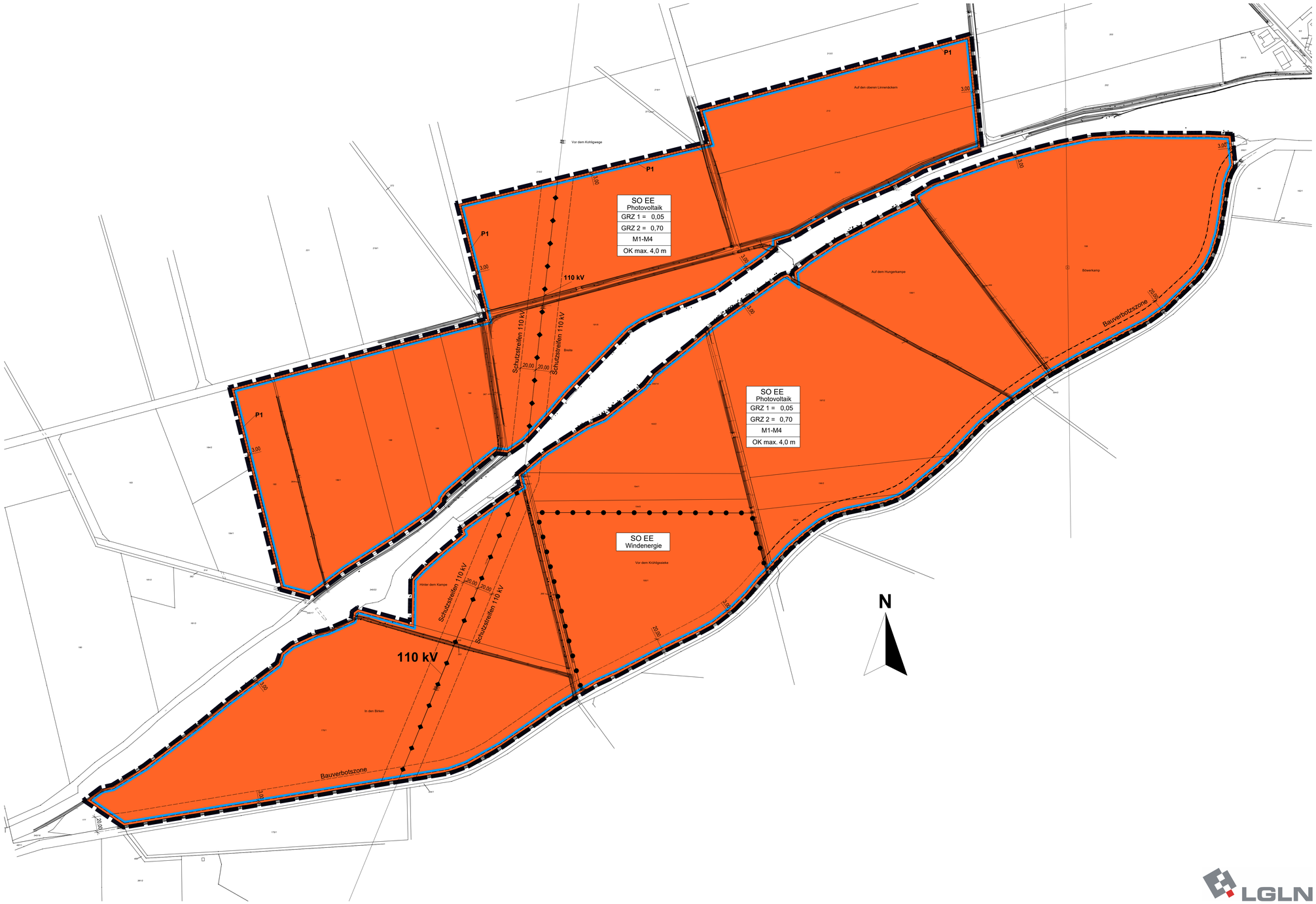
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Stroit", Stadt Einbeck



B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE)
Das sonstige Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Allgemein zulässig sind:
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen,
- Anlagen zur Speicherung von Strom (Batteriespeicher),
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Einfriedungen, Überwachungs- und Blendschutzeinrichtungen,
- Zufahrten, Baustraßen, Wartungs- und Betriebsflächen.

