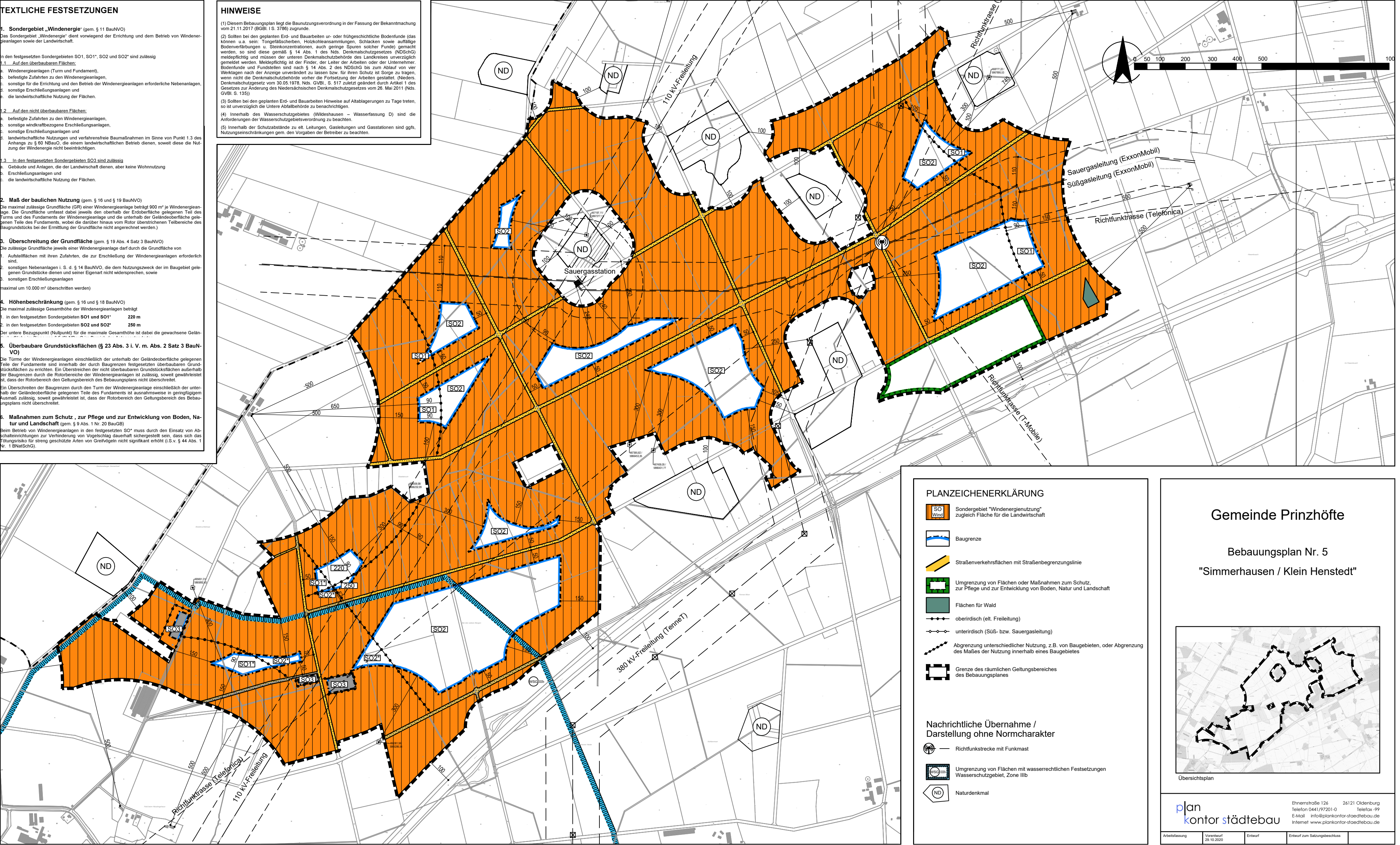


**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Sondergebiet „Windenergie“** (gem. § 11 BauNVO)  
Das Sondergebiet „Windenergie“ dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen sowie der Landwirtschaft.
- In den festgesetzten Sondergebieten SO1, SO1', SO2 und SO2' sind zulässig:**
  - Auf den überbaubaren Flächen:
    - Windenergieanlagen (Turm und Fundament),
    - befestigte Zufahrten zu den Windenergieanlagen,
    - sonstige für die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlagen erforderliche Nebenanlagen,
    - sonstige Erschließungsanlagen und
    - die landschaftliche Nutzung der Flächen.
  - Auf den nicht überbaubaren Flächen:
    - befestigte Zufahrten zu den Windenergieanlagen,
    - sonstige windkraftbezogene Erschließungsanlagen,
    - sonstige Erschließungsanlagen und
    - landwirtschaftliche Nutzungen und verfahrensfreie Baumaßnahmen im Sinne von Punkt 1.3 des Anhangs zu § 60 NBauO, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, soweit diese die Nutzung der Windenergie nicht beeinträchtigen.
- In den festgesetzten Sondergebieten SO3 sind zulässig:**
  - Gebäude und Anlagen, die der Landschaft dienen, aber keine Wohnnutzung
  - Erschließungsanlagen und
  - die landschaftliche Nutzung der Flächen.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 16 und § 19 BauNVO)  
Die maximal zulässige Grundfläche (GR) einer Windenergieanlage beträgt 900 m<sup>2</sup> je Windenergieanlage. Die Grundfläche umfasst dabei jeweils den oberhalb der Erdoberfläche gelegenen Teil des Turms und des Fundaments der Windenergieanlage und die unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Teile des Fundaments, wobei die darüber hinaus vom Rotor überstrichenen Teilbereiche des Baugrundstücks bei der Ermittlung der Grundfläche nicht angerechnet werden.)
- Überschreitung der Grundfläche** (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche jeweils einer Windenergieanlage darf durch die Grundfläche von:
  - Aufstellflächen mit ihren Zufahrten, die zur Erschließung der Windenergieanlagen erforderlich sind,
  - sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie
  - sonstigen Erschließungsanlagen
 maximal um 10.000 m<sup>2</sup> überschritten werden)
- Höhenbeschränkung** (gem. § 16 und § 18 BauNVO)  
Die maximal zulässige Gesamthöhe der Windenergieanlagen beträgt:
  - in den festgesetzten Sondergebieten SO1 und SO1' 220 m
  - in den festgesetzten Sondergebieten SO2 und SO2' 250 m
 Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die maximale Gesamthöhe ist dabei die gewachsene Geländeoberfläche.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)  
