

STADT RIETBERG, ORTSTEIL BOKEL: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 283 "Biogasanlage Hansmeier"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), m.W.v. 01.07.2005, hier insbesondere: Regelungen gemäß § 12(3) BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
 Landesbauordnung (BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW S. 259)
 Landeswassergesetz (LWG NRW), in der z.Zt. geltenden Fassung
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

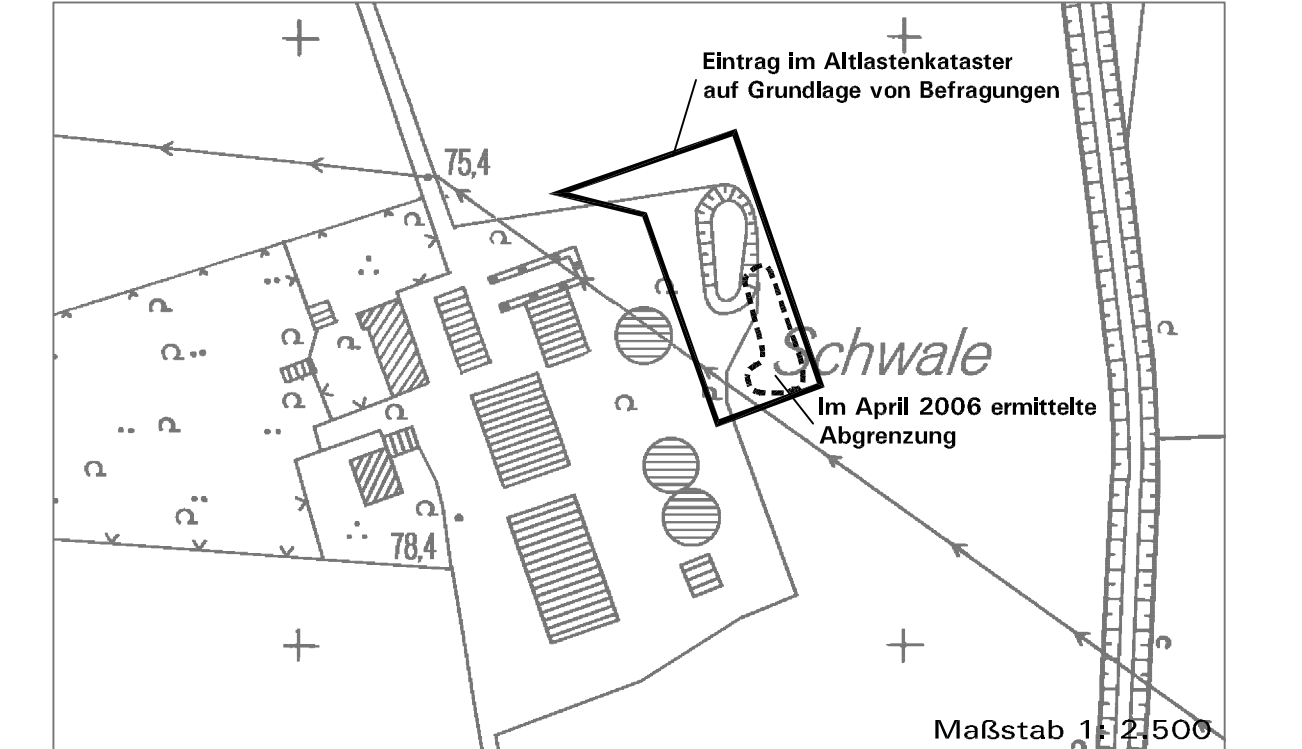
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
SO „Energetische Nutzung von Biomasse“ (§ 11 BauNVO)
 a) Zulässig sind Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse. Fahrzeugverkehr in der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ist unzulässig.
 Auf den nicht für Unterhalt und Betrieb der Anlagen benötigten Flächen sind darüber hinaus landwirtschaftliche Nutzungen sowie landschaftspflegerische Maßnahmen zulässig, sofern nicht betriebliche Gründe entgegenstehen.
 b) Innerhalb des Sondergebietes SO „Energetische Nutzung von Biomasse“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche in der Summe die Gesamt-Schalleistungspegel von 111 dB(A) am Tage und 94 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. (Grundlage: Schalltechnische Stellungnahme zu der geplanten Erweiterung der Biogasanlage der Hansmeier Biogas GmbH an der Bittenhorster Straße 42 in Rietberg, AKUS GmbH Bielefeld, 08/2006).
 Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB dürfen die festgesetzten Gesamt-Schalleistungspegel tags und nachts überschritten werden, sofern durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen eingehalten werden.
 GRZ 0,6
 GHmax. 14,0 m
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 2.2 **Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):** maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter, hier 14,0 m. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Schornsteine gemäß textlicher Festsetzung Nr. B.6.1.
 Als oberer Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche im Bereich der Überbauung.
 2.3 Als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Bauteile, wie Lüftungsanlagen etc., zugelassen werden.
 Hinweis: Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild sind durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. zu reduzieren.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich,
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und 9(6) BauGB)**
 4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
 4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Wirtschaftsweg, privat
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)**
 5.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen einschließlich Werbeanlagen sind in den durch Punktskizzen gekennzeichneten Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Durchgänge (z.B. für Pflegemaßnahmen) sowie Einfriedungen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 6.1 Für die Schornsteine des Blockheizkraftwerks (BHKW) gilt eine Mindesthöhe von 15 m und eine Maximalhöhe von 20 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. B.2.2. Darüber hinaus gilt die Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung Nr. B.2.3.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 7.1 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB), nicht eingemessen
 7.2 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9(5) BauGB), hier: ehemalige Hausmüll- und Bauschuttdeponie der Gemeinde Bokel, Altlastenkataster Kreis Gütersloh, Altablagung 4116 M 28
 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 7.4 Maßangaben in Meter, hier z.B. 10 m

