

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Kavemenbetriebsflächen" gemäß § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:
 - alle baulichen und betrieblichen Anlagen, die der Errichtung, der Nutzung und dem Betrieb einschließlich der erforderlichen Betriebs- und Versorgungseinrichtungen von unterirdischen Kavemen für die ausschließliche Speicherung von Gas und flüssigen Kohlenwasserstoffen dienen sowie
 - alle baulichen und betrieblichen Anlagen, die im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Kavemen zur ausschließlichen Speicherung von Gas und flüssigen Kohlenwasserstoffen stehen.
2. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Kavemenbetriebsflächen" gemäß § 11 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingenten ($L_{EK,i}$; Tag- und Nachtwert in dB (A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten. (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).
Innerhalb des festgesetzten Richtungssektors A gemäß DIN 45691 dürfen die je Teilfläche festgesetzten Emissionskontingente ($L_{EK,i \text{ tags} + \text{nachts}}$) um die in der Planzeichnung angegebenen Zusatzkontingente ($L_{EK,i, \text{zus}, A}$ in dB (A)/m²) erhöht werden. (s. Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 5)

Maß der baulichen Nutzung

3. Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO eine Gebäudehöhe (GH) von maximal 15,00 bzw. 20,00 m. Als Bezugspunkte gelten:

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße

Ausgenommen von dieser Regelung sind funktionsgerechte technische Anlagen (z. B. Prozessanlagen, Lüftungsanlagen, Stationskaltausbläser, Erdgasfackeln u. ä., Maßnahmen für den Immissionsschutz und sonstige technische Anlagen), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der vorgenannten Gebäudehöhen errichtet werden können.

Bauweise

4. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Flächen für Versorgungsanlagen

5. Die Erschließung der gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzten Versorgungsflächen für Umspannwerke erfolgt über die festgesetzten Sondergebiete gem. § 11 BauNVO und ist über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Wasserflächen

6. Die gem. § 9 (1) Nr. 16 festgesetzten Wasserflächen (Entwässerungsgräben) dürfen für die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten in Abstimmung mit der Gemeinde und Genehmigung der unteren Wasserbehörde verrohrt werden.
7. Entlang der gem. § 9 (1) Nr. 16 festgesetzten Wasserflächen (Entwässerungsgräben) sind einseitig 3,00 m breite Gewässerräumstreifen vorzusehen.
Beidseitig des Gewässers II. Ordnung (Schiffsbalje) ist ein Gewässerräumstreifen in einer Breite von 10,00 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen MF 1 - MF 3)

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 1 - 3) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5 folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche (MF 1) ist ein waldartiger Baum-Strauch-Riegel aus heimischen Gehölzen anzulegen. Für die Bepflanzung sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgeführten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Innerhalb der Maßnahmenfläche (MF 1) ist die Aufstellung einer Werbetafel zulässig.
 - Die Maßnahmenfläche (MF 2) ist extensiv als mesophiles Grünland zu bewirtschaften.
 - Die Maßnahmenfläche (MF 3) ist zu einer Mischung aus mesophilem Grünland sowie Feucht- und Nassgrünland zu entwickeln.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5 ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze anzulegen (siehe Pflanzliste).

Pflanzenarten:

Bäume:

Acer campestre
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Sträucher:

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Rosa canina
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Pflanzqualitäten:

Acer, Alnus, Carpinus, Quercus, Sorbus: 3 x v. Sol., mB, teils b = 60/100, teils mehrstämmig, h = 200/250

Sträucher: 2 x v. Str., oB, 100/150

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Ostfriesischen Landschaft, Archäologischer Dienst, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 -179932 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gem. BBodSchG zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen.
3. Entsprechend der Auswertung alliierter Luftbilder zeigen sich im Plangebiet keine Bombardierungen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
4. Beiseitig der Gewässer II. Ordnung der Sielacht Bockhorn Friedeburg ist gemäß deren Satzung ein 10,00 m breiter Gewässerräumstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
5. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) des Wasserwerkes Klein-Horsten. Bei baulichen Maßnahmen sind hier die Auflagen der Wasserschutzzonverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörden abzustimmen.
6. Das innerhalb des Plangebietes vorhandene Leitungsnetz ist grunddienstlich gesichert.
7. Die Entwässerung des Plangebietes wird auf Grundlage eines bergrechtlichen Sonderbetriebsplans geregelt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Kavernenbetriebsflächen"

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
GH ≤ 15,0 m maximale Gebäudehöhe ≤ 15,00 m, Höhenbezugspunkte, s. textl. Festsetzung

3. Bauweise

a abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "privater Erschließungsweg"

5. Flächen für Versorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Umspannwerk

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

◇◇◇ unterirdische Versorgungsleitungen

7. Grünflächen



private Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen, hier: Gewässer II. Ordnung und Entwässerungsgräben



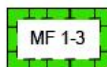
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

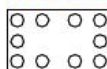


Flächen für die Landwirtschaft

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen Nr. 1 - Nr. 3



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Emissionskontingente (L EK), Tag- und Nachtwert gemäß Lärmgutachten
Zusatzkontingent (L EK,zus, A) im Richtungssektor A



Richtungssektor A für Zusatzkontingente nach DIN 45691



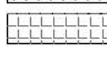
Grenze der Wasserschutzzone III A



Entwidmete Verkehrsflächen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Gewässerräumstreifen (10,00 m zu Gewässer II. Ordnung)



Informelle Darstellung des internen Leitungsnetzes unter Vorbehalt von Änderungen