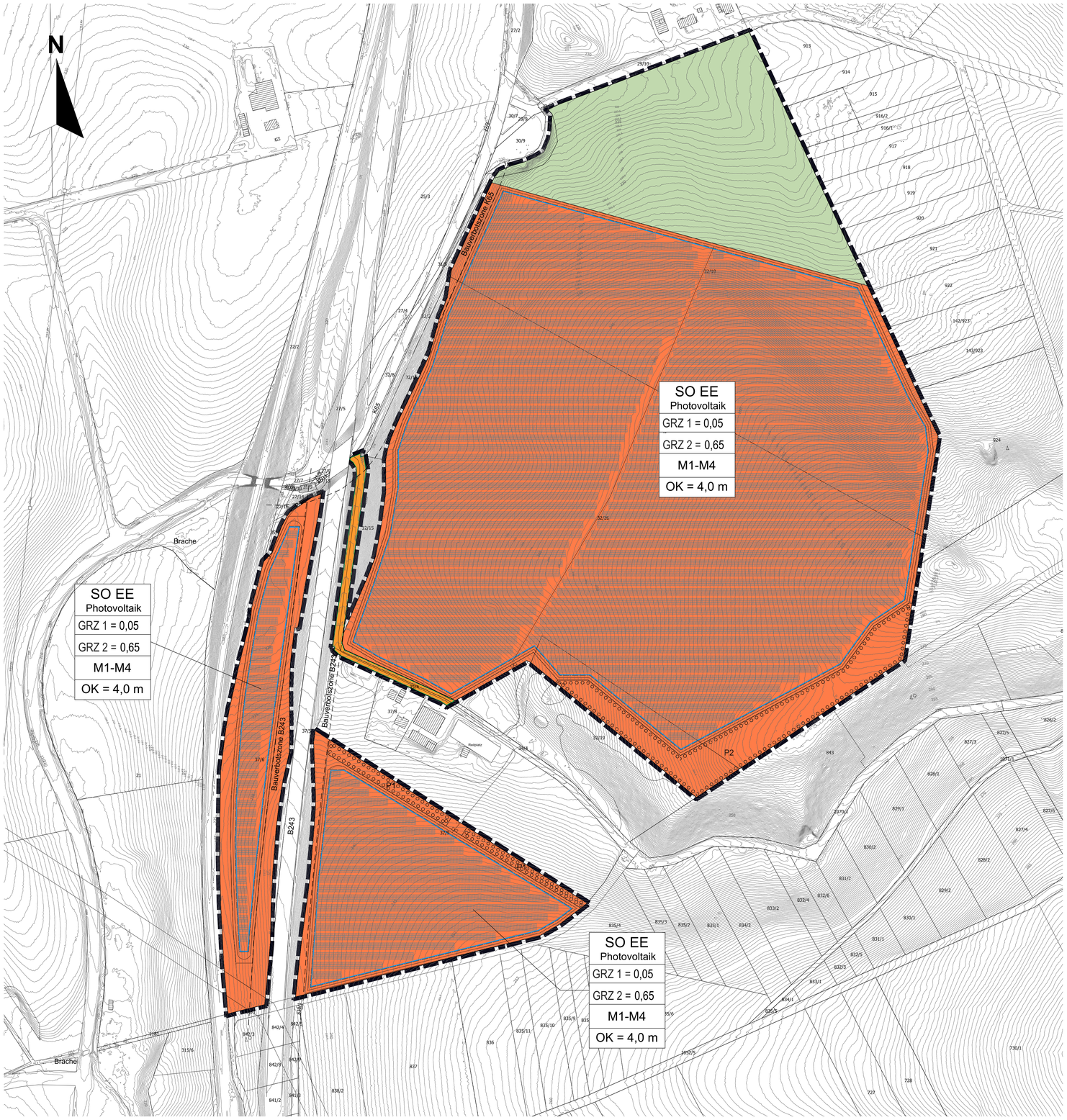
Bebauungsplan MÜ Nr. 16 "Wolfsbuschfeld" im Stadtteil Münchehof



A: Planzeichenerklärung

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

SO EE — Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlagen" (siehe textliche Festsetzungen 1.1) (§ 11 BauGB)

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

0,05 — Grundflächenzahl, GRZ (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 19 BauNVO)

0,65 — Grundflächenzahl, GRZ (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 16 und § 19 BauNVO)

OK = 4,00 m — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.3) (§ 16 und § 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 (1) 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

M1-M4 — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.1 bis 3.4)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 3.5 und 3.6) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1/P2 — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 3.5 und 3.6)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes MÜ Nr. 16 "Wolfenbuschfeld" im Stadtteil Münchehof (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SO_{EE})
Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Allgemein zulässig sind:
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen einschließlich der dazugehörigen Wechselrichter und Transformatoren
- Anlagen zum Speichern von Strom (Batteriespeicher)
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) 1 BauNVO
- Einfriedungen, Überwachungs- und Blendschutzeinrichtungen
- Zufahrten, Wartungswege und -flächen.

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.§ 11 BauNVO)

1.2 Folgenutzung im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SO_{EE})
Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist bis zur endgültigen Einstellung des Betriebs zulässig. Die errichtete Anlage gilt als endgültig außer Betrieb genommen, wenn sie innerhalb von drei aufeinanderfolgenden Jahren keine elektrische Energie produziert hat. Als Folgenutzung wird für das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
(§ 9 (1) 1 i.V.m. § 9 (1) 18a i.V.m. § 9 (2) BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird die Grundflächenzahl wie folgt untergliedert:
Es darf durch PV-Anlagen und sonstige baulichen Anlagen (Nebenanlagen und Zufahrten) maximal 70% des Geländes überdeckt werden.
- Hiervon dürfen in dem sonstigen Sondergebiet (SO_{EE}) maximal 5% (GRZ 1 = 0,05) als vollständig überdeckte Flächen (Vollversiegelung) genutzt werden
- Hiervon dürfen im sonstigen Sondergebiet (SO_{EE}) maximal 65% (GRZ 2 =0,65) als teilüberdeckte Flächen (PV-Module) genutzt werden.