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude und Anlagen
- geplante Gebäude und Anlagen

D. Hinweise

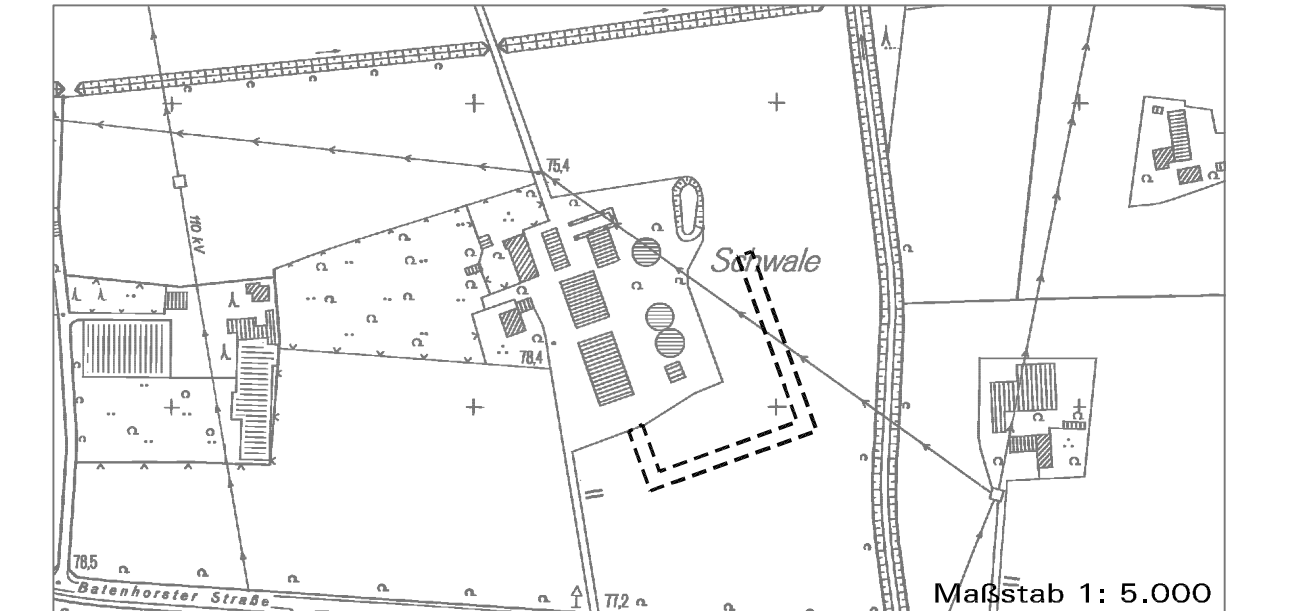
- Höhenermittlung und Baugestaltung:** Im Falle der zustimmungspflichtigen Ausnahmeplanung Punkt B.2.3 (Überschreitung der Gebäudehöhe) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen, diese bietet eine städtebauliche Beratung an.
- Bodendenkmale:** Werden kultur-/ erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/ 5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem o.g. Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen organisiert werden können.
- Altlasten:** Am Ostrand des Plangebietes befindet sich die im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh registrierte Altablagung 4116 M 28. Die Altablagung wurde im April 2006 gutachterlich untersucht (Ingenieurgeologisches Büro Dr. E. Horsthemke, Bodenuntersuchungen im Bereich einer Altablagung auf dem Anwesen W. Hansmeier, Rietberg-Bokel, 24.04.2006). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass belastende Gehalte an PAK sowie Blei und Zink vorhanden sind, die jedoch aufgrund der mächtigen Bodenüberdeckung sowie der hohen Grundwasserflurabstände keine unmittelbare Gefährdung darstellen. Die Bodenluftuntersuchungen wiesen keine erhöhten Methankonzentrationen nach. Insgesamt wurden die ermittelten Konzentrationen nicht als gefährdend eingestuft. Das Altablagungsgebiet stellt einen unsicheren Baugrund dar, dies wird in der Abgrenzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt.
 Mit der Untersuchung konnte der Deponiekörper weitgehend eingegrenzt werden. Der Gutachter nimmt an, dass außerhalb dieses zusammenhängenden Komplexes keine weiteren Altablagungen vorhanden sind. Dies hat sich bei einer weiteren Prüfung im November 2005 im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für die konkreten Behälterstandorte bestätigt. Auch die Bodenluft ist in diesen Bereichen im November 2006 untersucht worden, die ermittelten Methankonzentrationen lagen ausnahmslos unter der Nachweisgrenze. Da keine Methanbelastungen der Bodenluft festzustellen waren, bewertet der Gutachter die Ergebnisse so, dass keine gefährdenden Konzentrationen der Bodenluft nachzuweisen waren. Vor dem Hintergrund der durchgeführten Einzeluntersuchungen empfiehlt der Gutachter aber vorsorglich die Anlage eines Gasdrainagegrabens nördlich und südlich der bekannten Altablagungsgrenze sowie eine gutachterliche Abnahme der Baugründe. Beides wird im Durchführungsvertrag zum vB-Plan Nr. 283 geregelt. Zur umfassenden Information wird hier ergänzend zur Kennzeichnung der im April 2006 festgestellten Altablagung die Altablagung die auf Grundlage von Befragungen vermutete Verdachtsfläche dargestellt:



Weitere Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich zu verständigen.

