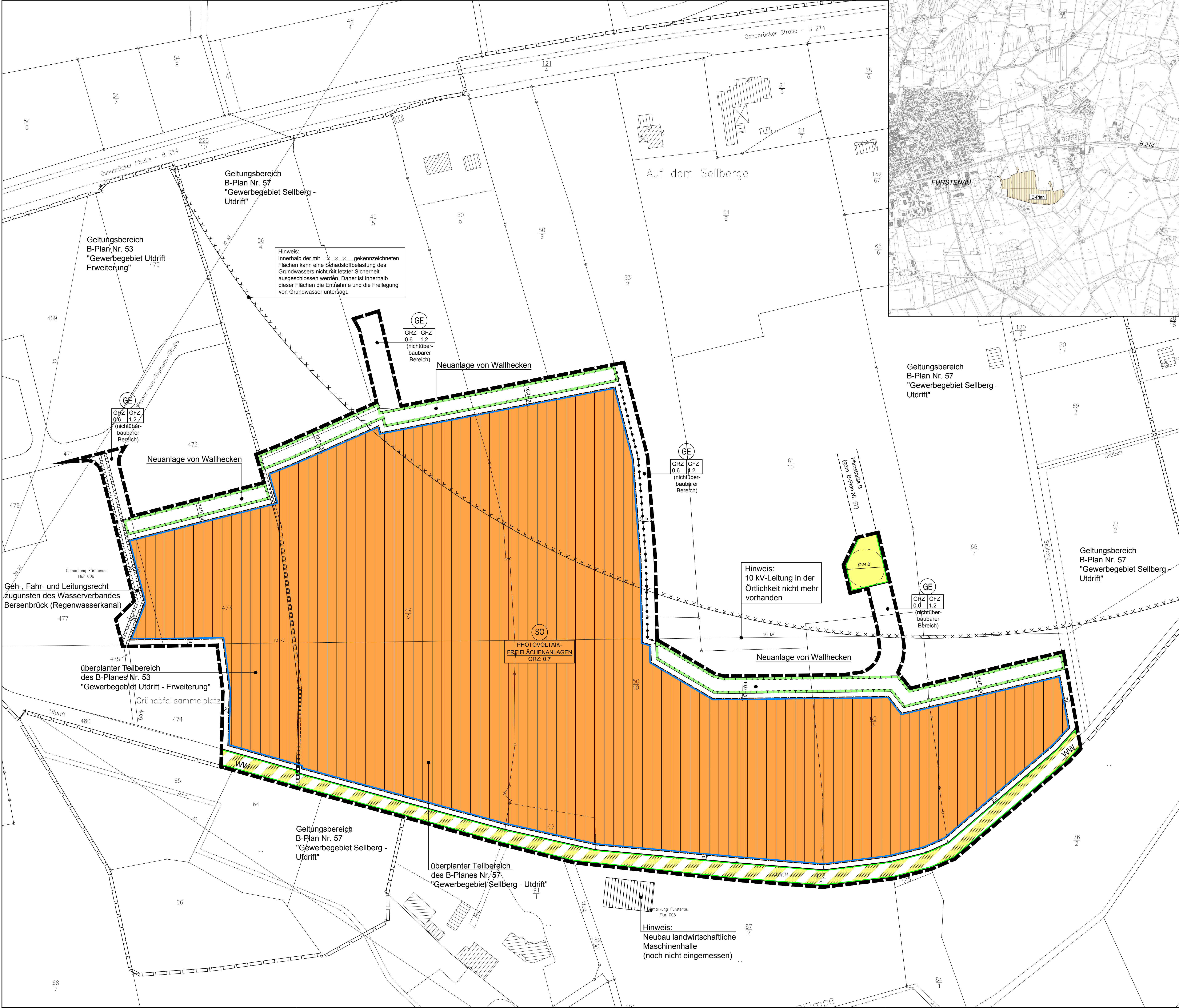




# STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "SOLARPARK UTDRIFT"



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I. S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

#### I. Bestandsangaben

---	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzall		Wirtschaftsgebäude, Garagen
---	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		
---	Flurstücknummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	überbaubarer Bereich Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
	überbaubarer Bereich Sondergebiet gem. § 11 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	WW
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzungen der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB; siehe Hinweis 2.3)
Planzeichen ergänzend zur Planzeicherverordnung	
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Kennzeichnung der "Nahtstelle" zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 53 und Nr. 57 innerhalb des überplanten Bereiches
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

§ 1 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaik-Freiflächenanlagen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

a) Zulässig sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit aufgeständerten Photovoltaik-Modulen einschließlich der notwendigen technischen Einrichtungen wie z.B. Transformatorenstationen o.ä.

b) Zulässig sind Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen, Wetterschutz für das Betriebspersonal (= kein dauernder Aufenthalt), Tierställe, o.ä. mit einer Grundfläche von jeweils max. 20 m².