Die teilüberdeckte Fläche entspricht der vertikalen Projektion von aufgeständerten Anlagenteilen.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird die Höhe baulicher Anlagen auf 4,00 m über dem natürlich gewachsenen Gelände begrenzt. Maßgeblich sind die in der zeichnerischen Darstellung enthaltenen Höhenschichtlinien. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung für Anlagen zur Betriebsüberwachung (Masten) bis zu einer Höhe von maximal 10,00 m zulässig.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
Einfriedungen, Blendschutzeinrichtungen, Zufahrten, Wartungswege und Wartungsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße B 243 und der Kreisstraße K65 unterliegen der Zustimmung durch die zuständigen Verkehrsbehörde.(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Minderung der Barrierewirkung, Gewährleistung einer Durchlässigkeit der Einzäunung für Klein- und Mittelsäuger (M1)
Zaunsockel (durchgehende Mauern usw.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.2 Versickerungsfähige Gestaltung von Erschließungs- und Betriebsflächen (M2)
Zufahrten, Wartungswege und -flächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches. (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.3 Insektenschutz durch Verzicht auf Beleuchtung (M3)
Auf den Flächen des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SO_{PV}) ist eine dauerhafte Beleuchtung der Flächen unzulässig. Beleuchtungsanlagen für Wartungsarbeiten sind als warmweißes, bodengerichtetes Licht zulässig.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.4 Entwicklung/Sicherung einer geschlossenen Vegetationsdecke (M4)
Der Bereich unterhalb der PV-Module ist mittels Schafbeweidung oder extensiven Mahd zu einem mesophilen Grünland zu entwickeln durch:
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Einsatz von Düngung und Pflanzenschutz ist unzulässig.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.5 Anpflanzung einer einreihigen Gehölzreihe (P1)
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung P1 ist eine einreihige Gehölzreihe zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm, in einreihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- Umzäunung der Jungpflanzen als Maßnahme gegen Wildverbiss, Kontrolle und spätere Entfernung der Wildschutzeinrichtungen
- Für nötige Zuwegungen sind Unterbrechungen der Gehölzreihe auf einer Länge von max. 15,0 m zulässig.

(§ 9 (1) 25a, b BauGB)

4.6 Anpflanzung einer dreireihigen Gehölzhecke und Entwicklung von Sukzessionsbereichen (P2)
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung P2 ist in den südlichen Bereichen eine dreireihige Gehölzhecke zu entwickeln durch
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm, in dreireihiger Anordnung, Reihenabstand max. 1,5 m, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- Umzäunung der Jungpflanzen als Maßnahme gegen Wildverbiss, Kontrolle und spätere Entfernung der Wildschutzeinrichtungen
- Für nötige Zuwegungen sind Unterbrechung der Gehölzhecke auf einer Länge max. 15 m zulässig.

Die restlichen Flächen sind zu Sukzessionsbereichen zu entwickeln. Diese Bereiche sind durch einen natürlichen Sukzessionsablauf in Form einer sporadischen, etwa alle 3 Jahre stattfindenden Mahd zu pflegen.
(§ 9 (1) 25a, b BauGB)

C: Hinweise

Beteiligung Fernstraßen Bundesamt
Das Fernstraßen-Bundesamt ist gemäß § 9 Abs. 2c FStrG im (Bau-) Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

D: Nachrichtliche Übernahme

Bauverbotszone
Im Bereich der Bauverbotszonen der Bundesstraße B243 und der Kreisstraße K65 sind bauliche Anlagen nur unter Beteiligung der jeweils zuständigen Verkehrsbehörde zulässig.

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
17.07.2024	E. Wirthwein		17.07.2024	W. Pehle	
04.09.2024	E. Wirthwein		04.09.2024	W. Pehle	
30.10.2024	E. Wirthwein		30.10.2024	W. Pehle	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,96 x 0,89		

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 (3) der Nds. Bauordnung*) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Seesen diesen Bebauungsplan MÜ16 "Wolfsbuschfeld", OT Münchehof bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.

Seesen, den __.__.____
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2024 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom __.__.____). 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.

....., den __.__.____
(Ort) (Datum)

.....
(Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan MÜ16 "Wolfsbuschfeld", OT Münchehof wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 30.10.2024

.....
Planverfasser (W. Pehle)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes MÜ16 "Wolfsbuschfeld", OT Münchehof beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Seesen, den __.__.____
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes MÜ16 "Wolfsbuschfeld", OT Münchehof und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes MÜ16 "Wolfsbuschfeld", OT Münchehof und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Seesen, den __.__.____
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Seesen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan MÜ16 "Wolfsbuschfeld", OT Münchehof in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Seesen, den __.__.____
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes MÜ16 "Wolfsbuschfeld", OT Münchehof ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan MÜ16 "Wolfsbuschfeld", OT Münchehof ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Seesen, den __.__.____
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes MÜ16 "Wolfsbuschfeld", OT Münchehof sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes MÜ16 "Wolfsbuschfeld", OT Münchehof nicht geltend gemacht worden.

Seesen, den __.__.____
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Stadt Seesen

Bebauungsplan MÜ 16 "Wolfsbuschfeld", im Stadtteil Münchehof

Bebauungsplan Vorentwurf

Stand: 30.10.2024

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 539BP1-c.vwx