

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

**SO** Sonstige Sondergebiete / Biogasanlagen  
(§ 11 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 3.000 m<sup>2</sup> Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 125,0 m üNN Oberkante als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch, 110 kV-Eit.-Freileitung

**FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen  
Höhe h=109,0 m üNN

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Wirtschaftsdüngerlager als Nutzungsergänzung und in direktem Zusammenhang mit der westlich vorhandenen Biogasanlage zulässig (gemäß § 11 (2) BauNVO).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Hauptbaukörper über Normal-Null (N.N.) (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m über gewachsenem Boden (entsprechend § 5 (9) NBauO) aufweisen. Der Abstand zwischen Boden und Einfriedung muss mindestens 0,20 m betragen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 (1) Satz 3 BauNVO).
- Die Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist mit Ausnahme von einem maximal 3 m breiten Grasweg von jeglicher baulichen Nutzung einschließlich Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Innerhalb der durch 1 gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mind. 5 standortgerechte, heimische Laubbäume (Artenauswahl entsprechend des Umweltberichts) als Hochstamm mit Stammumfang von mind. 16 cm in einem Meter Höhe gemessen, mind. dreimal verpflanzt (3 xv.) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der durch 2 gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Artenvorschlag siehe Umweltbericht). Die Pflanzungen sind aus 465 heimischen, zweimal verpflanzten Sträuchern mit Pflanzgröße > 100 cm herzustellen, der Pflanzabstand muss mindestens 1,5 m betragen. Die Pflanzungen sind so anzulegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Grundstück der Bundesstraße sowie zum westlichen bzw. östlichen Planbereichsrand die Errichtung eines maximal 1,80 m über Grund hohen transparenten Vegetationsabgrenzungsaues zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaun muss mindestens 0,20 m betragen (gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, Laubsträucher mit einer Höhe von 2 m über Grund Gehölze sowie die vorhandenen Baumstrukturen entlang des Bünthebaches dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen sind in dieser Fläche unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).
- Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen belegt sind, sind mit Ausnahme eines maximal 3 m breiten Grasweges entlang der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern als extensives Grünland anzulegen. Es ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft (Regio-Saatgut für das Obere Weser- und Leinebergland mit Harz (UG6), Grundleistung, 3-5 g/m<sup>2</sup>) zu verwenden (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Sondergebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernehmenden auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzenperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich  
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 77 „Erneuerbare Energien Bünthe“ der Stadt Bad Salzdetfurth.

§ 2 Einfriedung  
Einfriedungen sind nur in der Farbe grün zulässig. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Grün - die Farben

RAL 6020 Chromoxidgrün

RAL 6024 Verkehrsgrün

RAL 6025 Fanggrün

RAL 6028 Kieferngrün

Zwischentöne sind zulässig.

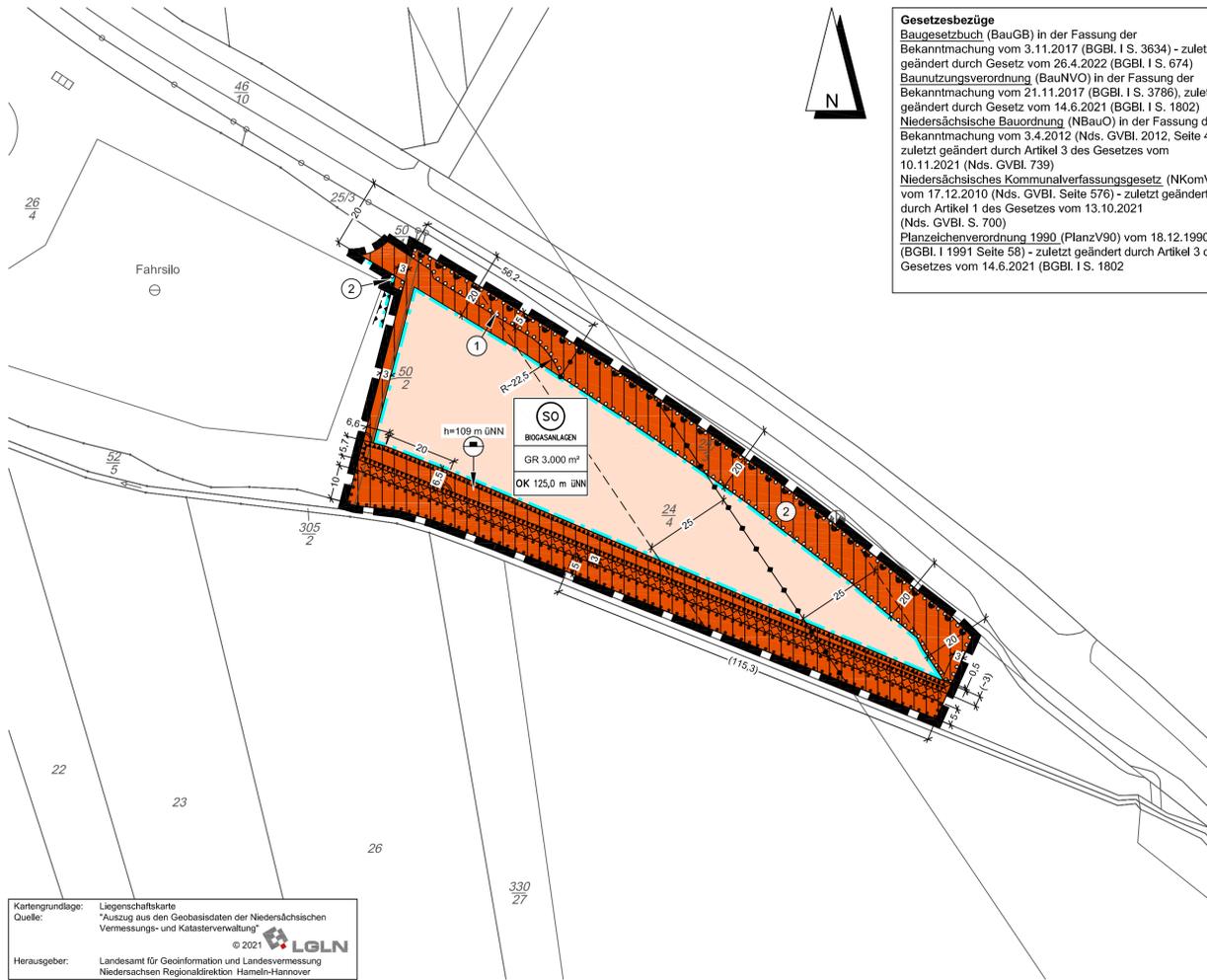
§ 3 Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