§ 2 Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets sind Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht zulässig.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf maximal 3,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche (= vor Baubeginn) begrenzt.

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

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sind naturnahetypische Wallhecken anzulegen.

§ 5 Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 66 "Solarpark Utdrift" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets auf Teilflächen folgender Flurstücke zur Verfügung:

Gemarkung Fürstenaau, Flur 6, Flurstücke 476 und 473  
Gemarkung Fürstenaau, Flur 5, Flurstücke 496, 50/10, 65/3 und 66/7.

Außerhalb des Plangebiets erfolgen Ausgleichsmaßnahmen auf Teilflächen folgender Flurstücke (siehe nebenstehender Übersichtsplan):

- Nr. 612\*, Gemarkung Fürstenaau, Flur 4, Flurstück 2521: Neuanlage von ca. 120 lfm Wallhecke
- Nr. 613\*, Gemarkung Fürstenaau, Flur 3, Flurstück 164: Neuanlage von ca. 50 lfm Wallhecke
- Nr. 620\*, Gemarkung Fürstenaau, Flur 6, Flurstück 49/1: Neuanlage von ca. 170 lfm Wallhecke
- Nr. 628\*, Gemarkung Fürstenaau, Flur 2, Flurstück 62: Neuanlage von ca. 480 lfm Wallhecke
- Nr. 630\*, Gemarkung Fürstenaau, Flur 4, Flurstück 360: Neuanlage von ca. 110 lfm Wallhecke
- Summe: Neuanlage von ca. 570 lfm Wallhecke
- \* Laufende Nummer der Aufstellung von Wegegrändstreifen der Stadt Fürstenaau

Diese internen und externen Ausgleichsflächen dieses Bebauungsplanes werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen") voll zugeordnet.

### 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Überplanung der Bebauungspläne Nr. 53 "Gewerbegebiet Utdrift - Erweiterung" und Nr. 57 "Gewerbegebiet Sellberg - Utdrift"

Durch den Bebauungsplan Nr. 66 "Solarpark Utdrift" werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 53 "Gewerbegebiet Utdrift - Erweiterung" und Nr. 57 "Gewerbegebiet Sellberg - Utdrift" in Teilbereichen überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66 "Solarpark Utdrift" werden für die überplanten Flächen der Bebauungspläne 53 und Nr. 57 alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne unwirksam.

2.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzblechensammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenerfahrungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier 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.

2.3 Altlasten gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die Entnahme und die Freilegung von Grundwasser untersagt.

2.4 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Allgemeine Bauzeitenbeschränkung: Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder deren Entwicklungsformen darf die Baufeldröhrung (Röden von Gehölzen, Abschleppen des Oberbodens) nur außerhalb der Brutzeit, also in der Regel zwischen Ende August und Ende Februar erfolgen.
- Das Roden von Gehölzen muss nach § 28 (6) Nr. 2 BNatSchG in den Wintermonaten erfolgen. Vor den Fällarbeiten sind die zu fallenden Bäume zu einem Durchmesser von ca. 40 cm durch einen Fiedermäusexperten auf den Besitz von Fiedermäusen zu untersuchen. Bei den Baumfällarbeiten muss ein Fiedermäusexperte zugegen sein, um ggf. vorhandene Fiedermäuse zu sichern und an geeigneter Stelle wieder frei zu lassen. Sind Fiedermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust von Quartieren ist durch das Aufhängen von Fiedermäusekugeln oder die Sicherung von Altbäumen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.12.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Stadt Fürstenaau diesen Bebauungsplan Nr. 66 "Solarpark Utdrift", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Fürstenaau, den ..... (SIEGEL) .....

..... Bürgermeister ..... Stadtdirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenaau hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Solarpark Utdrift" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenaau, den ..... Stadtdirektor

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenaau, Flur 5 und 6  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2012 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-145/2012 Stand vom 16.02.2012). 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.

Osnabrück, den ..... (SIEGEL) .....

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück  
- Katasteramt Osnabrück -

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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 ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Fürstenaau, den ..... Stadtdirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fürstenaau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenaau, den ..... Stadtdirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Solarpark Utdrift" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Fürstenaau, den ..... Stadtdirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Fürstenaau, den ..... Stadtdirektor

### STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "Solarpark Utdrift"

(Verfahren nach § 13 a BauGB)

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1:1000

Unterlage: 1  
Blatt Nr.: 1

Letzte Änderung: 2012-04-18

Letzte Änderung: 2012-04-18

Entwurfsbearbeitung	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet	2012-02	Dw	
gezeichnet	2012-02	Wz	
geprüft			
freigegeben			

Plan-Nummer: H:\VENDO\1208\PLANE\Rep\_1208\2.dwg (Layout 1) - (V1-1-1)