



- ### Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
Sondergebiet Photovoltaik (SO_{PV1} und PV₂ - Geltungsbereich des Sondergebietes "Photovoltaik Thamsbrücker Landstraße")
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Grundflächenzahl
OK Höhe der baulichen Anlage
H1 Höhe zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module
H2 Höhe zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Module
 - Bauweise, Bauteile, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Zuwegung
Solarpark Thamsbrücker Landstraße
private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung
Fußweg
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB)**
Anpflanzen von zweireihigen Strauchhecken (M1, M4, M5, M6)
Erhalt vorhandener Gehölzbestände (M2) - § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Entwicklung von strukturreichen Grünflächen (M3)
 - Sonstige Planzeichen**
Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung verschiedener Nutzungen (§ 7 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ### Teil 2: Planzeichenerklärung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)**
Altlastverdrängungsfläche
 - Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer
Fluggrenze
Gebäudebestand
Modulbelegung
Angabe von Bemaßungen in Metern
Lagefestpunkt
- nachrichtliche Übernahme -
Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen
DP 25 - Gaschoddruckleitung
Stromföhrung HS Hochspannung
Kabel MS Mittelspannung und Maststandort
Kabel SB Straßenbeleuchtung - Verlaufs unbekannt
Telekom
- ### Teil 3: Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Es wird ein Sondergebiet "Photovoltaik" (SO_{PV1} und SO_{PV2}) festgesetzt.
Im SO_{PV1} sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- freileiende Solarmodule ohne Fundament,
- Einfriedungen der Anlage.
Im SO_{PV2} sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- freileiende Solarmodule mit und ohne Fundament,
- Wechselrichterstationen, Transformatoren und sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (Speicher etc.),
- 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_{PV1} und SO_{PV2} wird eine GRZ von 0,65 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Die Überschneidungsmöglichkeit 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_{PV1} und SO_{PV2} wird wie folgt festgesetzt:
H 1: min. 0,8 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NNH) und Unterkante der PV-Module
H 2: max. 2,5 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NNH) und Oberkante der PV-Module sowie maximale Gebäuhöhe 3,0 m gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche (Höhe über NNH).
2.3 Einfriedungen sind im SO_{PV1} und SO_{PV2} 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 und Einfriedungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- ### 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, werden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.
- Archäologische Bodenfunde**
Es handelt sich um ein archäologisches Fundgebiet, bei dem mit weiteren Funden gerechnet werden muss. Erarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzuschätzen und die Funde im Zusammenhang mit dem Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
 - Altlasten**
Sollten sich bei der Realisierung 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**
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 W405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrrufzeit 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 Erdauflüssen und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.
 - Hinweise zum Geologiedatengesetz:**
Geologische Untersuchungen – Erdauflüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeODG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse gemäß § 9 GeODG spätestens 10 Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronische zu übergeben.
4.7 Grundriß und anstandslos festgesetzte Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 b BauGB) Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „M3“ sowie in mind. 3,20 m Freifläche innerhalb der extensiven Vorhabenbezogenen Bebauungspläne wie folgt zu übernehmen. In die Flächen Festsetzungen des 2m x 5m x 1m "Strauchhecken zsgl. Tomatensäulen" - benannt als „M1/Trc“ anzulegen. Hierbei sind mind. 12 Steinhaufen auf der Fläche „M3“ und mind. 15 Steinhaufen auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flächen von „M3“ und auf mind. 25% zu beschaffen.
- ### Teil 5: Verfahrensvermerke
- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „PV-Freiflächenanlage Thamsbrücker Landstraße“ in der Gemarkung Bad Langensalza gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 23.03.2023 beschlossen und am 23.03.2023 im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 4/2023 ersichtlich bekannt gemacht.
 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 23.03.2023 im Amtsblatt Nr. 4/2023 der Stadt Bad Langensalza sowie im Internet ersichtlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte von 02.05.2023 bis 05.06.2023.
 - Frühzeitige Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.2023 unterrichtet und im Zeitraum von 1 Monat ab Eingang des Anschreibens zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltauflagen aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).
 - Offenlegung / Formliche Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Stadtrat Bad Langensalza hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 02.11.2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, am 02.11.2023 im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 10/2023 sowie im Internet ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, einschließlich Umweltbericht und sonstiger Unterlagen, wurde am 02.11.2023 im Internet veröffentlicht. Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 20.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 22.12.2023 im Internet eingestellt.
 - Formliche Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2023 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Abwägung**
Der Stadtrat Bad Langensalza hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 21.03.2024 (Beschluss-Nr. 1/20... 12-891/2024) abgelehnt. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 21.03.2024, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 - Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Stand 02/2024, wurde vom Stadtrat Bad Langensalza am 21.03.2024 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 1/20... 12-891/2024). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom 22.12.2023 wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.
 - Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:**
Bad Langensalza, den 01.06.2024
 - Genehmigung**
Die Satzung wurde / der Genehmigung vorgelegt (§ 10 Abs. 2 BauGB). Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom Bad Langensalza, den 01.06.2024.
 - Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, PV-Freiflächenanlage Thamsbrücker Landstraße der Stadt Bad Langensalza ist mit der ursprünglichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 10... vom 02.11.2023 am 06.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Bad Langensalza, den 01.06.2024

SATZUNG

Vorbereitet: Markus Kästner
An der Eschenberger Str. 5
98689 Nesselal

Planbearbeiter: Planungsbüro Dr. Weig
Gallert
Kräuterstraße 4, 99274 Mühlhausen
Tel.: 03681/799 252-0
www.planungsbuero.de / info@planungsbuero.de

beauftragt: Leise
Gäßner
MafStab: 1: 1.000
Stand: 26.02.2024