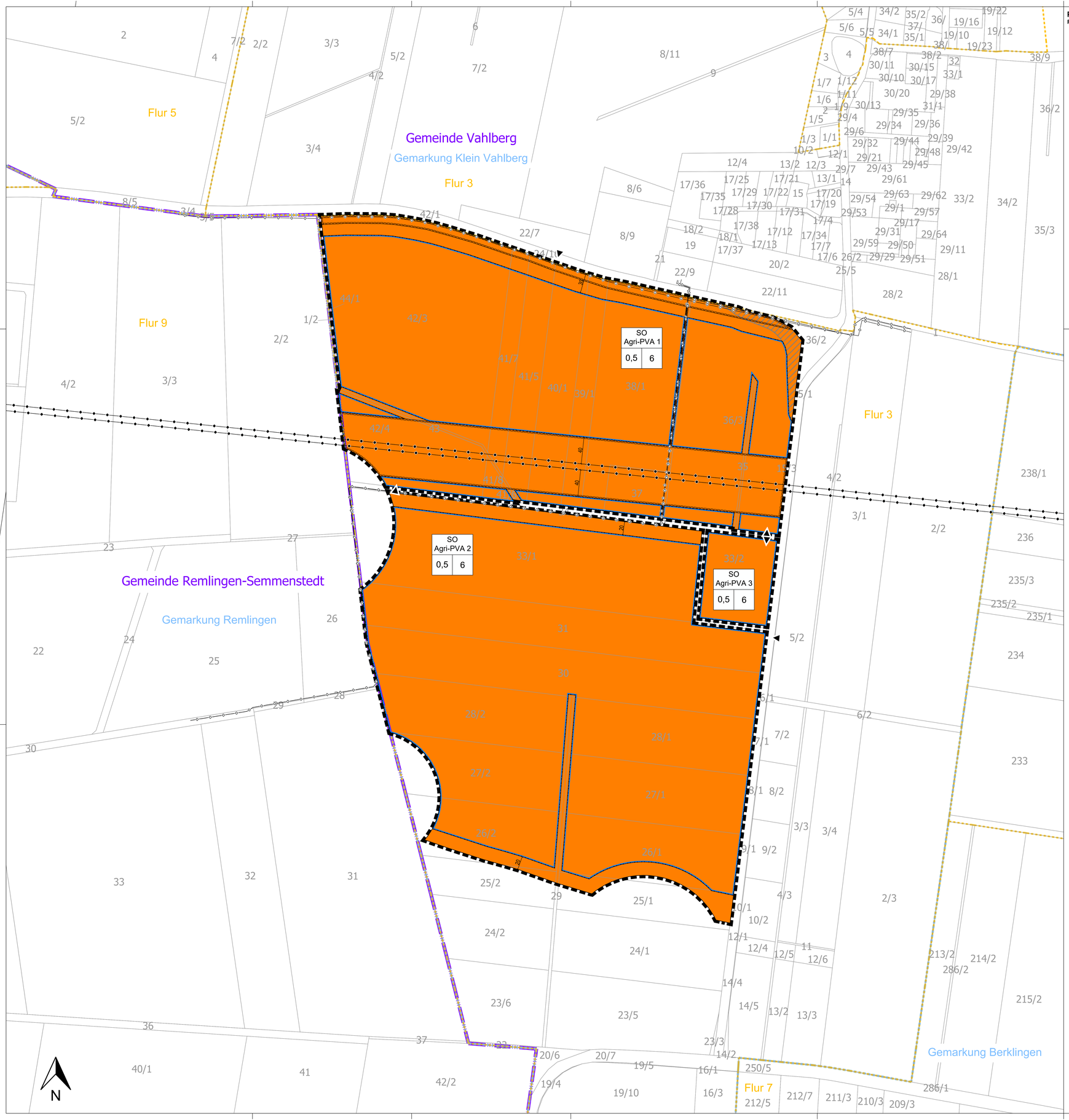


Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,5 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

OK 6 — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Geländeoberkante

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe bauliche Anlagen

Erläuterung der Nutzungsartenschablone

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 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)

5. Geh-, Fahr, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für den Versorgungsträger

6. Sonstige Planzeichen

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

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

10/1 Flurstücksnummer

unterirdische Leitung

oberirdische Leitung

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

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)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage nach DIN SPEC 91434 vom Mai 2021; sowie DIN SPEC 91492 vom Juni 2024“ (SO Agri-PVA) festgesetzt.

