

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Gemeindeordnung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

A – Textliche Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist die Errichtung und für den Zeitraum bis zum 31.12.2032 der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (wie z. B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig.

Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.

Weiterhin sind zulässig:

- Viehhaltung zur Grünpflege,
- Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes,
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

§ 2

Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt.

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Module bzw. der oberste Punkt der Nebenanlage. Den unteren Bezugspunkt stellt die gewachsene Geländeoberkante dar.

§ 3

Grünflächen

Die private Grünfläche (PG 1) ist zur Entwicklung einer freiwachsenden Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzarten der beigefügten Gehölzartenauswahl Nr. 1, 2, 3 und 4 zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt 4-reihig, lochversetzt, in Pflanzabständen von 1,50 m. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Es ist mehrjährige Pflanzware zu verwenden.

Zur Pflege und Unterhaltung der gehölzfreien Bereiche ist eine einmalige Mahd außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig.

Die private Grünfläche (PG 2) ist zur Entwicklung einer freiwachsenden Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzarten der beigefügten Gehölzartenauswahl Nr. 2, 3 und 4 zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt 4-reihig, lochversetzt, in Pflanzabständen von 1,50 m. Es ist mehrjährige Pflanzware zu verwenden. Zur Pflege und Unterhaltung der gehölzfreien Bereiche ist eine einmalige Mahd außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig.

Die private Grünfläche (PG 3) ist zur Entwicklung einer freiwachsenden Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzarten der Gehölzartenauswahl Nr. 4 zu bepflanzen. Es ist mehrjährige Pflanzware zu verwenden.

Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen an den freiwachsenden Hecken sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig.

Innerhalb der Grünfläche PG 1, PG 2 und PG 3 ist die Anlage eines Zaunes gem. § 5 zulässig.

§ 4

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

M 1: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1) sind als extensive Obstwiesen zu pflegen und zu unterhalten.

Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Es werden 32 Obstgehölze (davon ca. 2/3 Apfel, ca. 1/3 Birne) der beigefügten Obstgehölzartenauswahl gepflanzt. Zu verwenden sind Hochstämme in Pflanzabständen von ca. 10,00 m, reihenversetzt.

Die Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind den Maßgaben zur extensiven Grünlandbewirtschaftung. Eine Beweidung der Fläche ist nicht zulässig.

Maßgaben zur extensiven Grünlandbewirtschaftung stellen die Sicherung einer zweimaligen Mahd pro Jahr, die erste nicht vor dem 15.06. und den Verzicht auf Düngung und Pestizide dar.

Der südwestliche Rand wird gegenüber der Baufläche mit einer freiwachsenden Hecke aus Gehölzen der Gehölzartenauswahl Nr. 2, 3 und 4, der südöstliche und östliche Rand mit einer freiwachsenden Hecke aus Gehölzen der Gehölzartenauswahl Nr. 4 eingegrünt. Die Bepflanzung erfolgt jeweils 3-reihig in Pflanzabständen von ca. 1,50 m, lochversetzt.

Im nordöstlichen Teilbereich von M 1 ist eine maximal 6,00 m breite Zuwegung unter Berücksichtigung des Baumbestandes in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

M 2: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) sind randlich mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Gehölzartenauswahl Nr. 2, 3 und 4, 3-reihig, in Pflanzabständen von 1,50 m, lochversetzt, zu bepflanzen. Die gehölzfreie Fläche ist als Extensivgrünland nach den Maßgaben zur extensiven Grünlandbewirtschaftung zu unterhalten. Es werden 8 Apfelbäume der beigefügten Obstgehölzartenauswahl gepflanzt. Innerhalb der Fläche M 2 ist die Anlage eines Fuß- und Radweges zulässig.

Maßgaben zur extensiven Grünlandbewirtschaftung stellen die Sicherung einer zweimaligen Mahd pro Jahr, die erste nicht vor dem 15.06., eine Beweidung nicht vor dem 15.06. und den Verzicht auf Düngung und Pestizide dar.

§ 5

Einfriedigungen

Die Anlage eines umlaufenden Zaunes in 2,00 m Höhe ist auch innerhalb der Grünflächen PG 1, PG 2 und PG 3 zulässig. Unterkante des Zaunes ist 20 cm über der Bodenoberkante. Die Einzäunung erfolgt als Maschengeitter- oder Industriegitterzaun, nicht glänzend.

