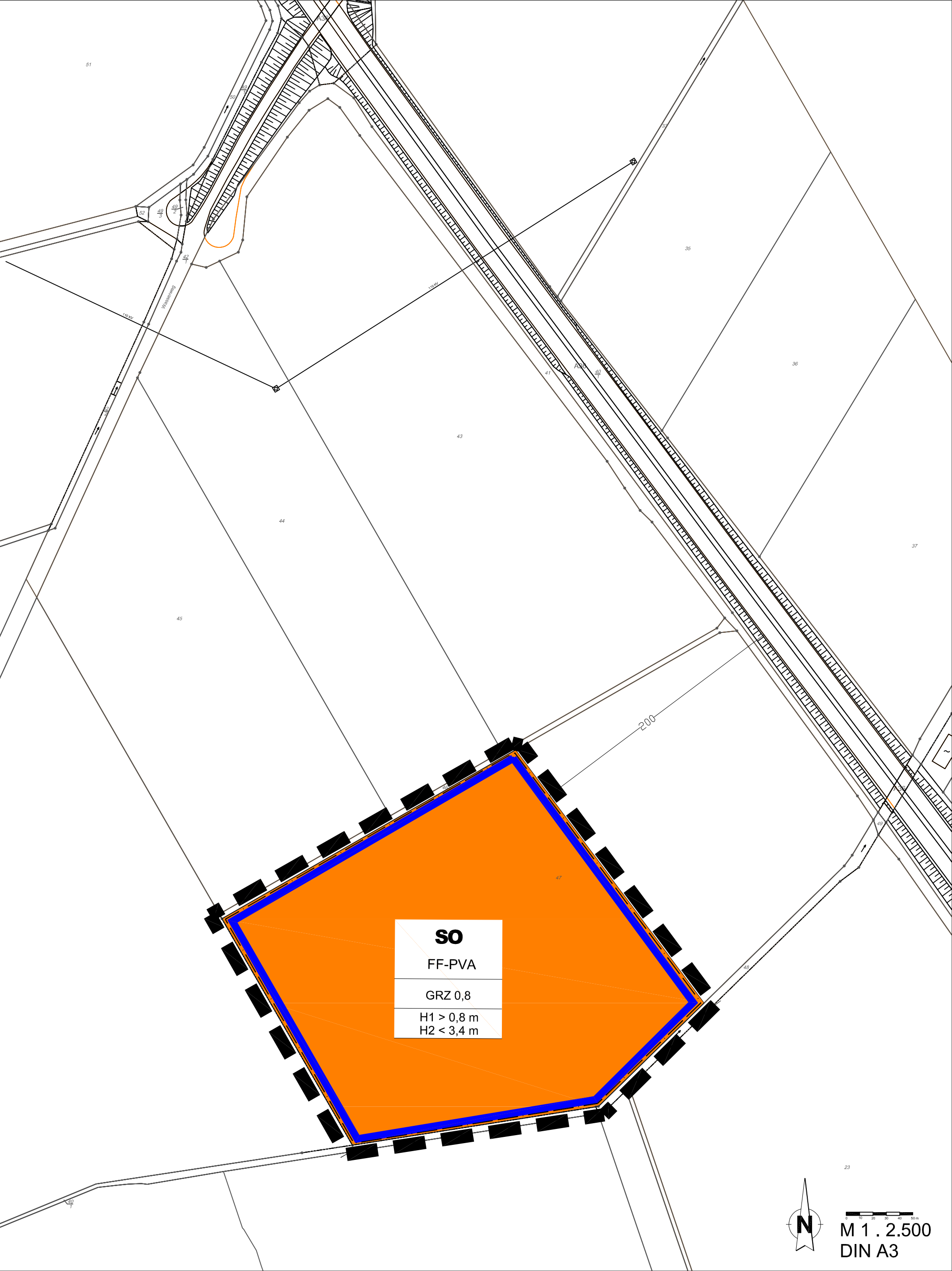


GEMEINDE SCHLADEN-WERLA OT SCHLADEN
Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Lange Wanne"



