

- ### Planteil A Planzeichenerklärung
- I. Zeitliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

| | | | |
|---------------------------|--|---------------------------------------|---|
| GRZ 0,8 | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) | OK 3,5 | Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Geländeoberkante |
| Art der baulichen Nutzung | | Erläuterung der Nutzungsartenschilder | |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe baulicher Anlagen | | |
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Leitungsrecht für den Versorgungsleiter
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücknummer
 - Gemarkungsgrenze
 - oberirdische Leitung
 - Gemeindegrenze

- ### Planteil B Textliche Festsetzungen
- Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“ sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Batteriespeicher“ festgesetzt.
 - Im Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
 - Solarmodule für Photovoltaik
 - Gebäude für Transformatoren, Übergabe-/Verteilstationen
 - Anlagen für Überwachungskameras
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage
 - die für die Erschließung der Anlage erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Zuwegungen und innere Erschließungen
 - Einfriedung durch Zäune sowie Toranlagen
 - Anlagen zum Brandschutz (z.B. Löschwasseranlagen)
 - Im Sondergebiet „Batteriespeicher“ sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO Batteriespeicheranlagen einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen sowie Solarmodule für Photovoltaik und deren Nebenanlagen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 16 ff. BauNVO)**
- Die maximale Grundflächenzahl ist für die Sondergebiete auf 0,8 festgesetzt.
 - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO „Photovoltaikfreiflächenanlage“ darf maximal 3,50 m betragen. Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO „Batteriespeicher“ darf maximal 4,0 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen der vorhandenen Geländeoberfläche in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016.

(Hinweis: Die Vermessung wird zum Entwurf ergänzt und die vorhandenen Geländehöhen in die Planzeichnung übernommen.)
 - Der Abstand von der Modulunterkante zur jeweils anstehenden Geländeoberkante muss mindestens 0,8 m betragen.
 - Die Höhe der Trafoanlagen ist als Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 5 m über Geländehöhe zulässig.
 - Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z.B. Antennen, Blitzschutzanlagen u.ä.) bis zu einer Höhe von 12 m über dem Höhenbezugspunkt überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert. Die technischen Anlagen dürfen dabei einen Flächenanteil von maximal 10 Prozent der Dachfläche nicht überschreiten.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)**
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im gesamten Geltungsbereich ist die Bepflanzung von Fahrgassen und Stellplätzen nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen o.ä.).
 - Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese mind. 15 cm über dem Boden offengehalten werden.
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein grundsätzlicher Verzicht auf Pestizid- und insektizid-sowie Düngemittelsinsatz einzuhalten.
 - Die nicht-versiegelten Flächen der Sondergebietsfläche sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist gebietsweises Saatgut in Absprache mit der zuständigen Behörde zu verwenden. Es ist auf eine fachgerechte Ausführung zu achten. Ein entsprechendes Mand- oder Beweidungsregime ist zu beachten.

Hinweis: Konkretisierung erfolgt zum Entwurf basierend auf Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag.
- 5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Trafostationen und vergleichbare technische Nebenanlagen sind so anzuordnen, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Hinweise

Bodenkennkmale

Sollten bei Erdarbeiten Zufallsfunde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde, oder der Gemeinde bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

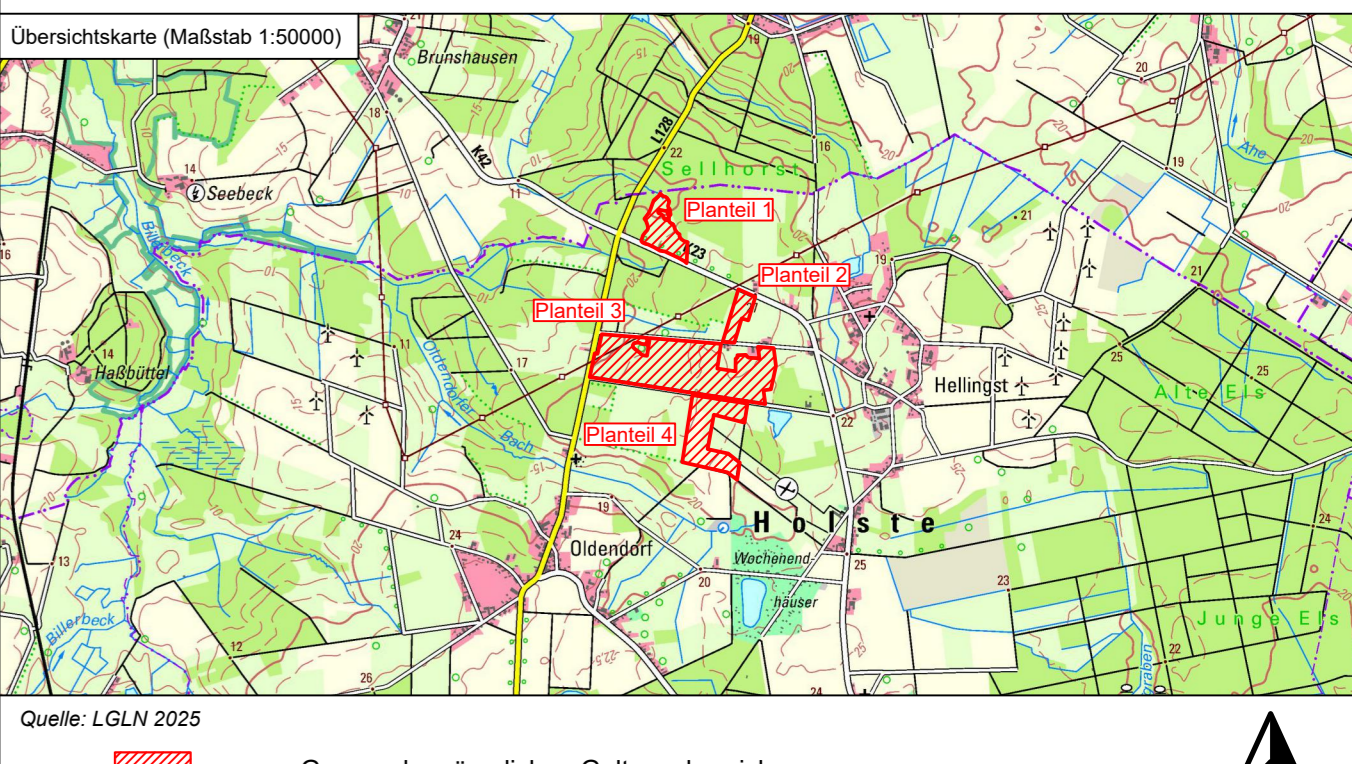
Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und/oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Artenschutz und Eingriffsregelung

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke



Rechtsgrundlage

Baugesetzlich in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

Planaufstellende Kommune

Gemeinde Holste
Friedrichstraße 6, 27729 Heide
Tel. (0474) 7700

Vorhabenträger

KSD 38 UG (Haltungsbeschränkt) mit eingetragener Geschäftsschrift
c/o Kronos Solar Projects GmbH
Wolfgangstraße 15, 80338 München

Entwurfsverfasser

Kronos Solar Projects GmbH
F. Lenzza
bauleitplanung@kronos-solar.de

Datum: September 2025

Landkreis: Osterholz
Gemeinde: Holste
Gemarkung: Hellingst

Lagebezug: ETRS89 UTM32
Höhenbezug: DHHN2016

**Bebauungsplan Nr. 11
"Solarpark Holste"
Vorentwurf**

Projektbezeichnung: Solarpark Holste
Phase: Vorentwurf

Planmaß: 841 x 1189 mm DIN A0
Maßstab: 1:2500

Blatt 1