

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt.
- 1.2 In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:
- Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Stromerzeugung sowie
 - Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalleinrichtungen,
 - Anlagen zur Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,3 m.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Ausgehend von den in den Nutzungsschablonen für das jeweilige Teilgebiet festgesetzten Höchstmaßen der Höhe baulicher Anlagen sind die Photovoltaikfreiflächenanlagen so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Photovoltaikmodule von 0,8 m nicht unterschritten wird.
- 2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der privaten Grünflächen „K1“ und „K3“ ist eine mindestens 10-reihige Strauchpflanzung, in der privaten Grünfläche „K2“ eine mindestens 10-reihige Strauchpflanzung und in der privaten Grünfläche „K4“ eine mindestens 10-reihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste) vorzunehmen. Der Abstand in der Reihe soll 2 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen 1,5 m und es ist versetzt (Reißverschlussmodus) zu pflanzen.
- 3.2 Innerhalb der privaten Grünflächen „K5“ und „K7“ sind ausschließlich niedrig wachsende Gehölze/Bodendecker anzupflanzen. Die Hecke wird 10-reihig angelegt mit einem Auslaufen der niedrigen Sträucher am Übergang in die „K3“. Die Strauchpflanzung ist mit standortheimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste) vorzunehmen. Der Abstand in der Reihe soll 2 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen 1,5 m und es ist versetzt (Reißverschlussmodus) zu pflanzen.
- 3.3 Innerhalb der privaten Grünflächen „K 5“ und „K 7“ sind die Ruderalflächen zu erhalten und zusätzlich 25 Stieleichen zu pflanzen. Die Verteilung der Bäume wird nach Aufmaß vor Ort festgelegt.
- 3.4 Innerhalb der privaten Grünfläche „K 6“ wird eine Sukzessionsfläche entwickelt, hier wird keine Pflanzung vorgenommen. Es erfolgt die Biotopentwicklung über die im Boden vorhandene Flora. Einmal jährlich im September soll die Fläche gemäht werden bei einem Abstand der Schneideneinrichtung von mindestens 15 cm zum Oberboden. Der Aufwuchs kann als Grününgung verblassen.
- 3.5 Die Pflanzflächen mit Sträuchern und Bäumen sind extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleiche Arten zu ersetzen. In den ersten 3 Jahren kann bei den Sträuchern bis zu 2x jährliche Gemähte werden, ab dem 4. Standjahr kann auf eine Mahd zwischen den Sträuchern verzichtet werden. Die Sträucher sind so zu pflegen, dass die Funktionalität als geeigneter Brutlebensraum für Singvögel und Insekten dauerhaft gewährleistet wird.
- 3.6 Als Pflanzqualitäten für die Sträucher sind 80-100 cm, wurzelnaack und mindestens 3x verschult Mindeststandard. Für die „K8“ werden Sträucher 20-40, wurzelnaack und 2x verschult verwendet. Für die Stieleichen sind 12-14 cm Umfang (d 1,3), 300 bis 350 cm Länge, Wurzelballen in Topf oder Drahtgeflecht Mindeststandard. Die Stieleichen sind mittels Juteband an einem 4er-Plahlbock zu befestigen. Zusätzlich ist ein Verblisschutz mittels Manschette für die ersten 3 Jahre anzubringen.
- 3.7 Die Bepflanzung hat spätestens in der zweiten nach Baubeginn folgenden Pflanzperiode (Oktober bis März) vollständig zu erfolgen. Eine Abnahme der Pflanzungen erfolgt im 4. Standjahr.
- 3.8 Auf eine Einsaat von Grasmischungen zwischen den Modulreihen kann verzichtet werden. Auf Grund der bestehenden Bodenstruktur kann sich innerhalb von wenigen Jahren eine standorttypische Vegetationsdecke entwickeln. Die Pflege der Vegetationsdecke soll mit einer jährlichen Mahd ausreichend gesichert werden. Diese Mahd kann abschnittsweise durchgeführt werden. Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist zu unterlassen.
- 3.9 Artenschutzfachliche Maßnahmen

- Sofern Baumaßnahmen während der Brutzeiten - zwischen dem 15.03. und 15.07. - stattfinden sollen, sind vorher die Flächen auf besonders geschützte Arten zu prüfen und gegebenenfalls zeitliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Kontrollen sind durch ein anerkanntes Fachplanungsbüro mit einschlägigen Erfahrungen in der Erfassung der jeweils relevanten Art(en)/Artengruppe(n) auszuführen, zu dokumentieren und vor Maßnahmenbeginn der Unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.
- Grundsätzlich ist für den Zeitraum der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Sämtliche Arbeiten sind von qualifizierten Fachbüros durchzuführen.

PFLANZLISTE

- Sträucher** (mindestens 3x verschult, 80-100 cm Höhe, wurzelnaack, zertifizierte regionale Baumschulware)
- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Haselnuss | (Corylus avellana) |
| Eingriffeliger Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Gemeines Pfaffenhütchen | (Elaeagnus europaeus) |
| Faulbaum | (Frangula alnus) |
| Wildapfel | (Malus sylvestris) |
| Schwarzdorn | (Prunus spinosa) |
| Wildbirne | (Pyrus pyrastris) |
| Schwarze Johannisbeere | (Ribes nigrum) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Salweide | (Salix caprea) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Gewöhnlicher Schneeball | (Viburnum opulus) |
- Bäume** (mindestens 12-14 cm Umfang [d1,3], 300 -350 cm Höhe, Wurzelballen im Topf oder Drahtballen, Solitärqualität, zertifizierte regionale Baumschulware)
- Stieleiche** (Quercus robur)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Gemeinde Oldendorf/Luhe vom 08.12.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am erfolgt.

Oldendorf/Luhe, den
Gemeindedirektor

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Sondergebiet Solarpark Wohlenbüttel“ einschließlich Begründung wurden ausgearbeitet von
Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Andrea Kautz
Am Rosentalweg 10
06526 Sangerhausen
Tel. 03464 579022
E-Mail: architekt.andrea.kautz@t-online.de

frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.10.2022 bis einsch. 04.11.2022 stattgefunden. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durch Anschreiben vom erfolgt.

Oldendorf/Luhe, den
Gemeindedirektor

TEIL A PLANZEICHNUNG



frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.10.2022 bis einsch. 04.11.2022 stattgefunden. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durch Anschreiben vom erfolgt.

Oldendorf/Luhe, den
Gemeindedirektor

öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Oldendorf/Luhe hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ergänzend wurden die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die formelle Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durch Anschreiben vom erfolgt.

Oldendorf/Luhe, den
Gemeindedirektor

Abwägungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oldendorf/Luhe hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Oldendorf/Luhe, den
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Sondergebiet Solarpark Wohlenbüttel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde getilligt.
Oldendorf/Luhe, den
Gemeindedirektor

Ausfertigung
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Sondergebiet Solarpark Wohlenbüttel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Oldendorf/Luhe, den
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Sondergebiet Solarpark Wohlenbüttel“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Oldendorf/Luhe, den
Gemeindedirektor

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung		RECHTSGRUNDLAGE
Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Solarpark		§ 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,6 Grundflächenzahl		§§ 16, 19 BauNVO
z. B. OK 52 m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)	§§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze		§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrt		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
----------	--	-------------------------

Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

K 1 - K 6	Kompensationsmaßnahmen	
------------------	------------------------	--

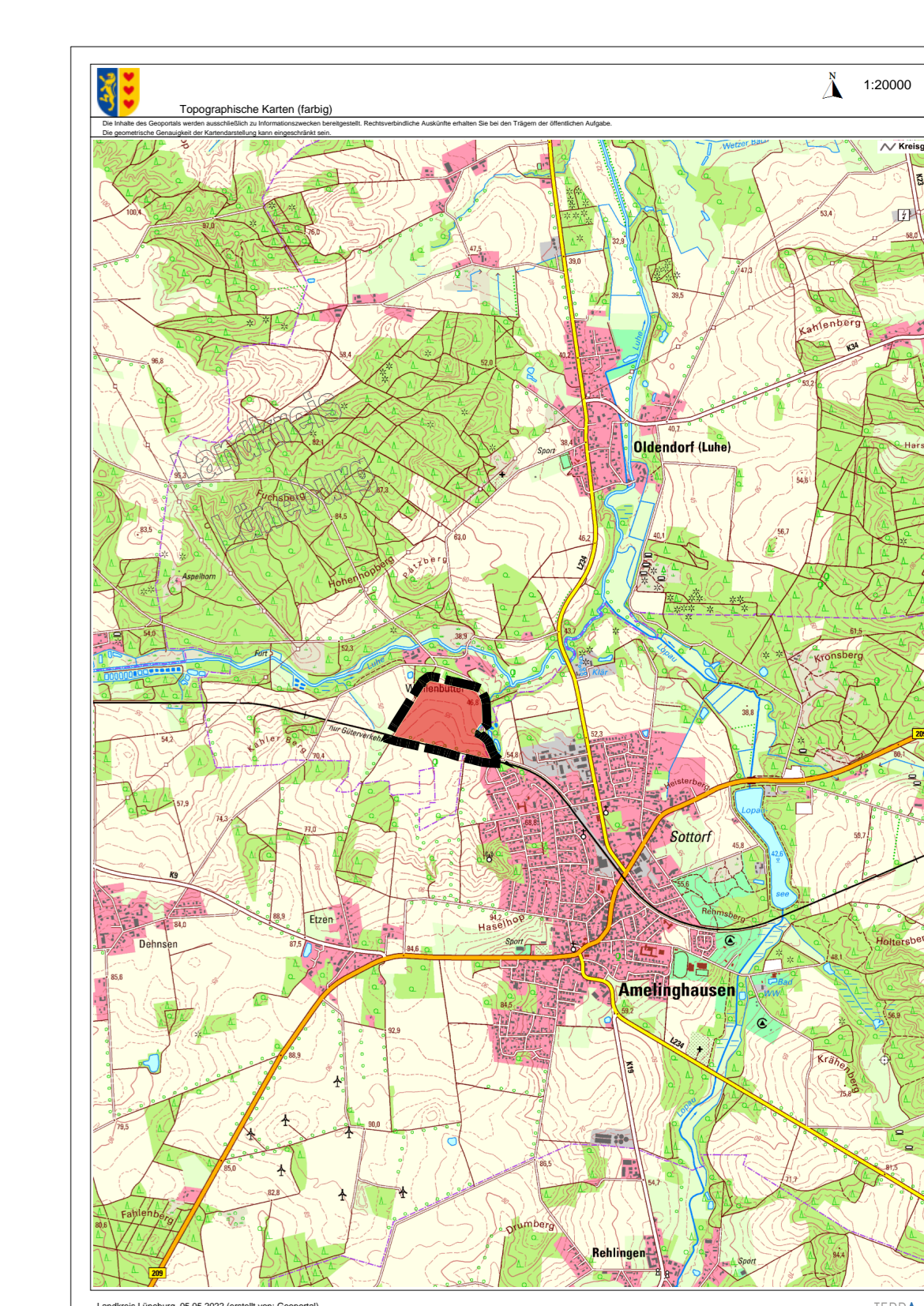
Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans		§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		§ 16 Abs. 5 BauNVO
--------------------------------------	--	--------------------

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		
z. B. 20	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet (TG)	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	



Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
(c) 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Vermerk (§ 12 Abs. 3 BauGB)
Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind
- die Planzeichnung (Teil A),
- die textlichen Festsetzungen (Teil B) und
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C)

SAMTGEMEINDE AMELINGHAUSEN		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Solarpark Wohlenbüttel"		
Planverfasserin: Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab: 1 : 1 000	Entwurf März 2023