Anhang:

gez. Schwandner
Oberbürgermeister

L. S.

Tabelle zu § 3 und § 4:

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
1 Mittelgroße Bäume			
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzalre	kalkarme, feuchte Böden
	<i>Betula pubescens</i>	Schwarzbirke	Stauässe, saure Böden
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	
2 Kleine Bäume/baumartige Sträucher			
	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	
	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	
	<i>Prunus padus</i>	Gemeine Traubekirsche	liebt Feuchtigkeit
	<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	liebt Feuchtigkeit
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eibersche	
	<i>Salix pentandra</i>	Lorbeerweide	liebt Feuchtigkeit
3 Großsträucher (> 5 m)			
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartrieigel	
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	
	<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	schattenverträglich
	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	anspruchlos
	<i>Salix caprea</i>	Salweide	feuchter Boden
	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
	<i>Taxus baccata</i>	Eibe	schattenverträglich
4 Kleine bis mittelgroße Sträucher			
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartrieigel	
	<i>Eucynthus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	saurer Boden
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	trockenheitsresistent
	<i>Salix aurita</i>	Ohrenweide	
	<i>Salix cinerea</i>	Achweide	neutraler bis saurer Boden
	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder	
	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	
	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	
	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	feuchtigkeitsliebend
	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	mäßig trockene Sandböden

Tabelle zu § 4:

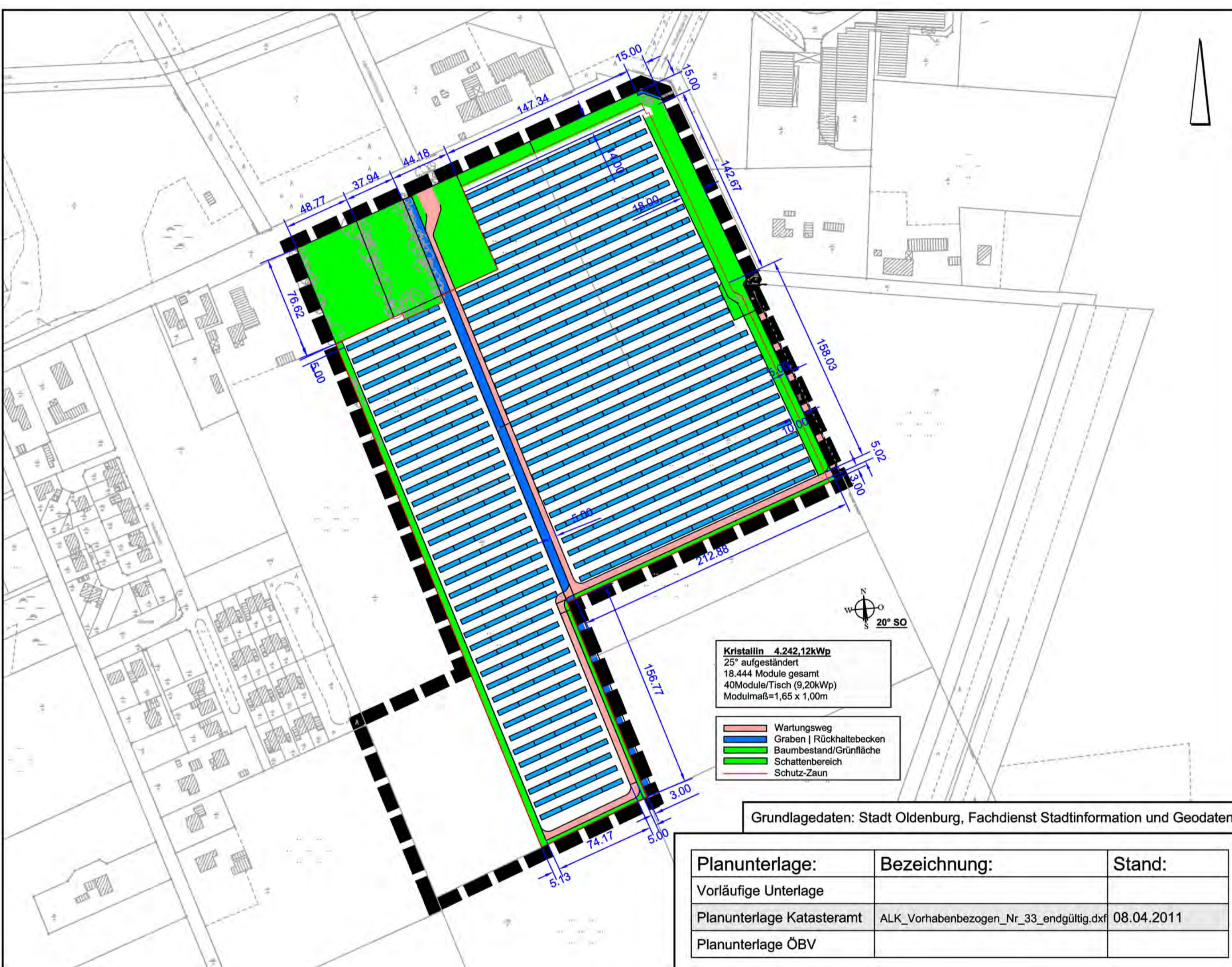
Obstgehölzartenauswahl	
Äpfel	
- Atlantapfel	- Grahams Jubiläumspfel
- Altländer Pfannkuchenapfel	- Krügers Dickstiel
- Bokenapfel	- Ostfriesischer Striebeling
- Danziger Kantapfel	- Pannemanns Tafelapfel
- Doppel-Pigeon	- Purpurroter Cousinot
- Dillmeyer Rosenapfel	- Rattländer
- Erwin Star	- Roter Eiserapfel
- Filippa	- Roter Herbstkalvil
- Finkenwerder Herbstsprinz	- Roter Münsterländer (Roter Borsdorfer)
- Frankensapfel	- Schöner aus Herrenhut
Birne	
- Gellerts Butterbirne	- Honigbirne
- Gräfin Paris	- Nordhäuser Winterforelle
- Gute Graue	- Speckbirne
- Herzogin Elsa	- Triumph aus Vienne
Pflaumen / Zwetschgen	
- Hauszwetschge	- The Czar
- Borsmer	- Nancyrabelle
- Wangenheimer Frühzwetschge	- Renecode

