

**TEIL A  
PLANZEICHNUNG**

M 1 : 1.000



© Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



**TEIL B  
PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sonstiges Sondergebiet - Wasserstoffpark (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**0,6** max. Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)  
**Baugrenze** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)  
**H max. 4,5 m** max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
**Hwind max. 30 m** max. zulässige Höhe für Kleinwindkraftanlagen (Rotorspitze) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

**3. Verkehrsflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

**Strassenbegrenzungslinie**  
**Ein- und Ausfahrten**

**4. Grünordnerische Festsetzungen**

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**5. Sonstige Planzeichen**

**räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)  
**vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**  
**Flurstücksgrenze mit Grenzstein**  
**Bemaßung in Meter**  
**Höchstspannungseitung** (nachrichtliche Darstellung)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)  
 (1) Im Sonstigen Sondergebiet (SO 1, SO 2) - "Wasserstoff-Musterpark" sind bauliche Anlagen zur Erzeugung, Speicherung, Umwandlung, Elektrolyse und Abgabe von Strom aus erneuerbaren Energien und Aufnahme von Strom einschließlich Nebenanlagen mit notwendigen Betriebseinrichtungen zulässig. Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist nur innerhalb des SO 1-Gebietes zulässig. Die zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich in der überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 (3) Der Abstand der Solarmodule über der natürlichen Geländeoberfläche muss mindestens 0,8 m betragen.

(4) Die Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb des SO 1 eine Höhe von 10 m, die Höhe von Kleinwindkraftanlagen eine Gesamthöhe (höchster Punkt des Rotors) von 30 m über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

(5) Die Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb des SO 2, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, 4,5 m nicht überschreiten. Für technische Anlagen zur Überbauung (Masten) ist eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m zulässig.

(6) Zwischen den Reihen der Solarmodule ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

**§ 2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 18 BauNVO)  
 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des SO 1-Gebietes wird eine Höhe von 37,0 m NHN festgesetzt.

**§ 3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
 Innerhalb der festgesetzten Fläche M 1 ist eine blütenreiche Ruderalflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zur Herstellung erfolgt eine Einsaat mit einer Blütmischung aus Regiosaatgut der Region 1. Die Mahd / Pflege hat nach dem 15.07. und vor dem 31.03. eines Jahres zu erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.  
 Im Fall einer ebenfalls möglichen Beweidung wird die Beweidungsintensität auf max. 0,8 GVE/ha beschränkt.

**§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
 (1) Innerhalb der festgesetzten Fläche A 1 sind standortheimische Bäume und Sträucher in einem 2-reihigen Pflanzraster in einem Reihenabstand von 1,5 m anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume ist 5 m und für Sträucher 1,5 m. Die Pflanzung erfolgt auf Lücke. Es sind Gruppen einer Art aus 5-10 Sträuchern und 3-5 Bäumen zu bilden. Es sind Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden.  
 Im Bereich des Schutzstreifens von 50 m unterhalb der Höchstspannungseitung sind nur Sträucher zu pflanzen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

**§ 1 Geltungsbereich**  
 Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

**§ 2 Einfriedigungen**  
 Einfriedigungen sind innerhalb des Plangebietes nur als Hecke oder Maschendraht/ Drahtgitterzaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten. Über der Geländeoberfläche ist ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm zu wahren.

