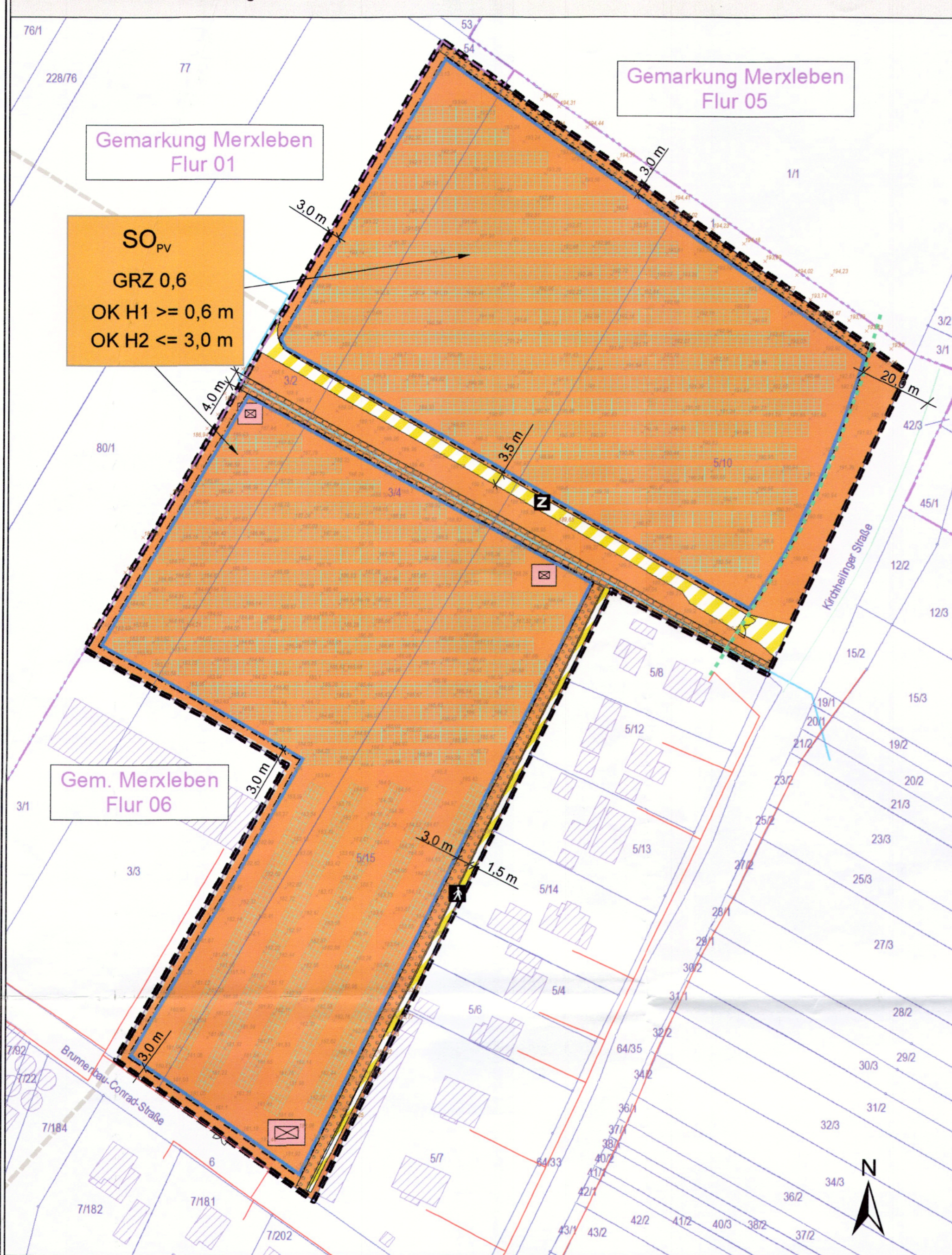


Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Teil 1: zeichnerischen Festsetzungen, Teil 2: Planzeichenerklärung und Teil 3: textliche Festsetzungen ist gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil 2: Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 Sondergebiet Photovoltaik (SO_{PV} - Geltungsbereich des Sondergebietes "Photovoltaik Merxleben")
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
 GRZ Grundflächenzahl
 OK Höhe der baulichen Anlage
 H1 Höhe zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module
 H2 Höhe zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Module
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Zuwegung Solarpark Merxleben
 private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Anpflanzen einer einreihigen Strauchhecke