Es gilt die BauNVO 1990



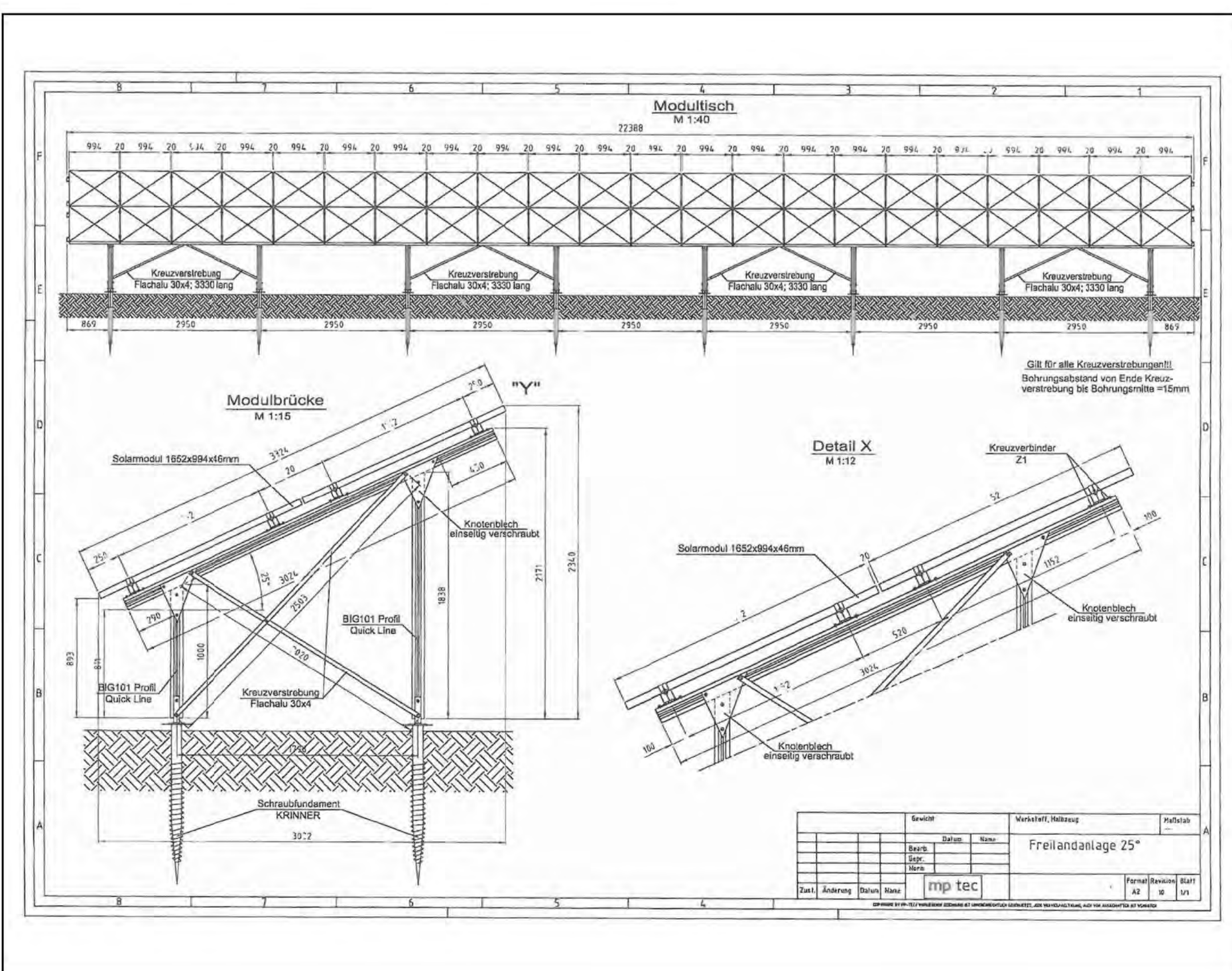
Grundlagendaten: Stadt Oldenburg, Fachdienst Stadtinformation und Geodaten

