Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Geodäsie Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim

Gemeinde : Osterwald
Gemarkung : Alte Piccardie
Flur : 1
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die hir zugrunce liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geeignet, die Grenzen und geometrischen Informationen Zwecke und die öffentliche Glaubwürdigkeit ist nur mit Erlaubnis der zuständiger Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4-71/2021 (bei Rückfragen bitte angeben)

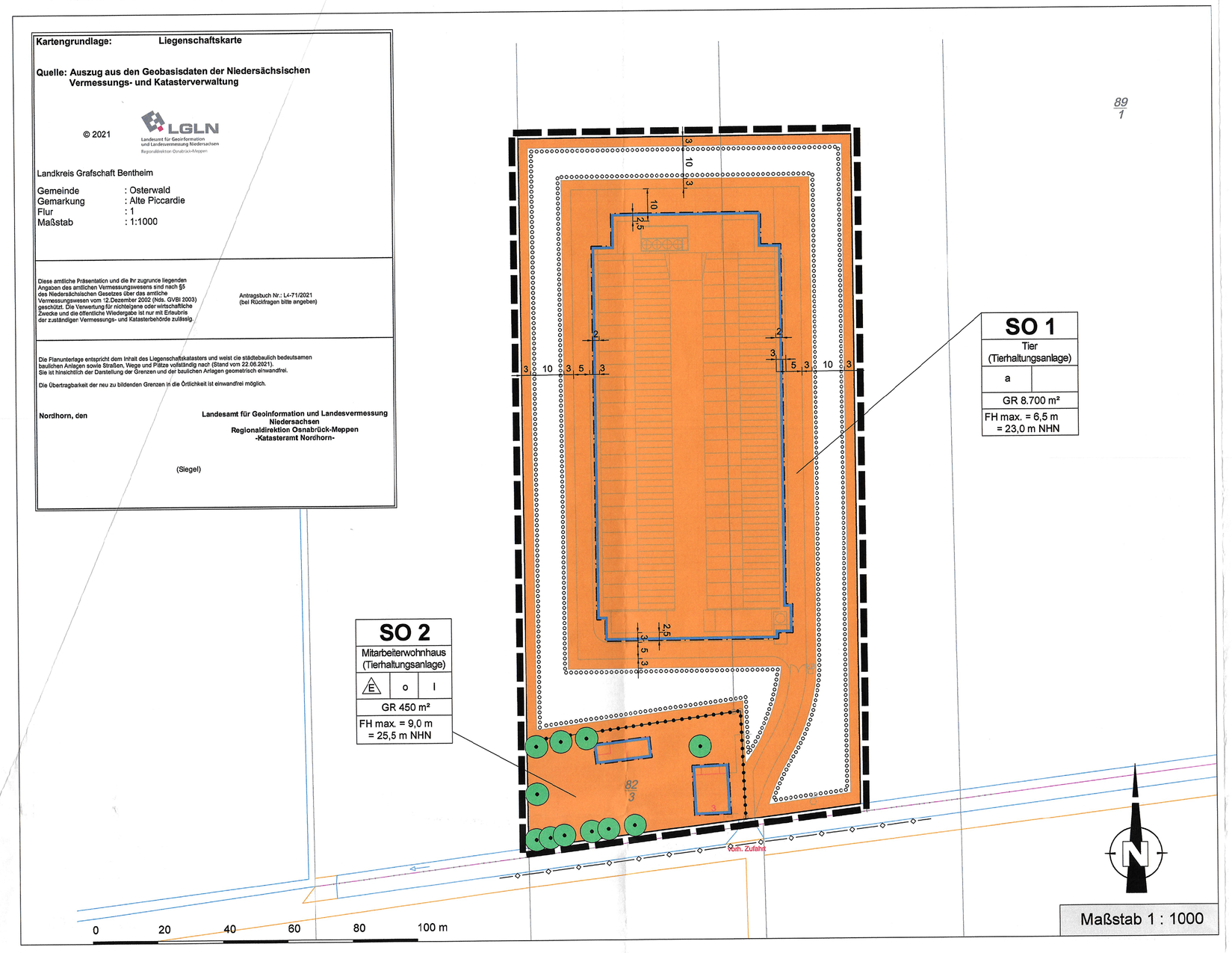
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.02.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnab-ück-Meppen
-Katasteramt Nordhorn-

(Siegel)



Gemeinde Osterwald

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Hähnchenmastanlage Dwarsdiek" -Urschrift-

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 10 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Osterwald diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Hähnchenmastanlage Dwarsdiek", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Osterwald, ___.___._____

Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58).