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.2 Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien „Windenergieanlage“ (SO EE)
Das sonstige Sondergebiet Erneuerbare Energien „Windenergieanlage“ (SO EE) dient der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen und Photovoltiak-Freiflächenanlagen. Allgemein zulässig sind:
- Windenergieanlagen, Photovoltaik-Freiflächenanlagen,
- Anlagen zur Speicherung von Strom (Batteriespeicher),
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Einfriedungen, Überwachungseinrichtungen,
- Zufahrten, Baustraßen, Wartungs- und Betriebsflächen.

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Im sonstige Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) wird die Grundflächenzahl wie folgt untergliedert:
Es darf durch PV-Anlagen und sonstige baulichen Anlagen (Nebenanlagen und Zufahrten) maximal 75% des Geländes überdeckt werden.
- Hiervon dürfen in dem sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) maximal 5% (GRZ1 = 0,05) als vollständig überdeckte Flächen (Vollversiegelung) genutzt werden,
- Hiervon dürfen im sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) maximal 70% (GRZ 2 = 0,70) als teilüberdeckte Flächen (PV-Module) genutzt werden.

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Im sonstige Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) wird die Höhe baulicher Anlagen auf 4,0 m über dem natürlich gewachsenen Gelände begrenzt. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung für Anlagen zur Betriebsüberwachung (Masten) bis zu einer Höhe von maximal 10,0 m zulässig.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche
Bauliche Anlagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
Einfriedungen, Überwachungs- und Blendschutzeinrichtungen, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und 19 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.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

4.3 Insektenschutz durch Verzicht auf Beleuchtung (M3)
Auf den Flächen des sonstige Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) ist eine dauerhafte Beleuchtung der Flächen unzulässig. Beleuchtungsanlagen für Wartungsarbeiten sind als warmweißes, bodengerichtetes Licht zulässig.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 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.

(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.5 Anpflanzung einer einreihigen Gehölzreihe (P1)
Innerhalb der Fläche 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.
- Für nötige Zuwegungen sind Unterbrechungen der Gehölzreihe auf einer Länge max. 15 m zulässig.

(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

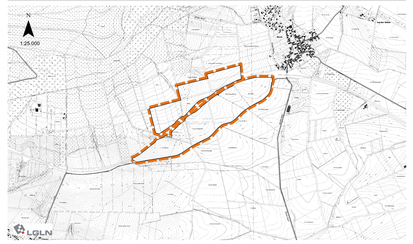
C: Nachrichtliche Übernahme

-·-·-·- Bauverbotszone (20 m) der Landstraße L 590
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 NStrG)

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
05.02.2025	E. Wirthwein		05.02.2025	R. Bachmann	
12.02.2025	E. Wirthwein		12.02.2025	R. Bachmann	
24.02.2025	E. Wirthwein		24.02.2025	R. Bachmann	
Maßstab: 1:2.000			Blattgröße: 1,10 x 0,89		

Stadt Einbeck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Stroit"



Bebauungsplan
Vorentwurf

Stand: 24.02.2025

Betreuung:

(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 578BP1-c.vwx

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Einbeck diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Stroit", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

Maßstab:	1:1000	Kartengrundlage
Gemeinde:	Stadt Einbeck	Liegenschaftskarte
Gemarkung:	Stroit	
Stand:	20.02.2025	Flur: 1
Auftr.:	25-5005	

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

© 2025 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 20.02.2025). 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.

Göttingen, den __.__.____

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Siegel

.....
(Rink)

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Stroit", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häusserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 24.02.2025

.....
Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Einbeck hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Stroit", in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Stroit", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

A: Planzeichenerklärung

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

SO EE Photovoltaik — Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (siehe textliche Festsetzungen 1.1) (§ 12 BauGB)

SO EE Windenergie — Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien „Windenergieanlage“ (siehe textliche Festsetzungen 1.2) (§ 12 BauGB)

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

0,05 — Grundflächenzahl, GRZ 1 (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO)

0,70 — Grundflächenzahl, GRZ 2 (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO)

OK max. 4,0 m — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.3) (§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

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

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 3) (§ 12 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

110 kV — Hochspannungsfreileitung mit 20,0 m Schutzstreifen beidseitig 110 kV (oberirdisch) (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

M1-M4 — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.4) (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4.5) (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P1 — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzung 4.5)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit" (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 12 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauGB)

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).