1.2 Im Sondergebiet „Agri-PVA“ (Teilflächen 1-3) sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Solarmodule für Photovoltaik mit Aufständerung mit Nachführsystem
- 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
- Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und innere Erschließungen
- Einfriedung durch Zäune sowie Toranlagen
- Löschwasserbrunnen/ -kissen oder Zisternen und sonstige Anlagen zum Brandschutz
- Batteriespeicheranlagen
- Landwirtschaftliche Nutzung

1.3 Die landwirtschaftliche Bodennutzung der Grundstücksflächen hat dauerhaft parallel zum Betrieb der Agri-PV- Anlage zu erfolgen. Eine Aufgabe oder vollständige Verdrängung der Landwirtschaft ist unzulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO sind Solarmodule sowie bauliche Anlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Zuwegungen, Zufahrten, Aufstellflächen, Stellplätze und innere Erschließungswege,
- unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Einfriedungen und Toranlagen,
- Anlagen des Brandschutzes (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserkissen oder Zisternen)

Diese dürfen ohne Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen bzw. eigene Abstandsflächen gemäß § 5 Ans. 8 Nr. 1 NBauO errichtet werden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl für das SO „Agri-PVA“ wird auf 0,5 festgesetzt.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

3.2.1 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO „Agri-PVA“ wird auf maximal 6 m festgesetzt. Maßgeblich ist die natürliche Geländeoberkante vor Errichtung der Anlage, ohne künstliche Aufschüttungen oder Abgrabungen. Die Mindestbodenfreiheit beträgt 2 m.

3.2.2 Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten, wie Antennen, Überwachungskameras oder Blitzschutzanlagen, bis zu einer Höhe von max. 12 m über der natürlichen Geländeoberkante überschritten werden, sofern dies aus technischen Gründen unbedingt erforderlich ist. Diese technischen Anlagen dürfen dabei einen Flächenanteil von maximal 10 Prozent der jeweiligen Anlagenoberflächen nicht überschreiten.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Der Abstand zwischen den Rammpfosten muss mindestens 13 m betragen.

4.2 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen, Aufstellflächen und inneren Erschließungswegen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Die Anlage von Schotterrasen ist nur in Ausnahmefällen zulässig, soweit dies zwingend für die Einhaltung von Sicherheitsbestimmungen, beispielsweise zum Brandschutz, erforderlich ist.

4.3 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese mind. 15 cm über der natürlichen Geländeoberkante offengehalten werden.

4.4 Nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung der Agri-Photovoltaikanlage sind sämtliche baulichen Anlagen einschließlich Fundamenten, Leitungen und Nebenanlagen vollständig zurückzubauen. Der Boden ist anschließend in einen landwirtschaftlich nutzbaren Zustand zu versetzen.

Hinweise

Bodendenkmale

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

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift, Siegel

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am _____gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift, Siegel

2. Der Gemeinderat hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift, Siegel

3. Der Beschluss zur Abwägung der während der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB hervorgebrachten Hinweise wurde am _____ durch den Gemeinderat gefasst.

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift, Siegel

4. Der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurde am _____ vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift, Siegel

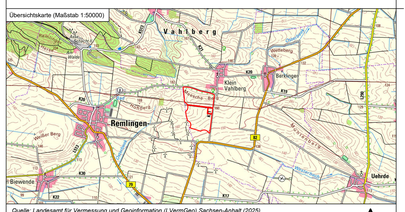
5. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift, Siegel

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass er während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift, Siegel

Übersichtskarte (Maßstab 1:50000)



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) Sachsen-Anhalt (2025)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

N

Rechtsgrundlage

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3 April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Planaufstellende Kommune
Samtgemeinde Elm-Asse
Markt 3, 38170 Schöppenstedt
Telefon 05332 938-0

Vorhabenträger KSD 44 UG (Haftungsbeschränkt) mit eingetragener Geschäftsanschrift
c/o Kronos Solar Projects GmbH
Widenmayerstraße 16, 80538 München
kronos solar edp renewables

Entwurfsverfasser Kronos Solar Projects GmbH
F. Lenuzza
bauleitplanung@kronos-solar.de
Datum: Februar 2026

Landkreis:	Wolfenbüttel	**Lagebezug:**	ETRS89 UTM32
Gemarkung:	Klein Vahlberg	**Höhenbezug:**	DHHN2016
Gemeinde:	Vahlberg		

Bebauungsplan
"Solarpark Klein Vahlberg"
Vorentwurf

Projektbezeichnung:	Solarpark Klein Vahlberg	**Planmaße:**	841 x 1189 mm DIN A0	Blatt 1
Phase:	Vorentwurf	**Maßstab:**	1:2000	