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	ALK_Vorhabenbezogen_Nr_33_endgültig.dwg	08.04.2011
Planunterlage ÖBV		



Grundlagendaten: Stadt Oldenburg, Fachdienst Stadtinformation und Geodaten

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	ALK_Vorhabenbezogen_Nr_33_endgültig.dwg	08.04.2011
Planunterlage ÖBV		



Zust.	Änderung	Datum	Name	Verstärkt, Maßstab	Revisions

FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 33

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sonstiges Sondergebiet
- Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage
- Grundflächenzahl: 0,5
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: H ≤ 3,50 m
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

DARSTELLUNG

- Fuß- und Radweg
- vorhandene Wasserfläche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- vorhandene Wasserfläche

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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 Arbeit gestattet.

Vorhandene Gewässer, auch die hier nicht dargestellten, das Gebiet randlich fast vollständig umschließenden Gewässer, sind in offener und naturnaher Form zu erhalten. Jegliche Veränderung dieser Gewässer bedarf einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oldenburg.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

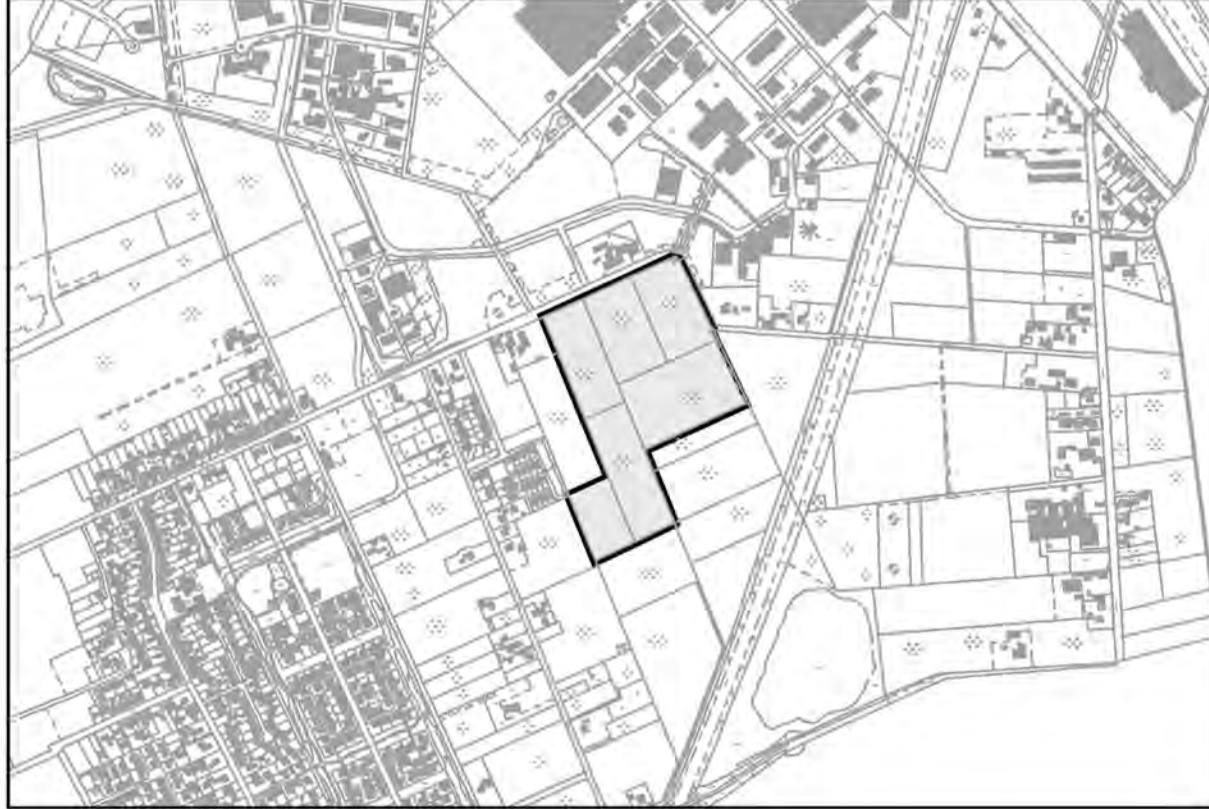
STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Vorhabenträger:
SolEN Energy GmbH, Sol INVEST GmbH & Co. KG
Dieselstr. 12
49716 Meppen

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 15.000



RECHTSVERBINDLICH AB: 11.11.2011

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 33

(Photovoltaik-Freiflächenanlage Tweelbäker Tredde)
mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein M. = 1 : 2500