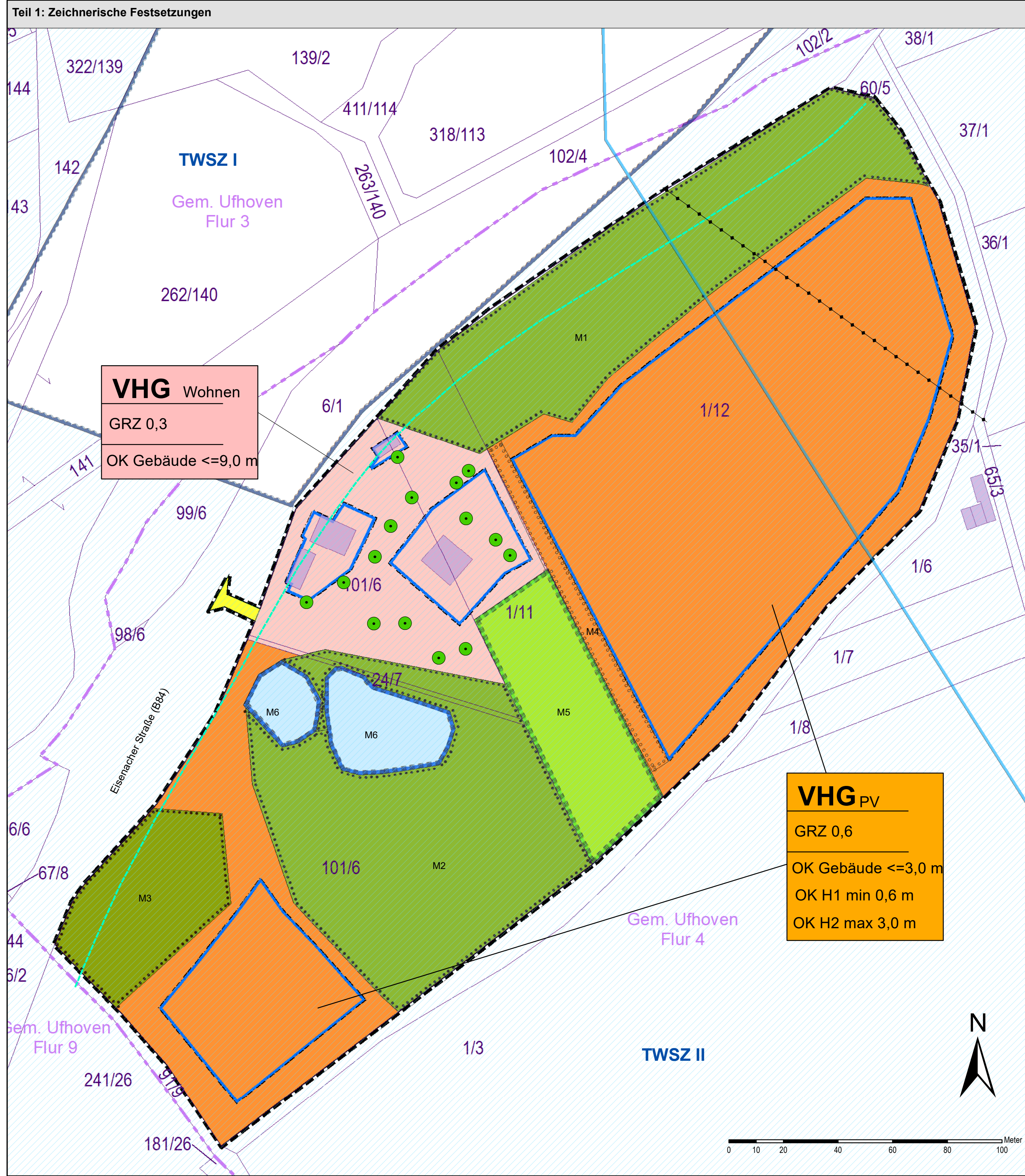




Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Teil 1: zeichnerischen Festsetzungen, Teil 2. Planzeichenerklärung und Teil 3: textliche Festsetzungen ist gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil 2: Planzeichenerklärung

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

	Vorhabengebiet "Photovoltaik"
	Vorhabengebiet "Wohnen"

 2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
OK	Höhe der baulichen Anlage über NHN
H1	Höhe zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module
H2	Höhe zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Module
H3	Sondentiefe gemessen von der Geländeoberkante

 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
--	-----------

 4. **Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

	private Straßenverkehrsfläche
--	-------------------------------

 5. **Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

	Anpflanzen von zweireihigen Strauchhecken (M4) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhalt vorhandener Gehölzbestände (M1, M2 und M3) - § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
●	Erhalt von Einzelbäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
hier: gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

