

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1 und 5)

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

0,8 Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 123,0 m über N.N.
Oberkante als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2 und 3)

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

Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

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

oberirdisch, 110 kV-Eit-Freileitung mit Schutzstreifen

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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume, anzupflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sondergebietes sind Biogasanlagen zur Erzeugung regenerativer Energie aus nachwachsenden Rohstoffen und Gülle (ausgenommen Stoffe aus der Geflügelhaltung) einschließlich Anlagen, die für den Betrieb der Biogasanlage erforderlich sind, zulässig. Weiterhin sind ein Blockheizkraftwerk sowie Anlagen zur Wärmenutzung sowie Energiewandlung und Energiespeicherung zulässig (gemäß § 11 (2) BauNVO).

2. 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).

3. Die 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).

4. Die Fläche für Aufschüttungen darf so angelegt werden, dass sie überfahrbar ist (gemäß § 9 (1) Nrn. 11 und 17 BauGB).

5. Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche einschließlich der Fläche, die von jeglicher Bepflanzung freizuhalten ist, ist die Anlage einer unterirdischen Gasleitung zulässig. Ihre Trasse darf eine mit Anpflanzungen bestandene Fläche nur einmal queren (gemäß § (1) Nrn. 13 und 20 BauGB).

6. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem unregelmäßig versetzten Pflanzabstand von 1,25 m x 1,25 m folgende Baum- und Straucharten anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung	Anteil in ca. ... %
Baumarten			
nicht im Bereich des Freileitungs-Schutzstreifens			
Acer campestre	Feldahorn		3 %
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		2 %
Alnus glutinosa	Schwarzernie	frei von Phytophthoraabfall	3 %
Carpinus betulus	Hainbuche		4 %
Malus sylvestris	Wildapfel		0,5 %
Prunus avium	Wildkirsche		1 %
Pyrus pyralis	Wildbirne		0,5 %
Quercus robur	Stieleiche		2 %
Sorbus aucuparia	Eberesche	nur in trockeneren Bereichen	2 %
Straucharten:			
Cornus sanguinea	Bluthornstrauch		5 %
Corylus avellana	Haselnuss		6 %
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		7 %
Eucryphia europaea	Plattentüchern		6 %
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		8 %
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	nur am Zaun	2 %
Prunus spinosa	Schlehe		5 %
Rosa canina	Hundsrose		13 %
Rubus fruticosus	Geirne Brombeere	enger zu pflanzen	3 %
Salix caprea	Salweide		1 %
Salix fragilis	Bruchweide	nur in der Niederung am Buntebach	3 %
Salix viminalis	Korbweide	nur in der Niederung am Buntebach	3 %
Sambucus nigra	Holunder		5 %
Sambucus racemosa	Roter Holunder		6 %
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		9 %

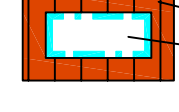
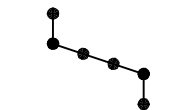
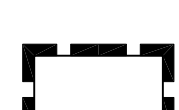
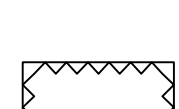
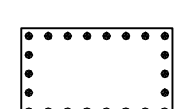
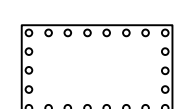
Die Baumarten sind bis auf Malus und Pyrus als verpflanzte Heister, Stammumfang über 5 cm, Höhe über 150 cm, und die Straucharten wie auch Malus und Pyrus als verpflanzte Sträucher über 60 cm bzw. Rubus als Ausläufer zu verwenden. Die geplanten Einzelbäume sind als Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu verwenden.

Innerhalb dieser Fläche 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 Maschendrahtzaunes zulässig (gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25a und b BauGB).

7. 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, sowie Laubsträucher mit einer Höhe von 2 m über Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).