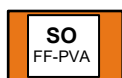
Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift „Lange Wanne“ Satzungsbeschluß § 10 (1) BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO 1990; PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Sondergebiet SO gem. § 11 Abs. 2 BauNVO (s. textl. Festsetzung Nr. 1)
Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe baulicher Anlagen

PV-Anlage Baukörperhöhe (s. textl. Festsetzung Nr. 2.2)

H1 Abstand zwischen Oberkante Gelände u. Unterkante PV-Module

H2 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Oberkante Gelände

3. BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)



Baugrenze

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

1. Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ dient der Unterbringung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Zulässig sind die Errichtung von Modultische mit Solarmodulen sowie die für die Betreibung erforderlichen technischen Nebenanlagen (Trafogebäude, Übergabestationen, Einfriedungen, Anlagen zur Überwachung, Gerätehäuser). Weiterhin zulässig ist die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Sondergebiet.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Sondergebiet SO wird für die Modultische eine Mindesthöhe von 0,8 m für die Unterkante und eine maximal zulässige Höhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 3,4 m über Geländehöhe festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der von der jeweiligen baulichen Anlage (Gebäude, zusammenhängendes Photovoltaikmodul, Einfriedung) an der höchsten Stelle des gewachsenen Geländes angeschnittene Punkt.

Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.1 Extensive naturnahe Grünflächen im Bereich des Sondergebietes

Außerhalb der für die Aufständigung der Solar-Module und Nebenanlagen erforderlichen Flächen, Zufahrten und Wege ist das Sondergebiet auf mindestens 95 % seiner Gesamtfläche durch Selbsteingrünung als extensive, naturnahe Grünlandfläche zu entwickeln.

Hinweise

1. Das Plangebiet ist ein Nahrungshabitat für Ansitzjäger wie der Mäusebussard und den Turmfalken. Mit der Überbauung von Photovoltaik-Anlagen fällt das Plangebiet als Nahrungshabitat aus. Um dies zu kompensieren, muss eine Ansitzstange im Plangebiet errichtet werden.
2. Die bestehenden Gehölzbestände nördlich zum Wasserweg und östlich zur Autobahn bieten eine große Artenvielfalt und sollen deshalb erhalten bleiben.
3. Aufgrund der verkommenen Brutvögel im Plangebiet ist eine zeitliche Einschränkung für die Baumaßnahmen notwendig; diese müssen außerhalb der Brutzeit und damit außerhalb des Zeitraumes der Monate März bis Juli erfolgen. Alternativ können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenbruten inkl. Kontrolle durch eine Fachperson vorgesehen werden.
4. Der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann unter Gewährleistung der Bereitstellung von jeweils einem Ersatzlebensraum für ein Feldlerchen-Brutpaar als funktionserhaltende Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. Diese externe Kompensationsmaßnahme wird mit einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger sichergestellt.
5. Direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Ahlerbach, ein Gewässer III. Ordnung, für welches die Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Wolfenbüttel anzuwenden ist. Die Verordnung ist einsehbar auf der Homepage des Landkreises unter dem Abschnitt Gewässerunterhaltung.

Nach § 4 Absatz 5 der Verordnung müssen bauliche Anlagen aller Art, auch soweit hierfür nach anderen Vorschriften keine Genehmigungen, Erlaubnisse usw. erforderlich sind, einen Mindestabstand von 3 m zur Böschungsoberkante des Gewässers einhalten. Dies schließt auch Zäune oder sonstige Einfriedungen mit ein.