**HINWEIS**

Um das Risiko einer baubedingten Zerstörung von Nestern oder Eiern oder die baubedingte Tötung von Individuen insbesondere auch der ubiquitären Vogelarten zu vermeiden, haben gegebenenfalls erforderliche Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Die Freimachung des Baufeldes sowie die Durchführung der Baumaßnahme selbst haben außerhalb der Kernbrutzeit (Anfang März bis Ende Juli) zu erfolgen.

Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"  
© 2021 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 77 „Erneuerbare Energien Bünthe“ (sowie die Teilplanaufhebung), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 16.12.2022

Siegel

Bürgermeister

**Planverfahren**

Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) wurde ausgearbeitet vom Hannover im Juni 2021

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
Lothringerring 15, 30559 Hannover  
Telefon (0511) 522030 Fax 529682

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am 16.12.2022 nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 16.12.2022

Siegel

Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am 1.7.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 16.12.2022

Siegel

Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Wesseln Flur: 5

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2021 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-114-2021, Stand vom 07.05.2021).

Hildesheim, den

Siegel

Bürgermeister

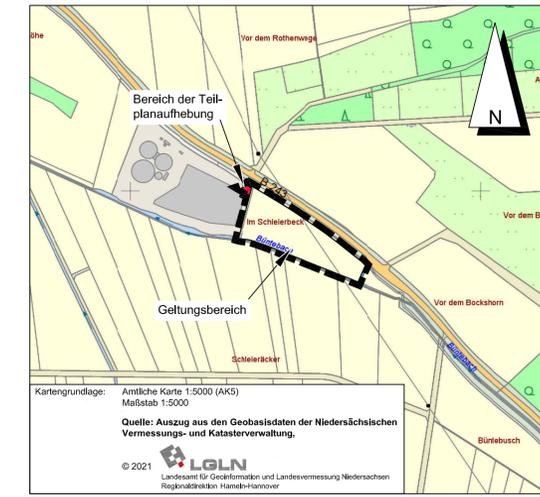
- Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim -

(Unterschrift)

**Gesetzesbezüge**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. 739)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. nicht dargestellt
- Graben



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)  
Maßstab 1:5000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2021 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

**URSCHRIFT**  
**BAD**  
**SALZDET FURTH**  
**OT WESSELN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 77**  
**UND**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**  
**ERNEUERBARE**  
**ENERGIEN BÜNTE**  
**MIT**  
**TEILAUFBEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 3**  
**"BIOGASANLAGE WESSELN"**  
**M. 1:1000**  
**BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,**  
**PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,**  
**NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012**  
**IN DER JEWELLS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG**  
**BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER**

gemäß § 3 (1) BauGB  
gemäß § 4 (1) BauGB

bearbeitet am: 19.11.2021 / BAU

bearbeitet am: 10.3.2022 / BAU

bearbeitet am: 16.10.2022 / BAU

bearbeitet am: 14.11.2022 / NKE