Ökologische Belange: Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

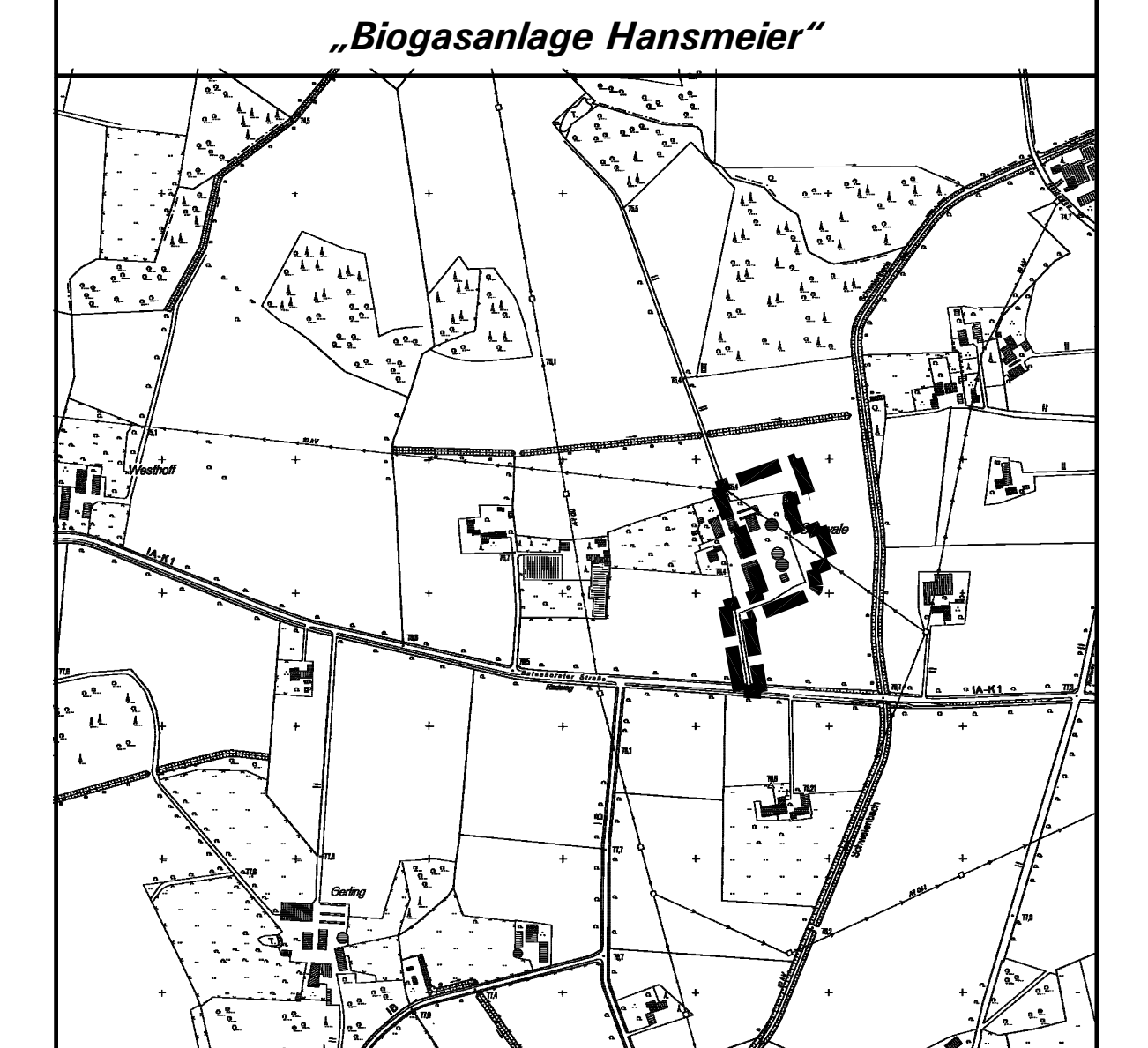
Kompensation: Die Ausgleichsmaßnahmen für den vB-Plan Nr. 283 sind im Randbereich des Anlagenstandorts inklusive künftiger Erweiterungsflächen vorgesehen. Die Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zum vB-Plan Nr. 283. Zugeordnet wird folgende Teilfläche des Flurstücks 1 der Flur 9, Gemarkung Bokel im Umfang von 2.670 m².



Entwicklungsmaßnahme: Anpflanzung einer 5-reihigen Feldhecke aus standortgerechten heimischen Blüten und Sträuchern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 283 „Biogasanlage Hansmeier“ gilt für das Sondergebiet auch als Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB. Der Geltungsbereich umfasst in Gemarkung Bokel, Flur 9 einen rd. 16.160 m² großen Teil des Flurstücks Nr. 1 des Vorhabenträgers, Herrn Hansmeier.

STADT RIETBERG, ORTSTEIL BOKEL: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 283 "Biogasanlage Hansmeier"



0 50 100 m
 Maßstab: 1:1.000 Planmaß: 101 cm x 81 cm
 Nord
 Planbearbeitung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 - R. Nagelmann und D. Tischmann -
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 November 2006
 Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Sc

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:.....	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.
Rietberg, den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Rietberg, den Bürgermeister	Rietberg, den Bürgermeister	Rietberg, den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Rietberg, den Bürgermeister	Gütersloh, den Vermessungsbüro Theisen/Vornweg

