

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO Sonstige Sondergebiete / Biogasanlage-
 Photovoltaik
 (§ 11 BauNVO)

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

0,7 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
 OK 4,0 m 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

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, privat

**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)

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

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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der
 Bebauung freizuhalten sind
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

nicht überbaubare Fläche
 bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Sondergebietes sind nur der Biogasanlage zugeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Energie über Grünland einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig (gemäß § 1 (4) BauNVO).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn. Sie darf durch Stromspeicher um bis zu 1 m überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m über gewachsenem Boden (entsprechend § 5 (9) NBauO) aufweisen. Der Abstand zwischen Boden und Zaun Einfriedigung 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 von jeglicher baulicher Nutzung einschließlich Einfriedigungen, Aufschüttungen, und Abgrabungen freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen ist nur in wassergebundener Schotterbauweise zulässig (Abflussbeiwert 0,5) (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bohrung oder Rammen zu installieren. Befestigungen zur Verankerung der Modultische sind im notwendigen Maß zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage/Photovoltaik“ sind die Flächen mit Ausnahme von Nebenanlagen, Stellplätzen, Zufahrten und Wartungsflächen als extensives Grünland anzulegen. Es ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft (Regio-Saatgut für das Obere Weser- und Leinebergland mit Harz (UG6), Grundmischung, 3-5 g/m²) zu verwenden (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb der Flächen 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 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).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in diesem Bebauungsplan seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Beginn von Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (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. 76 „Biogasanlage Photovoltaik Wesseln“ der Stadt Bad Salzdetfurth.

§ 2 Einfriedigung

Einfriedigungen sind nur in der Farbe grün zulässig. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbbestimmungsregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:
 aus der - Farbreihe Grün- die Farben
 RAL 6020 Chromoxidgrün
 RAL 6024 Verkehrsgrün
 RAL 6025 Farrgrün
 RAL 6028 Kiefergrün
 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 ggf. 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 hat außerhalb der Kernbrutzeit, d.h. nicht im Zeitraum 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 3624), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 88 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 76 „Biogasanlage Photovoltaik Wesseln“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.
 Bad Salzdetfurth, den 15.10.2021
 Siegel
 gez. Gryschka
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am 18.3.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.
 Bad Salzdetfurth, den 15.10.2021
 Siegel
 gez. Gryschka
 Bürgermeister

Planunterlagen
 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-88-2021, Stand vom 20.04.2021).
 Hildesheim, den 15.10.2021
 Siegel
 - Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim -
 Münsfeld, VmQR
 (Unterschrift)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
 Hannover im April 2021
BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 Lothar-Kunze-Str. 15 30559 Hannover
 Telefon (0511) 502533 Fax 509602

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am 1.7.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.7.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.7.2021 bis 20.8.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Bad Salzdetfurth, den 15.10.2021
 Siegel
 gez. Gryschka
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am 1.7.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1.7.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 1.7.2021 bis 1.8.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Bad Salzdetfurth, den 15.10.2021
 Siegel
 Bürgermeister

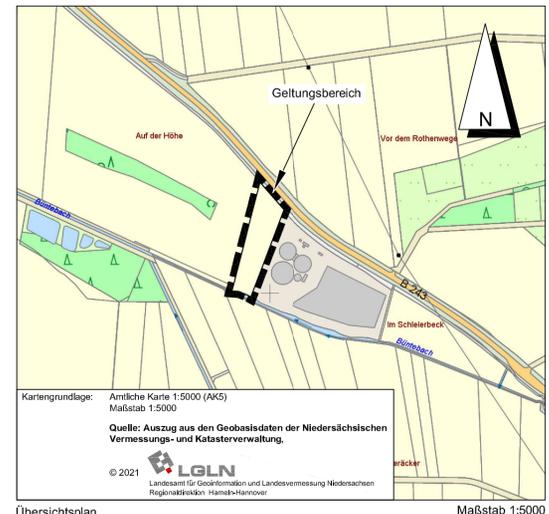
Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 7.10.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Bad Salzdetfurth, den 15.10.2021
 Siegel
 gez. Gryschka
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 29.10.2021 rechtsverbindlich geworden.
 Bad Salzdetfurth, den 1.11.2021
 Siegel
 gez. Gryschka
 Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bad Salzdetfurth unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
 Bad Salzdetfurth, den 15.10.2021
 Siegel
 Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)
- Graben
- Wald



**BAD
 SALZDETfurTH
 OT WESSELN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 76
 UND
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

**PHOTOVOLTAIKANLAGE
 BÜNTE
 M. 1:1000**

BAUGESETZBUCH 2021, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2021,
 PLANZEICHENVERORDNUNG 2017,
 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2020
 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER Lothringer Straße 15 30559 Hannover

Gesetzesbezüge
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

| | | | | | |
|--|--|------------------------------|----------------------|--|--|
| gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB | gemäß § 10 (1) BauGB | gemäß § 10 (3) BauGB | | |
| bearbeitet am: 29.4.2021 / BAU | bearbeitet am: 1.6.2021 / BAU | Stand vom: 4.9.2021 / BAU | | | |