	Kleingewässer § M6
	Streuoibstbestand § M5

 6. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Wasserschutzgebiet Golken (Schutzzone I)
	Wasserschutzgebiet Golken (Schutzzone II)
	Heilquellenschutzgebiet Bad Langensalza (QuantB) -im Verfahren-

- ### Teil 3: Textliche Festsetzungen

- ## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Es werden ein Vorhabengebiet „Photovoltaik“ (VHG_{PV}) festgesetzt.
In den VHG_{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.
 - 1.2 Es wird ein Vorhabengebiet „Wohnen“ (VHG_{Wohn}) festgesetzt.
Im Vorhabengebiet „Wohnen“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - ▶ Wohngebäude,
 - ▶ Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung Wohnen dienen (Pool, Außenküche, Terrasse, Einfriedungen Wintergarten, Orangerie, Carport etc.) dienen,
 - ▶ sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Stellplätze etc.).
 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Im VHG_{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 Im VHG_{Wohn} wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.
 - 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen im VHG_{PV} wird wie folgt festgesetzt:
H 1: min. 0,6 m Abstand zwischen reaktivierten Geländeoberfläche (Höhe über NNH) und Unterkante der PV-Module
H 2: max. 3,0 m Abstand zwischen reaktivierten Geländeoberfläche (Höhe über NNH) und Oberkante der PV-Module sowie maximale Gebäudehöhe gemessen von der reaktivierten Geländeoberfläche (Höhe über NNH).
Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHG_{Wohn} mit 10 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt, festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Höhenbezugspunkt wird in VHG_{PV} und VHG_{Wohn} der bergseitig an der baulichen Anlage anstehende Geländepunkt des fertig gestellten Geländes (höchster anstehender Geländepunkt an der baulichen Anlage) festgesetzt.
 - 2.4 Einfriedungen sind im VHG_{PV} und VHG_{Wohn} bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und mit einem durchgängigen Freihalteabstand zur Geländeoberfläche von min. 15 cm zu versehen

- ### 3. 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. Nebenanlagen, Einfriedungen und Zufahrten sind im VHG_{priv} und VHG_{Wohn} auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
4. **Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie § 9 Abs. 6 BauGB)**
- 4.1 Die Flächen unter und zwischen den Modulären der Photovoltaikanlage im VHG_{priv} sind, bis auf die gemäß 2.1 der textlichen Festsetzungen maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünlandflächen zu erhalten. Die Flächen sind durch ein bis zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist ausgeschlossen.
- 4.2 Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung 2.1 dürfen max. 100 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.

6. **Sonstige Planzeichen**

 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. **Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

 Flurgrenze

 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer

 Gebäude, Bestand

 Angabe von Bemaßungen in Metern

 Mittelspannungsfreileitung

 20 m Bauverbotszone (B84) - § 9 FStrG

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
maximale Höhe baulicher Anlagen

- 4.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen M1, M2 und M3 zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die vorhandene Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze durch standortgerechte, gebietseigene Gehölze (UG5) zu ersetzen.
 - 4.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist eine zweireihige, freiwachsende Strauchhecke gemäß Maßnahmenblatt M4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze durch standortgerechte, gebiets eigene Gehölze (UG5) zu ersetzen. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine bis zu 4 m breite Durchfahrt zur Gewährleistung der Zugänglichkeit des VHG_{GV} zulässig.
- Die Gehölze im Plangebiet sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist: Hochstamm, Stammumfang 10 12 cm, 2xv., o.B.
- 4.5 In den gem. § 9 Abs. 6 BauGB als geschützte Biotop gekennzeichneten Flächen mit der Bezeichnung M5 und M6 sind die vorhandene Streubestände sowie die zwei Standgewässer zu erhalten und langfristig gemäß Maßnahmenblatt M5/6 zu pflegen.

Teil 4: Hinweise

3. **Wasserschutz**
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzone II des Wasserschutzbereiches Gölken. Ein Teilbereich befindet sich innerhalb der inPlanung befindlichen Heilquellenschutzzone (QUANTB) des Heilquellenschutzgebietes Bad Langensalza.
2. **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 mit dem Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
3. **Alltlasten**
Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Alltlasten 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.
4. **Natur- und Artenschutz**
Sollten vor und während der Bauzeit die s Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bei r Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.
5. **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W405 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.
6. **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).
7. **Erdaufschlüsse**
Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

Verfahrensvermerk:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Artern, den

Siegel

Referatsbereichsleiter

Teil 5: Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des verfahrensbezogenen Beteiligungsplans „An der Eisenacher Straße - Kleine Harth“ in der Gemarkung Ufvothen der Stadt Bad Langensalza gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Bad Langensalza am beschlossen und am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am im Amtsblatt Nr. der Stadt Bad Langensalza sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte von bis
- 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom unterrichtet und im Zeitraum von 1 Monat ab Eingang des Anschreibens zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).
- 4. Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Stadtrat Bad Langensalza hat den Entwurf des Beteiligungsplanes und die Begründung am gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Beteiligungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.
- 5. Förmliche Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 6. Abwägung**
Der Stadtrat Bad Langensalza hat die vorgebrachten Stellungnahmen am gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr./20....). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 7. Satzungsbeschluss**
Der Beteiligungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit Stand/20...., wurde vom Stadtrat Bad Langensalza am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr./20....). Die Begründung zum Beteiligungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.
- 8. Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7. :**
Bad Langensalza, den
- Siegel
- Reinz (Bürgermeister)
- 9. Genehmigung**
Die Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt (§ 10 Abs. 2 BauGB). Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom erteilt.