Die Türme der Windenergieanlagen einschließlich der unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Teile der Fundamente sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Ein Überschreiten der nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen durch die Rotorbereiche der Windenergieanlagen ist zulässig, soweit gewährleistet ist, dass der Rotorbereich den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überschreitet.  
Ein Überschreiten der Baugrenzen durch den Turm der Windenergieanlage einschließlich der unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Teile des Fundaments ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit gewährleistet ist, dass der Rotorbereich den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überschreitet.
- Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Beim Betrieb von Windenergieanlagen in den festgesetzten SO\* muss durch den Einsatz von Abschaltvorrichtungen zur Verhinderung von Vogelschlag dauerhaft sichergestellt sein, dass sich das Tötungsrisiko für streng geschützte Arten von Greifvögeln nicht signifikant erhöht (i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

**HINWEISE**

- Diesem Bebauungsplan liegt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.
- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonpfäferscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))
- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu Benachrichtigen.
- Innerhalb des Wasserschutzgebietes (Wildeshausen Wasserfassung D) sind die Anforderungen der Wasserschutzverordnung zu beachten.
- Innerhalb der Schutzabstände zu st. Leitungen, Gasleitungen und Gasstationen sind ggfs. Nutzungseinschränkungen gem. den Vorgaben der Betreiber zu beachten.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Sondergebiet "Windenergienutzung" zugleich Fläche für die Landwirtschaft
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für Wald
- oberirdisch (elt. Freileitung)
- unterirdisch (Süß- bzw. Saugergasleitung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Nachrichtliche Übernahme / Darstellung ohne Normcharakter**

- Richtfunkstrecke mit Funkmast
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Wasserschutzgebiet, Zone III
- Naturdenkmal

**Gemeinde Prinzhöfte**

**Bebauungsplan Nr. 5**

**"Simmerhausen / Klein Henstedt"**

Übersichtsplan

**plan kontor städtebau**

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
 Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
 E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
 Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung Vorentwurf 29.10.2020 Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss