

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Seesen diesen Bebauungsplan SE 80 mit örtlichen Bauvorschriften "Ritterheide", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Seesen, den
Siegel Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 den Beschluss und am 31.08.2022 den Ergänzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans SE 80 "Ritterheide" beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am 12.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Seesen, den
Siegel Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 LBLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim
Die Planunterlage (AZ: 003-L4-45/2020), Stand 06.03.2020 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.
Gostar, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim Katasteramt Gostar

Seesen, den
Siegel Bürgermeister

Planverfasser
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: ARC-PLAN MÜLLER
Büro für Städtebau- und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth

Bad Salzdetfurth, den 2020
.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am 2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 2020 bis einschließlich 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2020 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Seesen, den
Siegel Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht haben vom bis einschl.
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Seesen, den
Siegel Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht haben vom bis einschl.
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Die berichteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt und von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkung benachrichtigt.

Seesen, den
Siegel Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung vereinfacht des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschl.
öffentlich ausgelegt.
Den von der Planung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl.
gegeben.

Seesen, den
Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Seesen hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift SE 80 "Ritterheide" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Seesen, den
Siegel Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan SE 80 "Ritterheide" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Seesen, den
Siegel Bürgermeister

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften.
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB). Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Seesen, den
Siegel Bürgermeister

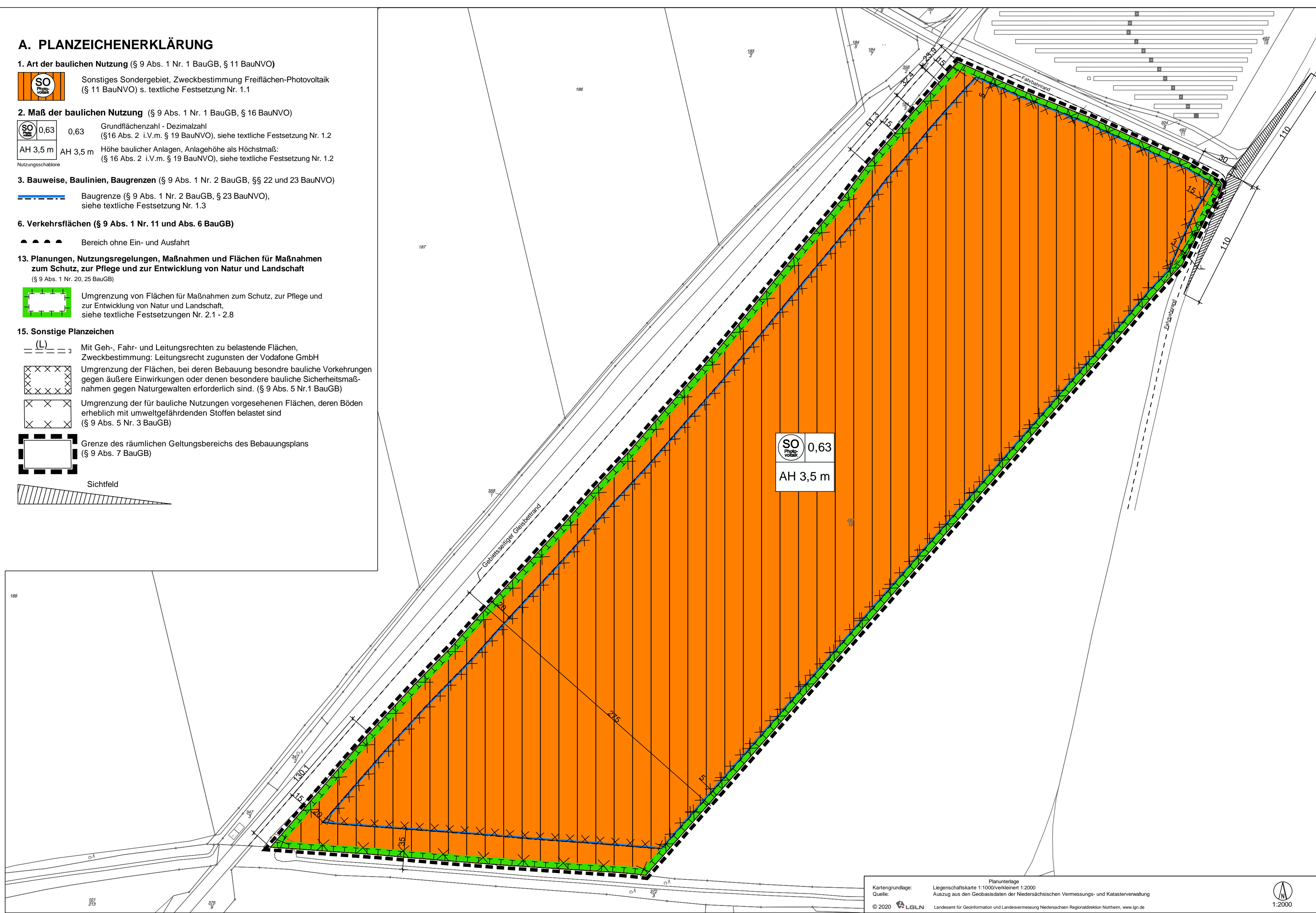
Anmerkung: Nichtzutreffendes streichen

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik (§ 11 BauNVO) s. textliche Festsetzung Nr. 1.1
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,63 Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2
 AH 3,5 m Höhe baulicher Anlagen, Anlagehöhe als Höchstmaß! (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3
- 6. Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1 - 2.8
- 15. Sonstige Planzeichen**
 (L) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Zweckbestimmung: Leitungsrecht zugunsten der Vodafone GmbH
 Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Sichtfeld

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

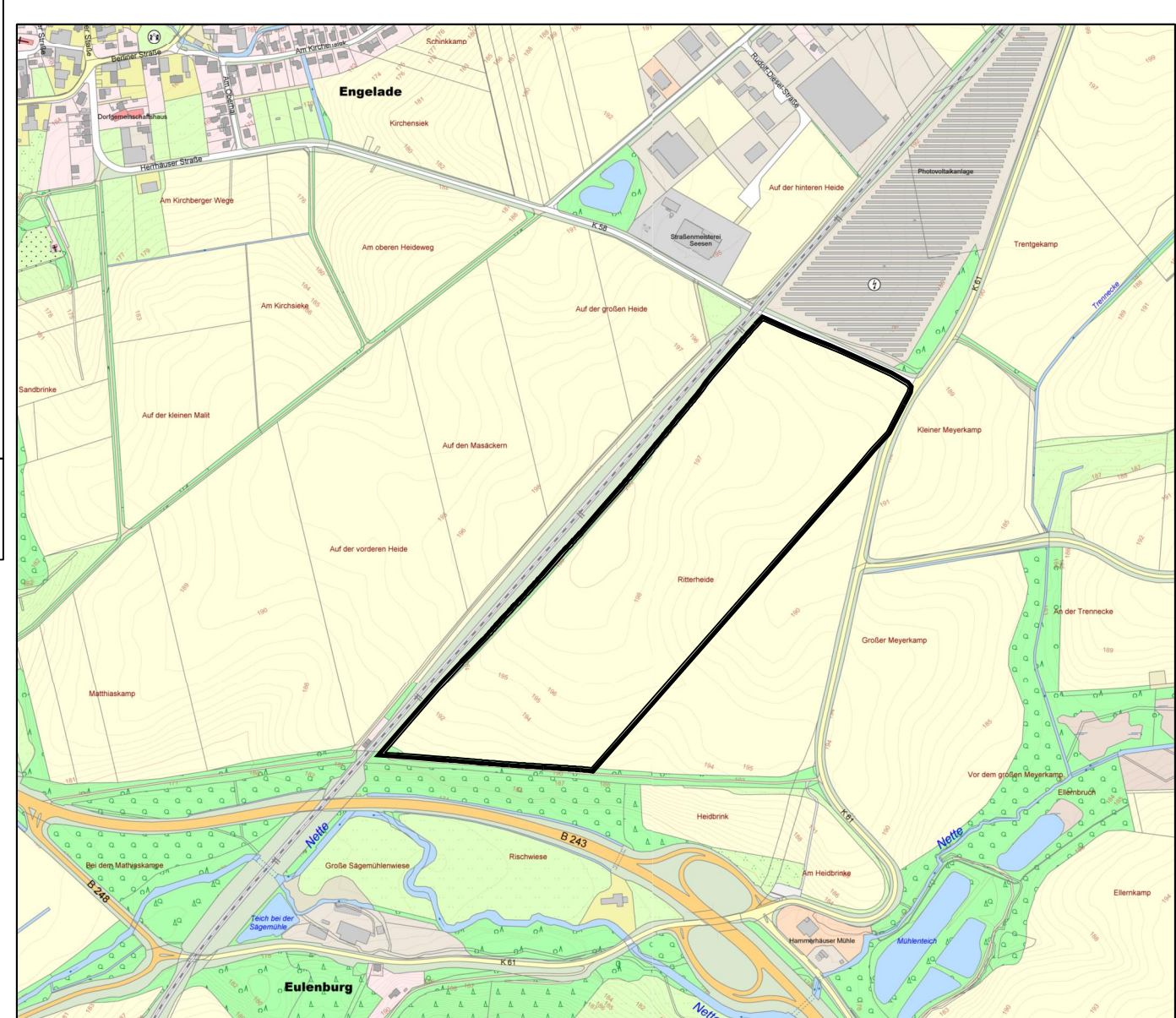
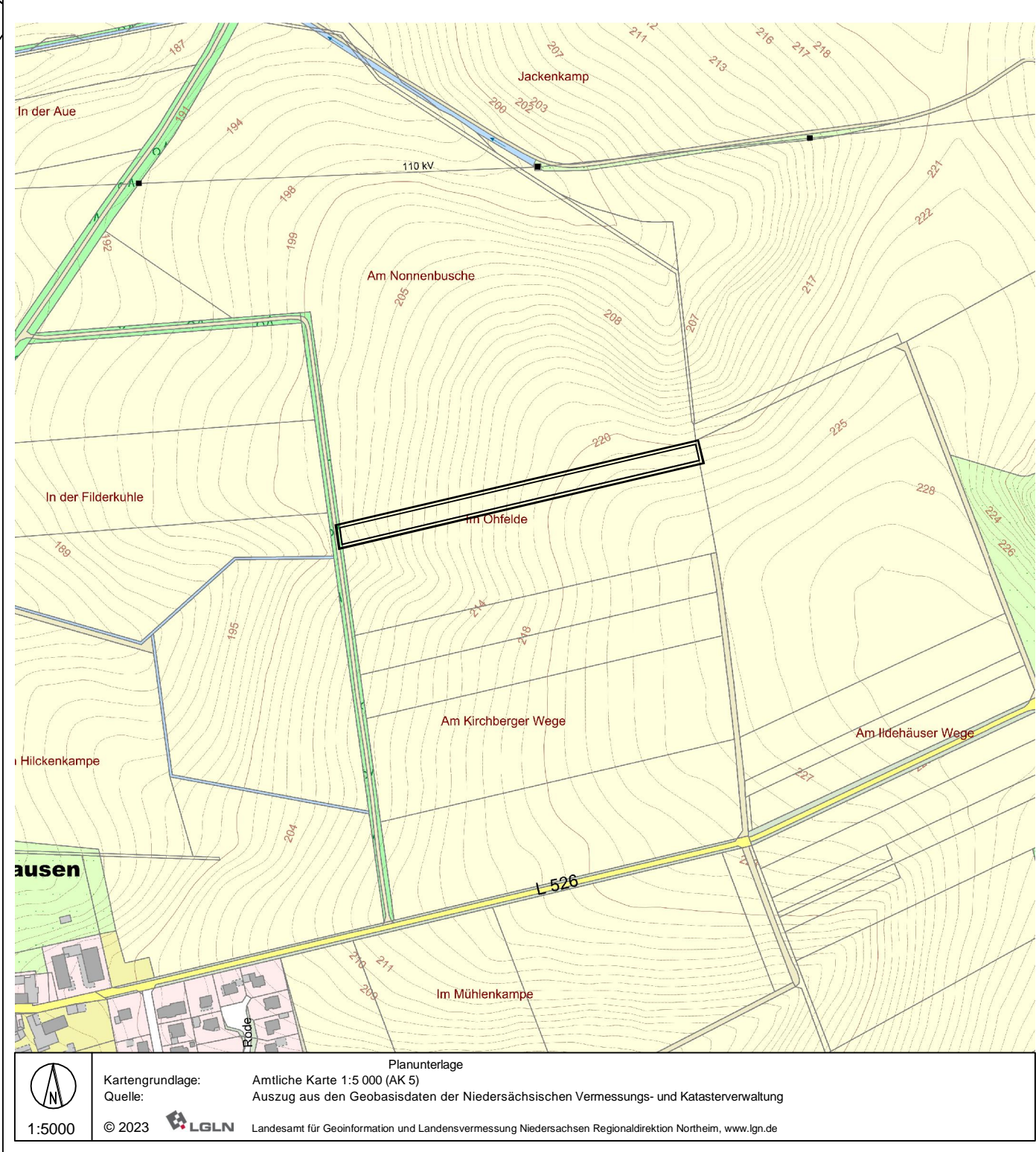
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Zulässig sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung der Freiflächen-Photovoltaikanlage (Erzeugung elektrischer Energie, Anlagen zur bedarfsgerechten Stromspeisung) dienen.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)**
Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen sind die Grundflächen der Solarmodule (in senkrechter Projektion) bzw. der Modultische und die Baukörper der Anlagen Wechselrichter-, Übergabe- und Trafostationen, Stromspeicher etc. sowie die teilbefestigten Bereiche um die Baukörper und im Bereich der Zufahrten einzurechnen. Umfahrungen der Modultische auf Treppsen sind hiervon ausgenommen.
Höhe baulicher Anlagen
Die Moduloberkante darf maximal 3,5 m (AH = Anlagenhöhe) über dem natürlichen Gelände liegen. Diese maximale Anlagenhöhe gilt auch für die Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Ventilstation, Trafostation). Ausgenommen sind Masten für Überspannungseinrichtungen, die eine Höhe von 10,0 m über Gelände erreichen dürfen.