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet unterschiedlicher Zweckbestimmung (gem. § 11 BauNVO)

SO 1 Zweckbestimmung: Tier (Tierhaltungsanlage)

SO 2 Zweckbestimmung: Mitarbeiterwohnhaus (Tierhaltungsanlage)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR	Grundfläche
FH max.	Firsthöhe
E	nur Einzelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
I	Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Einzelbäume Erhalt

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

unterirdische Hauptversorgungsleitungen - Erdölfernleitung (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom ___.___._____ verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:

Blatt 1 Werkslageplan Hähnchenmastställe
Blatt 2 Grundriss Hähnchenmastställe
Blatt 3 Schnitte, Ansichten Hähnchenmastställe

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)mit der Zweckbestimmung Tierhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben sich nachfolgende Zulässigkeiten.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung "Tierhaltung" sind folgende Vorhaben zulässig:

- 2 Hähnchenmastställe mit je 42.490 Tierplätzen
- 2 Abluftreinigungsanlagen
- ein ASL-Lagertank (Ammoniumsulfat-Lösung)
- 4 Futtermittelsilos
- eine Sammelgrube für Löschwasser, Reinigungswasser und Schmutzwasser
- sowie die zugehörige Infrastruktur (Wege, Leitungen, Einzäunung etc.)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO2 mit der Zweckbestimmung "Mitarbeiterwohnhaus (Tierhaltungsanlage)" sind folgende Vorhaben zulässig:

- Mitarbeiterwohnhaus
- Nebenanlagen

Für den Mitarbeiter liegt bis zur Inbetriebnahme der Tierhaltungsanlage ein Mitarbeitervertrag vor.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Firsthöhe (FH) über Oberkante der am nächsten verlaufenden Erschließungsstraße ist innerhalb des SO1 mit 6,5 m (23,0 m NHN) und innerhalb der SO2 mit 9,0 m (25,5 m NHN) festgesetzt.

Die Gemeinde Osterwald kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde im Bedarfsfall für einzelne, funktionsbedingte Anlagen innerhalb des SO1 (z.B. Klimatechnik, Abluftreinigung, Schornsteine, Abgasleitungen, Silos o.ä.) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe um 6,0 m zulassen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist innerhalb des SO1 nicht zulässig.

§ 3 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude im sonstigen Sondergebiet (SO1) dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

§ 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und/oder Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten. Die Straucharten sind tendenziell am Rand der Fläche anzupflanzen und die Baumarten in der Mitte der Pflanzfläche anzuordnen.

Pflanzliste:

Baumarten:		
Hainbuche	*Carpinus betulus*	20%
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	30%
Vogelkirsche	*Prunus avium*	15%

Straucharten:		
Hasel	*Corylus avellana*	10%
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	10%
Feldahorn	*Acer campestre*	5%
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	5%
Hunds-Rose	*Rosa canina*	5%

Pflanzmaterial: 2 x verschult, Größe 80- 120 cm

Pflanzdurchführung:
Gruppenpflanzung von jeweils 3- 10 Stück.
Pflanzverband 1 x 1,5 m, reihenversetzt (mindestens 5- reihig)

Pflege:
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

4.2 Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

  Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Die Überprüfung und anschließende Freigabe für die Baufeldfreimachung sollte in Abstimmung mit der UNB erfolgen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).

- Vermeidungsmaßnahme V3: Aus Gründen des Artenschutzes sind für Außenbeleuchtungen abgeschirmte, nach unten abstrahlende Leuchtmittel zu verwenden. Weitere Informationen bietet Anhang 1 der Leitlinie „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

4.3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf der Vorhabensfläche anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser von den Dachflächen sowie Zu- und Abfahrten ist zu versickern.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und -neigung

Innerhalb des SO1 sind die Hauptdächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 12° und 16° auszubilden. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

2. Farbe Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung innerhalb des SO1 sind die gedeckten Farben rot-braun oder moosgrün zu verwenden.