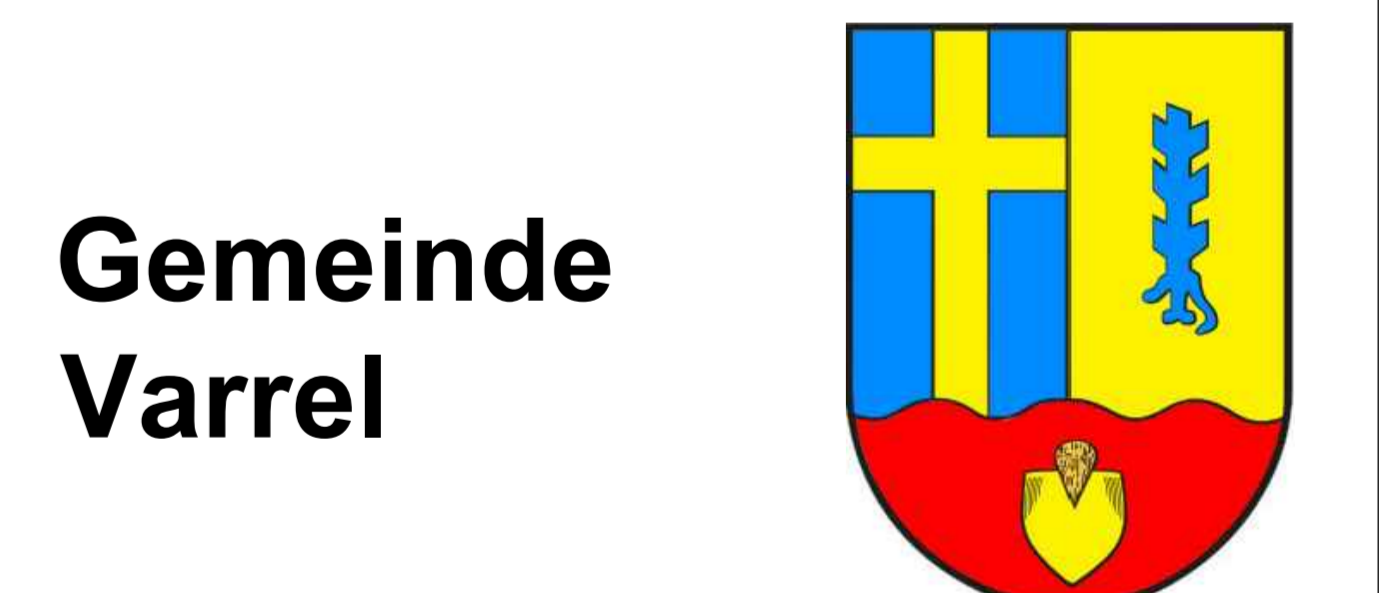
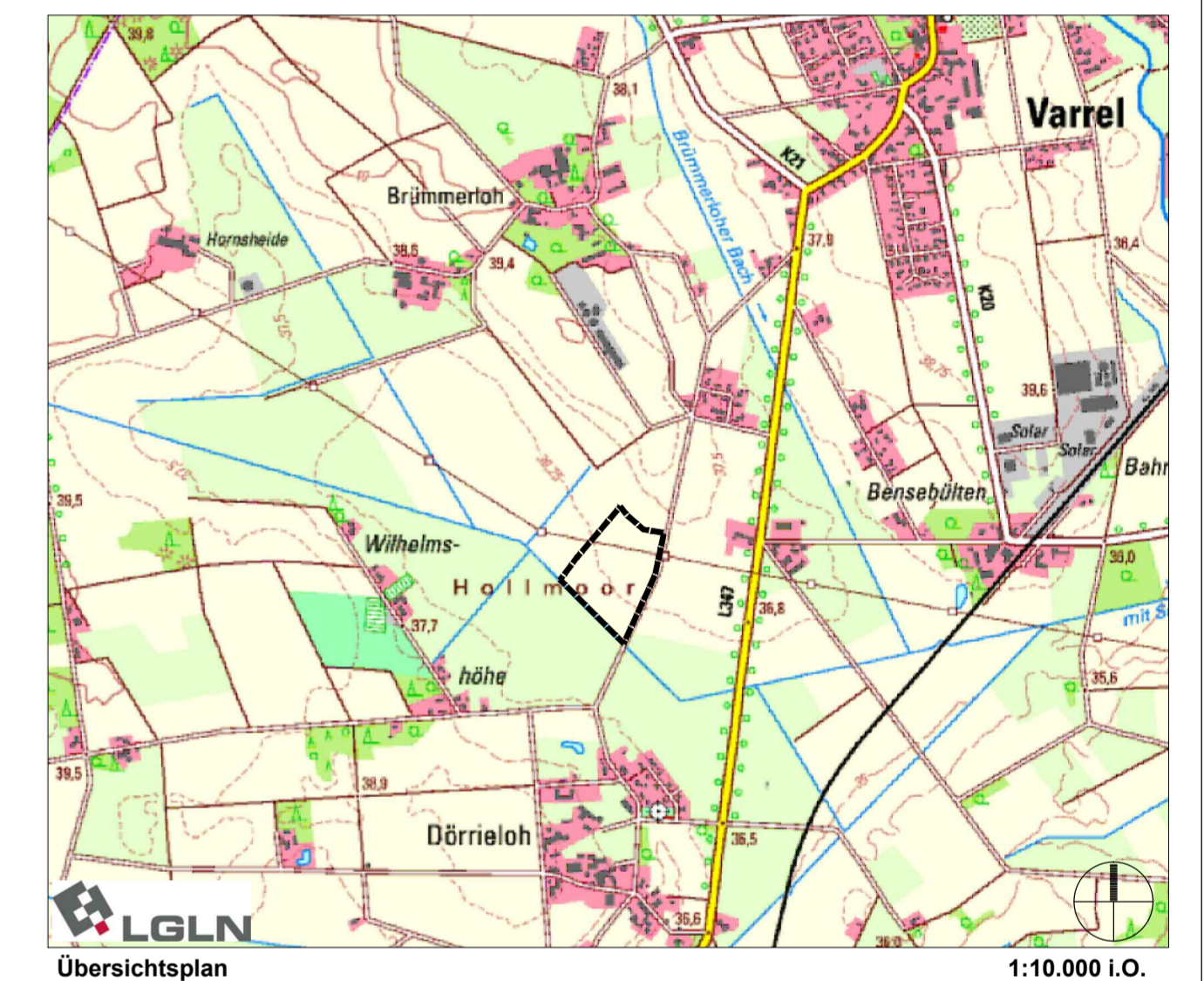
**§ 3 Werbeanlagen**  
 Als Werbeanlage ist ausschließlich eine Informationstafel im Eingangsbereich mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**  
 Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 80 NBauO geahndet werden.