- Sonstige Planzeichen**
 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 20 m Bauverbotzone (zur B 84) - § 9 FStrG
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung und Flurstücksnummer
 Flurgrenze
 Gebäudebestand
 äußerer Rand der befestigten Fahrbahn der B84
 Modulbelegung
 Trafo
 Angabe von Bemaßungen in Metern
 Höhenangaben in m ü. NHN (Vermessung 2022)
 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Merxleben" (genehmigt: 2012)

Teil 3: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 1.1 Es wird ein Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO_{PV}) festgesetzt. Im SO_{PV} sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 ► freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament,
 ► Wechselrichterstationen, Transformatoren und sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen,
 ► sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, etc.),
 ► Einfriedungen der Anlage.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 Im SO_{PV} wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.
 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die Höhe der baulichen Anlagen im SO_{PV} wird wie folgt festgesetzt:
 H 1: min. 0,6 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NHN) und Unterkante der PV-Module
 H 2: max. 3,0 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NHN) und Oberkante der PV-Module sowie maximale Gebäudehöhe gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche (Höhe über NHN).
 2.3 Einfriedungen sind im SO_{PV} bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und mit einem durchgängigen Freihalteabstand zur Geländeoberfläche von min. 15 cm zu versehen.
 2.4 Die gemäß 2.2 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB durch Blitzschutzanlagen und Videotürmen ausnahmsweise überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)**
 4.1 Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage im SO_{PV} sind, bis auf die gemäß 2.1 der textlichen Festsetzungen maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünlandflächen anzulegen. Die Flächen sind durch ein bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung entsprechend Maßnahmenblatt M1 zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist ausgeschlossen.
 4.2 Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung 2.1 dürfen max. 500 m² durch wasserundurchlässige Befestigungen oder bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 anzulegen und zu erhalten.
 4.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind geschlossene einreihige freiwachsende Strauchhecken aus standortgerechten, gebietseigenen Laubsträuchern auf einer Länge von min. 330 m entsprechend Maßnahmenblatt M2 anzulegen. Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m.
- Sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien:**
 5.1 Zur Vermeidung von Blendwirkungen ist in der südlichen Teilfläche des Geltungsbereichs eine Ausrichtung der Modultischreihen im Winkel von 117° vorzusehen.

Teil 4: Hinweise

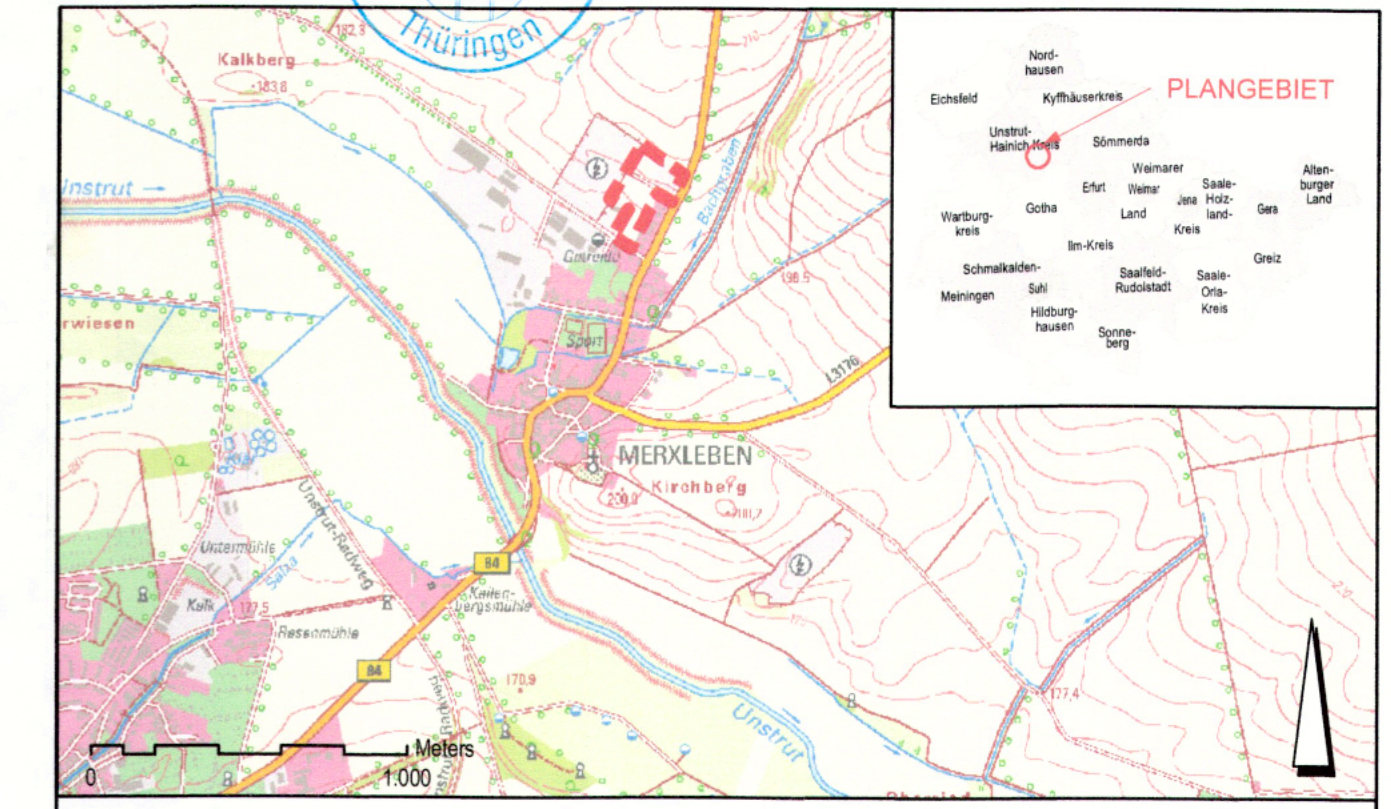
Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