3. Farbe Außenwandflächen

Für die Außenwandflächen innerhalb des SO1 sind die gedeckten Farben rot-braun oder moosgrün zu verwenden.

4. Dachgestaltung

Auf Dächern ist die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Grafschaft Bentheim ist telefonisch erreichbar unter 05921/963514.

2. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Grafschaft Bentheim) unverzüglich zu informieren.

3. Landkampfmittel

Landkampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Grafschaft Bentheim oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

4. Versorgungsleitungen

Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

5. Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Neuhaus, *Veldhausener Str. 26*, 49828 Neuenhaus, während der Dienstzeit eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.02.2020 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Osterwald, 05.03.2024

Bürgermeisterin

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp — planungsbüro peter steiner GmbH, Grafenstraße 2 a, 49832 Freren, Tel. 05902 503150-0 Fax 05902 503150-20

Freren, 06.03.2024

Planverfasser

Die Öffentlichkeit ist am 08.07.2020 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.07.2020 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.07.2020 bis 31.08.2020.

Osterwald, 05.03.2024

Bürgermeisterin

Der Gemeinderat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 dem Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 01.03.2022.

Osterwald, 05.03.2024

Bürgermeisterin

Der Gemeinderat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 dem Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Osterwald, 05.03.2024

Bürgermeisterin

Dieser vorhabenbezonener Bebauungsplan Nr. 13 hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 04.05.2023 bis 05.06.2023 erneut öffentlich ausgelegen.

Die von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.05.2023 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Osterwald, 05.03.2024

Bürgermeisterin

Der Gemeinderat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diesen vorhabenbezoenen Bebauungsplan Nr. 13 in seiner Sitzung am 10.10.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Osterwald, 05.03.2024

Gemeinde Osterwald Landkreis Grafschaft Bentheim 3

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss über diesen vorhabenbezoenen Bebauungsplan Nr. 13 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.03.2024 rechtsverbindlich geworden.

Osterwald, 15.03.2024

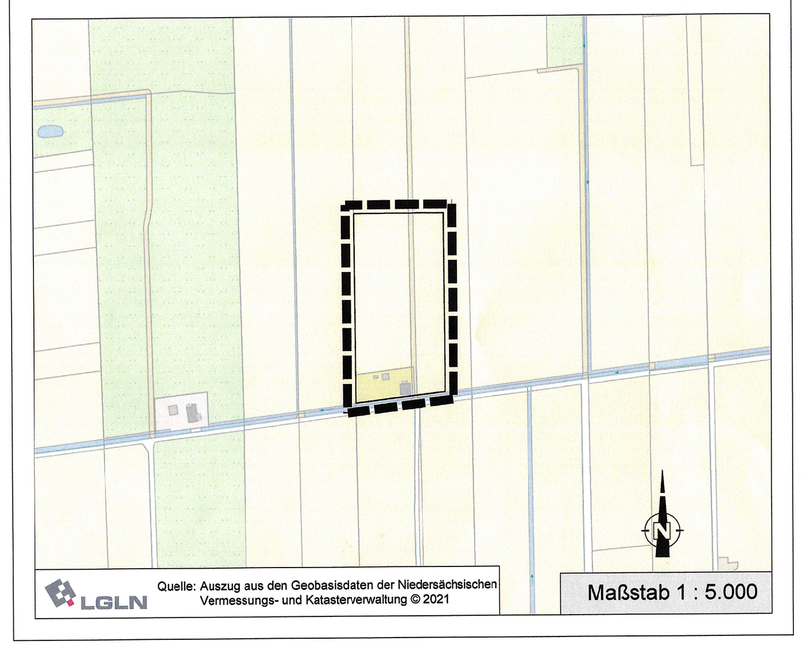
i. A.

Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses vorhabenbezoenen Bebauungsplanes Nr. 13 ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebbauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Osterwald, ___.___._____

Bürgermeisterin

Gemeinde Osterwald

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Hähnchenmastanlage Dwarsdiek" -Urschrift-