**HINWEISE**

**Bodendenkmalschutz**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Slingergeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.  
 Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Baumschutz**  
 Bei Bauarbeiten sind zum Schutz der Gehölzbestände innerhalb und außerhalb des Plangebietes die Vorgaben der DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" und der RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu berücksichtigen.




**Gemeinde  
Varrel**

**Bebauungsplan Nr. 16  
"Wasserstoff-Musterpark"**

**Vorentwurf**

**Verfahrensvermerke**

<p><b>Planunterlage</b>                  Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000                  Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung                  © GeoBasis-DE/LGLN (2025)                  Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: _____). 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.                  Sulingen, den _____                  Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen/                  Regionaldirektion Sulingen-Verden                  Im Auftrage _____                  (Unterschrift)</p>	<p><b>Präambel</b>                  Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Wasserstoff-Musterpark" beschlossen.                  Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.                  Kirchdorf, den _____                  Bürgermeister _____</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b>                  Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am _____ die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wasserstoff-Musterpark" beschlossen.                  Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.                  Kirchdorf, den _____                  Bürgermeister _____</p>	<p><b>Internetveröffentlichung</b>                  Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Bekanntmachung im Internet gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.                  Ort und Dauer der Internetbekanntmachung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.                  Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung war vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB im Internet öffentlich einsehbar. Zeitgleich haben die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Kirchdorf leicht zugänglich öffentlich ausgelegt.                  Kirchdorf, den _____                  Bürgermeister _____</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b>                  Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.                  Eine Begründung wurde beigefügt (§ 9 (8) BauGB).                  Kirchdorf, den _____                  Bürgermeister _____</p>	<p><b>Inkrafttreten</b>                  Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.                  Mit dem Datum der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.                  Kirchdorf, den _____                  Bürgermeister _____</p>	<p><b>Planverfasser</b>                  Für den Planentwurf und die Plananfertigung:                    o.9 stadtplanung                  Olaf Schramme                  dipl.-Ing. Stadtplanung                  Opferstraße 9, 36423 Minden                  Tel: 0571 972695-936                  Fax: 0571 972695-938                  Minden, den 15.10.2025                  _____                  O. Schramme  <b>Baunutzungsverordnung</b>                  Maßgebend ist Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).</p>
--	---	--	--	---	---	--

**Verfahrensstand:**  
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

