Gemeinde Oering

Bebauungsplan Nr. 10

für das Gebiet

„Südlich der Hauptstraße, östlich des Oeringer Damm, nördlich des Olen Redder und westlich der Hauptstraße/Lohe“

Text

Stand: Entwurf April 2025

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

1.1 Die max. Höhe baulicher Anlagen beträgt 12,50 m. Ausnahmen können zugelassen werden für bauliche Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Begründung:
Die Gemeinde möchte die RAISA eG gerne umfänglich unterstützen und schließt daher die Errichtung von Silos für die Getreidetrocknung und –lagerung nicht gänzlich aus. Dabei kommt der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine besondere Bedeutung zu. Die zu erwartende Beeinträchtigung wird maßgeblich bestimmt von deren Höhe und der Anzahl der Silos. Da diese zurzeit noch nicht feststehen, können keine rahmengebenden Festsetzungen sinnvoll getroffen werden.

Aus diesem Grund wird die maximale Höhe baulicher Anlagen angepasst an die Höhe der Anlagen am Standort sowie deren näherer Umgebung festgesetzt. Dabei soll eine Ausnahme von der maximalen Höhe baulicher Anlagen im Grundsatz möglich sein.

Die Voraussetzungen hierfür sind:

- der Nachweis der Notwendigkeit einer Trocknungsanlage und deren Anzahl am Standort unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe und
- der Nachweis, dass es keine geeigneten Alternativstandorte gibt und
- die Akzeptanz der Einwohnerinnen und Einwohner

Die Prüfung einer Ausnahme erfolgt auf Antrag im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Bei Vorliegen der Voraussetzungen erfolgt die weitere Entscheidung über eine Zulässigkeit. Die Gemeinde trifft dann jeweils im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen die Entscheidung, ob sie ihr Einvernehmen für eine Ausnahme erteilt.

1.2 Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen ist die gemittelte Höhe der Geländeoberkante mittig der betr. baulichen Anlage +/- 50 cm.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise wird mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Gesamtlänge des Gebäudes 50 m überschreiten darf.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Der Knickschutzstreifen ist von baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, Ablagerungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen freizuhalten.

3.2 Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Flächen sind zweireihig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Soweit bereits Bewuchs vorhanden ist, ist dieser entspr. zu ergänzen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.