Ausrichtung der PV-Module
Zur Minimierung der Blendwirkungen auf die angrenzenden Verkehrsanlagen sind die PV-Module nach Süden auszurichten (Azimut 185°).
 - 1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**
Die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze bezieht sich auf die Aufstellflächen der Modultische sowie auf die zur Anlage gehörenden technischen Anlagen wie Wechselrichter-, Übergabe- und Trafostationen, Zufahrten, Umfahrungen, Einfriedungen und ähnliche Anlagenbestandteile können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
 - 1.4 Bereich zwischen Baugrenze und Kreisstraße 61**
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der K 61 sind Umfahrungen der Modultische und blickoffene Einfriedungen zulässig.
- 2. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**
 - 2.1 Vermeidung der Zugriffsvote nach § 44 (1) BNatSchG**
Das Sondergebiet ist mit Ausnahme der Modulfundamente, der Standplätze technischer Anlagen und der teilbefestigten Bereiche um die Baukörper der Anlagen Wechselrichter-, Übergabe- und Trafostationen als extensiv genutztes Grünland mit einer standortangepassten Wiesensmischung zu entwickeln und zu erhalten; keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, max. zweimalige Mahd/Jahr ab 1. Juli, davon eine späte Mahd im September/Oktober, Abtransport des Mahdgutes oder extensive Beweidung durch Schafe. Die Anlage der Wiese hat im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.
Als Ausgleich für den planmäßigen Verlust eines Reviers der gefährdeten Feldlerche wird die Aufwertung von externen Offenlandbeständen festgesetzt. Dafür ist außerhalb des Flurstücks 492/18, Flur 7 der Gemarkung Kirchberg ein Blühstreifen/Ackersandstreifen/Streifen Extensivgrünland, Breite min. 10 m, Größe min. 2.000 m², dauerhaft anzulegen und felderchenfreundlich zu bewirtschaften (lockige Vegetationsstruktur). Ackersetz angrenzend ist eine Schwarztrache mit einer Breite von mind. 3 m anzulegen.
Die Ausgleichsfläche hat einen Abstand von min. 50 m zu Vertikalstrukturen wie Siedlungen, Wäldern, Straßen, Masten und häufig frequentierten Feldwegen einzuhalten. Anlage entlang von Graswegen oder Schlaggrenzen.
Zum Schutz bodengebundener Tierarten ist die Zaununterkante zwecks Unterquerung auf 15 cm Höhe zu setzen.