- Archäologische Bodenfunde**
 Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
- Altlasten**
 Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Natur- und Artenschutz**
Vermeidungsmaßnahmen:
 V1 Ohne aktuelle Besiedlungskontrolle, ist vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Acker) eine Besatzkontrolle sowie ggf. Umsiedlung von Feldhamstern in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zur Vermeidung baubedingter Tötung durchzuführen.
 V2 Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln: Beginn der Baufeldfreimachung (Rammung, Baufeldfreimachung) außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (ausschließlich von 31.08. bis 15.03.). Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.
- Brandschutz**
 Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.
- Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser**
 Das anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).
- Erdaufschlüsse**
 Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.



Teil 5: Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „PV-Freiflächenanlage am Gewerbepark Merxleben“ in der Gemarkung Merxleben der Stadt Bad Langensalza gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Bad Langensalza am 22.07.2021 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 10/2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
 Die frühzeitige Beteiligung wurde durch den Stadtrat am 14.07.2022 beschlossen. Der Auslegungszeitraum vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022 der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 8/2022 der Stadt Bad Langensalza sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung**
 Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.2022 unterrichtet und im Zeitraum bis 23.09.2022 zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).
- Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**
 Der Stadtrat Bad Langensalza hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 14.09.2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, am 20.09.2023 im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 6/2023 sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom 24.09.2023 bis einschließlich 04.10.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.
- Förmliche Behördenbeteiligung**
 Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.09.2023 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Abwägung**
 Der Stadtrat Bad Langensalza hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 12.10.2023 gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 10/2023). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 16.10.2023 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Satzungsbeschluss**
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit Stand 11/2023 wurde vom Stadtrat Bad Langensalza am 11.11.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 10/2023). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom 27.09.2023 wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:**
 Bad Langensalza, den 11.12.2023.
 Reinz (Bürgermeister)
- Genehmigung**
 Die Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 11.12.2023 zur Genehmigung vorgelegt (§ 10 Abs. 2 BauGB). Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 14.02.2024 erteilt.
 Bad Langensalza, den 14.02.2024
- Bekanntmachung und Inkrafttreten**
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage am Gewerbepark Merxleben“ der Stadt Bad Langensalza ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 1 vom 09.02.2024 am 09.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
 Bad Langensalza, den 09.02.2024
 Reinz (Bürgermeister)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage am Gewerbepark Merxleben“
 Stadt Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis

Vorhabenträger: PIN Grünstrom 65 GmbH & Co. KG
 Planbearbeiter: Planungsbüro Dr. Weise
 Zielstattstraße 44, 81379 München
 Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
 Tel.: 03601 799 292-0
 www.pltweise.de / info@pltweise.de

SATZUNG
 bearb.: Leise Maßstab: 1:1000
 Gläßner Stand: 27.11.2023

Verfahrensvermerk:
 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 09. Jan. 2024 übereinstimmen.
 Leinefelde-Worbis, den 09. Jan. 2024
 [Signature] [Stempel]