Nach § 5 Absatz 2 der Verordnung können vom Landkreis Wolfenbüttel Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Verordnung auf Antrag zugelassen werden, wenn dadurch die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Anträge sind unter Beifügung der für die Beurteilung notwendigen Unterlagen zu stellen (inkl. Vorlage Einverständnis des Unterhaltungspflichtigen des Gewässers).
6. Das Plangebiet liegt angrenzend der gemäß § 9 (1) FStrG festgelegten Anbauverbotszone der BAB A 36. Die Anbauverbotszone ist von jeglichen genehmigungsentscheidenden Bauten freizuhalten. Bauvorhaben in der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

- Sofern Baustelleneinrichtungen (Lagerflächen etc.) und Ähnliches in einem Abstand von weniger als 100 m zur befestigten Fahrbahnkante der BAB A 36 angelegt werden sollen und diese nicht Bestandteil dieses Verfahrens sind, sind diese gesondert beim Fernstraßenbundesamt zu beantragen.

Gemeinde Schladen-Werla, OT Schladen Stand: 31.07.2024

Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Lange Wanne“

- Die in der Anbauverbotszone geplanten Anlagen sind im Falle der Inanspruchnahme der Anbauverbotszone zu Ausbauzwecken entschädigungslos zurückzubauen. Vor Baubeginn ist daher ein Vertrag über eine Rückbauverpflichtung mit der Autobahn GmbH des Bundes abzuschließen.
- Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB 36 nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen, auch temporärer Natur im Zuge von Bauarbeiten, bedarf ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- Bezüglich der möglichen Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur BAB ist vom Solarparkbetreiber zu gewährleisten, dass durch die Anlagen jegliche Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmenden auf der BAB A 36 ausgeschlossen wird. Hierbei handelt es sich sowohl um die Blendwirkung durch spiegelnde Sonneneinstrahlung als auch um die Blendwirkung durch mögliche Beleuchtungsanlagen. Für Unfälle, die ursächlich auch auf eine Blendwirkung zurückzuführen sind, haftet ausschließlich der Betreiber des Solarparks.
- Die Arbeiten an den geplanten Anlagen sind den Regeln der Technik entsprechend durchzuführen, und zwar so, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn ausgeschlossen ist.
- Von der BAB gehen schädliche Emissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Der Bauantragsteller hat ggf. entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Diesbezügliche Ansprüche - u.a. auf Lärmschutz - gegenüber dem Straßenbaulastträger können weder jetzt noch zukünftig geltend gemacht werden.
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn BAB 36 wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Rahmen des Winterdienstes eine Beeinträchtigung der Anlagen durch Gisch aus Wasser und Salz entstehen kann. Für eventuelle Schäden hierdurch übernehmen weder der Straßenbaulastträger, die Autobahn GmbH des Bundes, noch das Fernstraßen-Bundesamt eine Haftung.
- Regen- und Schmutzwasser von den Solarmodulen oder sonstigen mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Bauten dürfen nicht in das Entwässerungssystem der Autobahn eingeleitet werden. Oberflächenwasser darf nicht auf das Gelände der Bundesrepublik Deutschland, Bundesstraßenverwaltung, gelangen.
- Ein Anspruch auf Entfernung von angrenzendem Straßenbegleitgrün besteht nicht. Dem vorangekündigten Betreten für Kontrollzwecke (Baumkontrolle) darf nicht widersprochen werden.“

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

§ 1 Gesetzesgrundlage

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Fläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage des Bebauungsplanes *Lange Wanne* in der Ortschaft Schladen der Gemeinde Schladen-Werla.

§ 2 Gestaltung der Einfriedung

Einfriedungen sind lediglich als Maschendrahtzaun oder als Metallgitterzaun - bei Bedarf jeweils mit einem Übersteigschutz - zulässig. Die Pfosten dürfen lediglich mit Punktfundamenten hergestellt werden. Die Zaunfelder müssen einen Abstand von mind. 20 cm zum gewachsenen Boden aufweisen.

§ 3 Oberfläche der Solarmodule

Die Photovoltaikmodule sind mit einer antireflexiven Oberflächenbeschichtung sowie mit reflexionsarmen Modulrahmen auszustatten.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 und 3 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Lange Wanne*, in der Ortschaft Schladen der Gemeinde Schladen-Werla, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.