8. Mit * gekennzeichnete Flächen, die von einer Bepflanzung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs (ausgenommen einzelne Bäume) und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

9. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die innerhalb der Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Sondergebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

SONSTIGE PLANZEICHEN

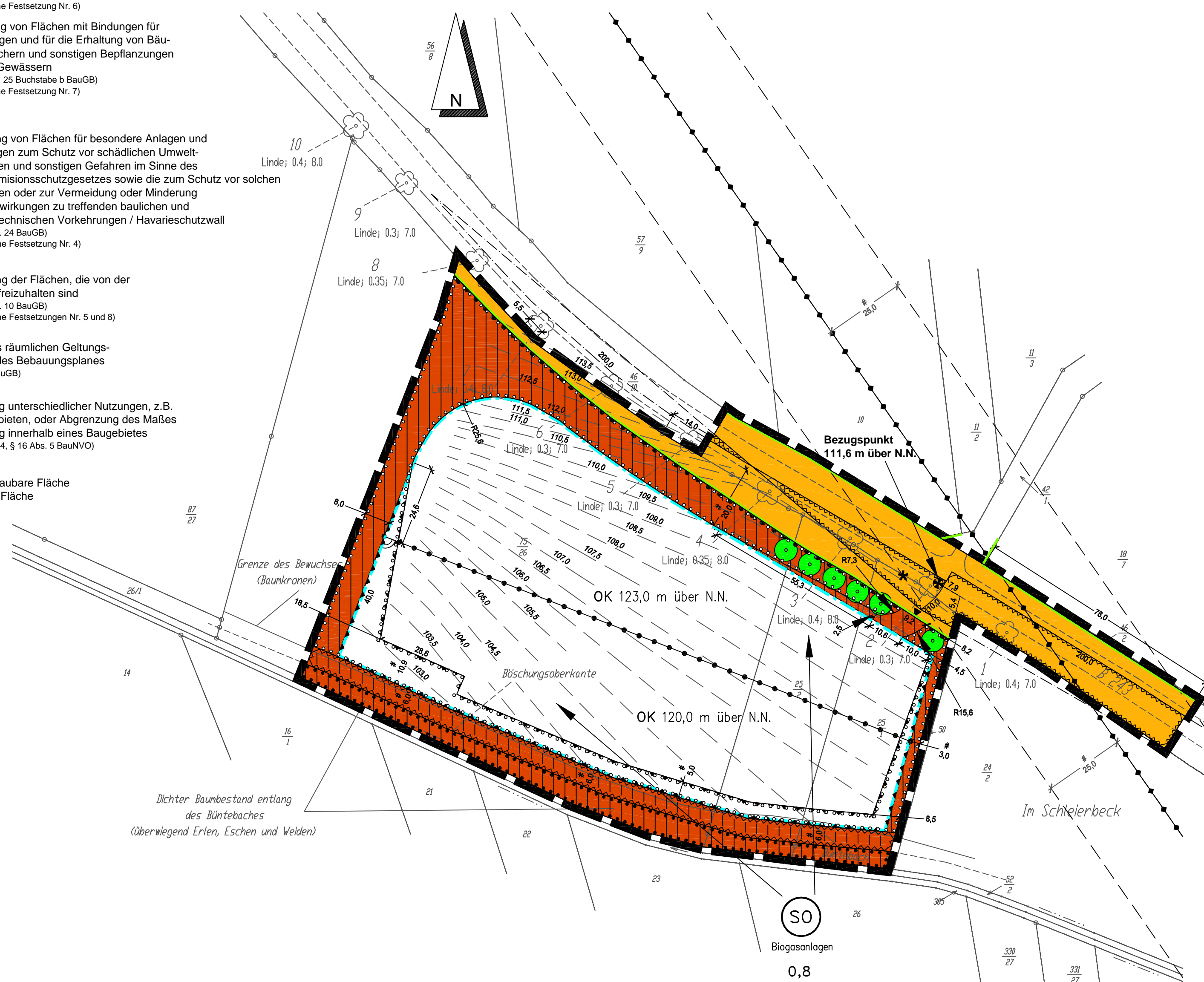
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen / Havarieschutzwall
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche



Dichter Baumbestand entlang des Buntebaches (überwiegend Erlen, Eschen und Weiden)