C. HINWEISE

- Das Blendgächchen (Prüfberichtsnummer 22K4633-PV-BG-Seeen-R02-JBS_LBE-2022) liegt im Rathaus der Stadt Seesen zu jedermanns Einsicht aus.**
- 2. Brutzeit, Brutbiologie (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), Bauzeitenregelung**
Die Bauarbeiten müssen zwischen dem 15.08. und 28.02.02 erfolgen, um die Brutzeit der Vögel (01.03.-15.08.) zu umgehen. Kann diese Bauzeit nicht eingehalten werden, müssen die Bauarbeiten vor dem 28./29.02. beginnen und sind während der Brutzeit kontinuierlich fortzusetzen, um das Ansedeln von Bodenbrütern zu verhindern.
- 2.2 Anlage des extensiven Grünlandes**
Das Sondergebiet SO-Photovoltaik ist als Extensivrasen mit Regiosaart Grundmischung 2020 UG 6 (Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) der Firma Saaten Zeller oder vergleichbar, anzuseen und extensiv zu unterhalten.
- 2.3 Schutz des Oberbodens**
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 1,5 m hohen Mieten zwischenzulagern. Eine Vollversiegelung ist mit Ausnahme von zu errichtenden Gebäuden und Modulfundamenten nicht zulässig. Für die Solarmodule sind nur Ramm-, Schraub- oder punktartige Betonfundamente zulässig. Teilweise flächige Flächenbefestigungen sind nur unmittelbar um Gebäude und im Bereich der Zufahrten zulässig. Zur Vermeidung von Zink-Kupfer-Bleieinträgen in den Boden und ins Grundwasser sind alle metallischen Bauteile (Ramm-/Schraubfundamente, Aufständungen und Moduleinfassungen, Wechselrichter-/Übergabe- und Trafostation, usw.), zu beschichten.
- 2.5 Oberflächennäherung**
Das von den PV-Modulen anfallende Oberflächenwasser ist am Ort des Anfalls, oder in dessen unmittelbarer Umgebung zwischen den Modulfleichen zu versickern. Die Oberflächenwässer von anderen baulichen Anlagen, Gebäuden sowie Fahr- und Stellflächen sind breitflächig diffus über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm stark) in angrenzenden Grünbereichen zu versickern. Fahr- und Stellflächen können hierzu z. B. als mineralisch- oder hydraulisch gebundene Decke (Deck-/Verschaltschicht) ausgeführt werden. Eine Ableitung in Vorflut bzw. straßen- und wegbegleitende Gräben, oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.
- 2.6 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen**
Die festgesetzten Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind als Maßnahmen zur Verengung, Vermeidung und zum Ausgleich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gem. § 1a (3) BauGB durchzuführen.
- 3. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 NBauO**
 - 3.1 Dach- und Fassadenfarben von Gebäuden und Anlage**
Für Dächer und Fassaden von Gebäuden und für die technischen Anlagen der Photovoltaikanlage sind nur gedeckte Farbtonen zulässig. Es sind Farben und Farbtonen der Farbreihe Grau, Braun und Grün zulässig. Ausgenommen von dieser Regel ist Sichtmauerwerk.
 - 3.2 Einfriedungen**
Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,50 m inkl. Überstreifschutz.
 - 3.3 Geländeabgrabungen / Aufschüttungen, Stützmauern**
Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhe und Stützmauern sind nicht zulässig.

Externe Ausgleichsfläche für die Feldlerche (Flur 2, Flurstück 159/6, Gemarkung Ildeshausen)



STADT SEESSEN
Stadtteil Seesen

BEBAUUNGSPLAN SE 80
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
"RITTERHEIDE"

1:2000

BAUGESETZBUCH (BauGB), d. F. vom 03. Nov. 2017
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG i. d. F. vom 21. Nov. 2017

| | |
|------------------------|--|
| FASSUNG: Entwurf | ARC-PLAN MÜLLER Städtebau- und Hochbauplanung Horstfeldstraße 9 31162 Bad Salzdetfurth Tel. 05063-270888, Email: b.mueller@arc-plan.de |
| BEARBEITET: 18.01.2023 | |