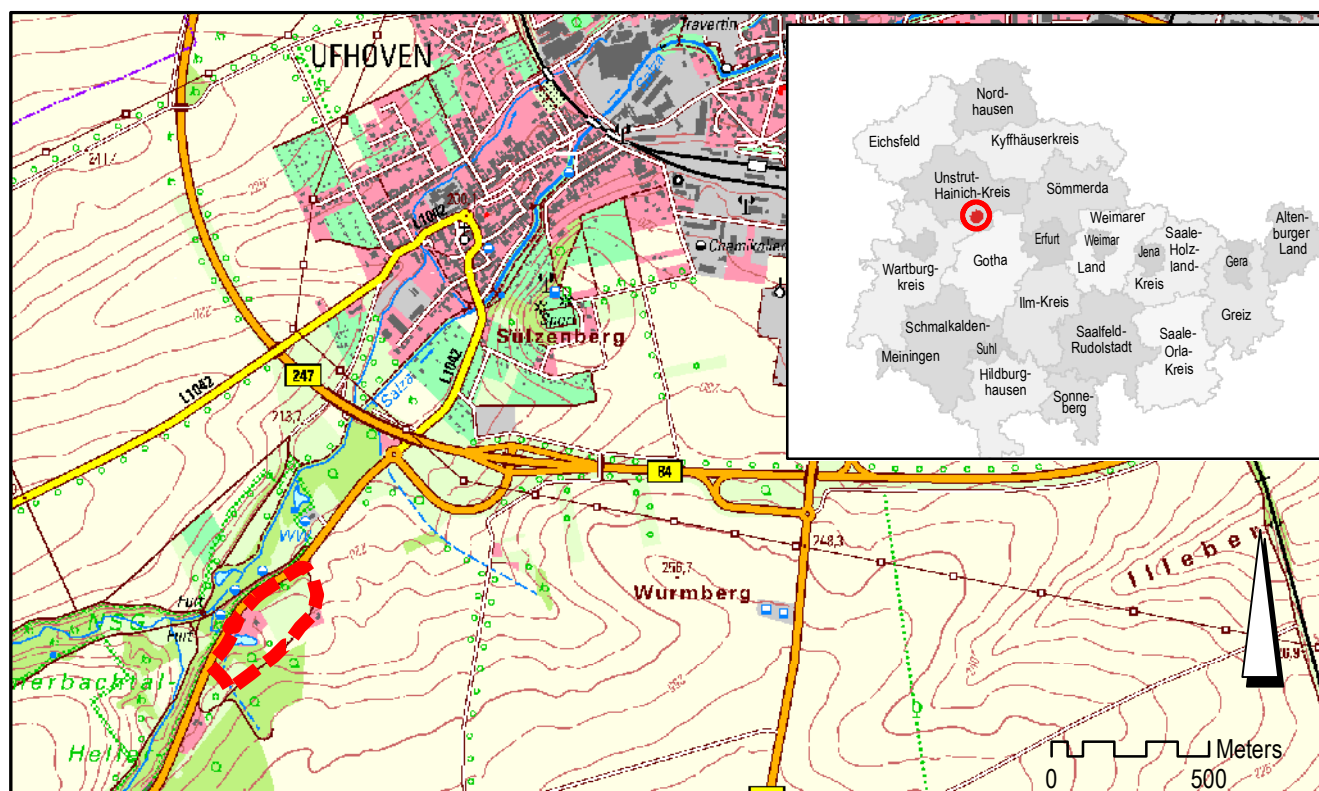
Siegel

Reinz (Bürgermeister)

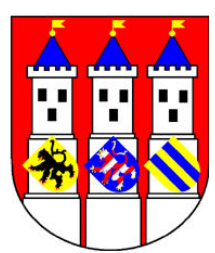
Sie

Siegel

Reinz (Bürgermeister)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „An der Eisenacher Straße - Kleine Harth“



Unstrut-Hainich-Kreis

Vorhabenträger:

Lübbers Verwaltungsges.
Am Fliegerhorst 19
99947 Bad Langensalza

Planungsbüro Dr. Weise
GmbH
Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

VORENTWURF

bearb.: Leise Maßstab: 1 : 1.00
 Gläßner Stand: 19.02.20