Biogasanlagen
0,8

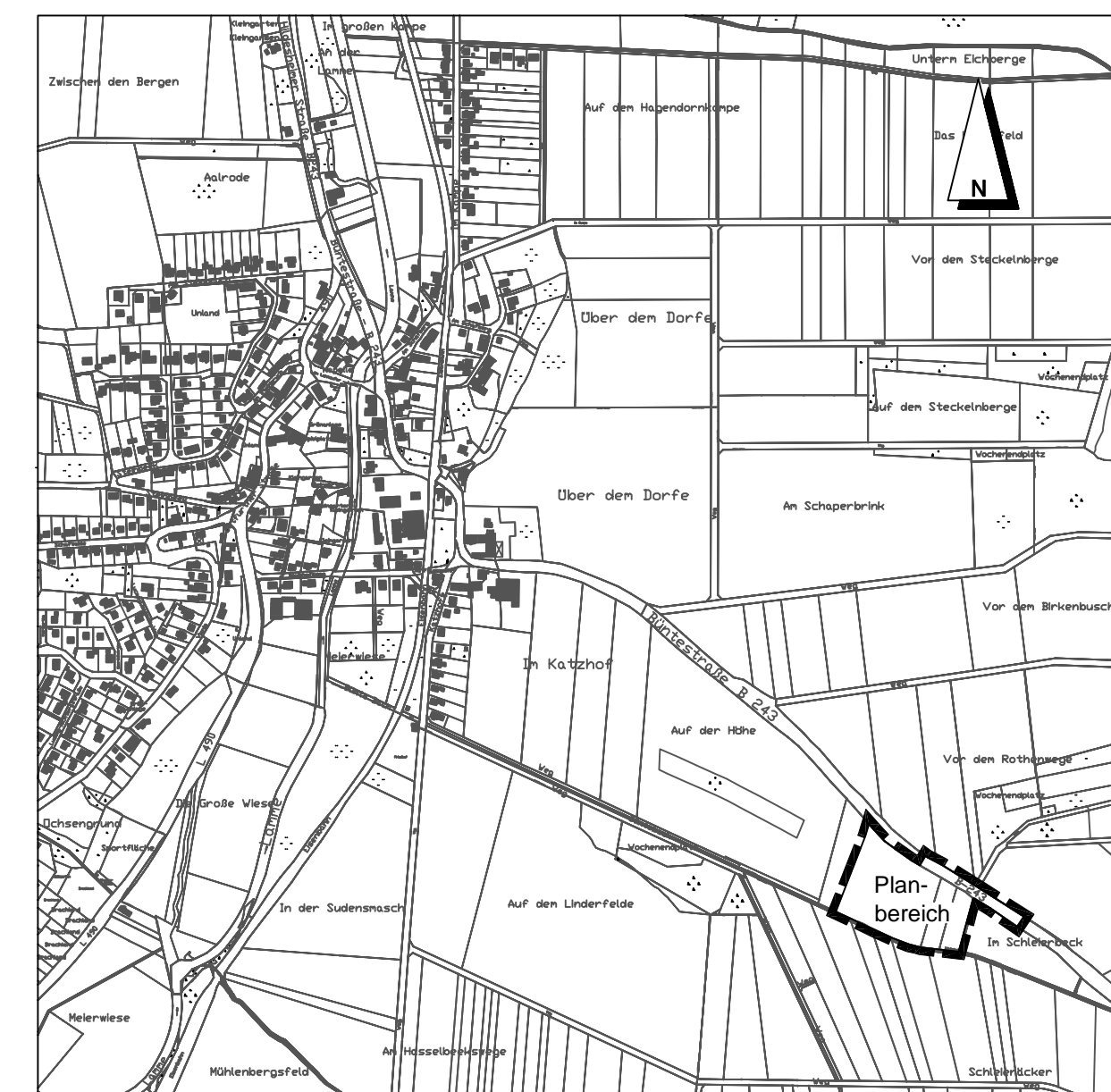
Gesetzesbezüge:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I Seite 3018)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. Seite 366)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58)

HINWEIS

Die Maßgaben des § 9 „Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen“ des Bundesfernstraßengesetzes sind zu beachten, soweit der Bebauungsplan nicht Abweichungen zulässt.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N.
- Graben
- Gemarkungsgrenze
- Bäume



Übersichtsplan Maßstab 1:10.000

BAD SALZDET FURTH OT WESSELN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3

BIOGASANLAGE WESSELN

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHNINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
bearbeitet am: 28.10.2009 / BAU / RO	bearbeitet am: 27.1.2010 / RO	bearbeitet am: 19.3.2010 / RO	bearbeitet am: 2.4.2010 / RO

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 56 und 58 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 17.05.2010

Siegel Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 17.05.2010

Siegel Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK
Auftragsnummer: L4-341/09
Ländkreis: Hildesheim
Gemarkung: Wesseln

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §§ 5 und 9 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.10.2009).

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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftlichen Häfen
- Katasteramt Hildesheim -
Hildesheim, den

Siegel Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im September 2009

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 523530 Fax 529482

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.02.2010 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 15.02.2010 bis 15.03.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 17.05.2010

Siegel Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planungsbefugten Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Salzdetfurth, den _____

Siegel Bürgermeister