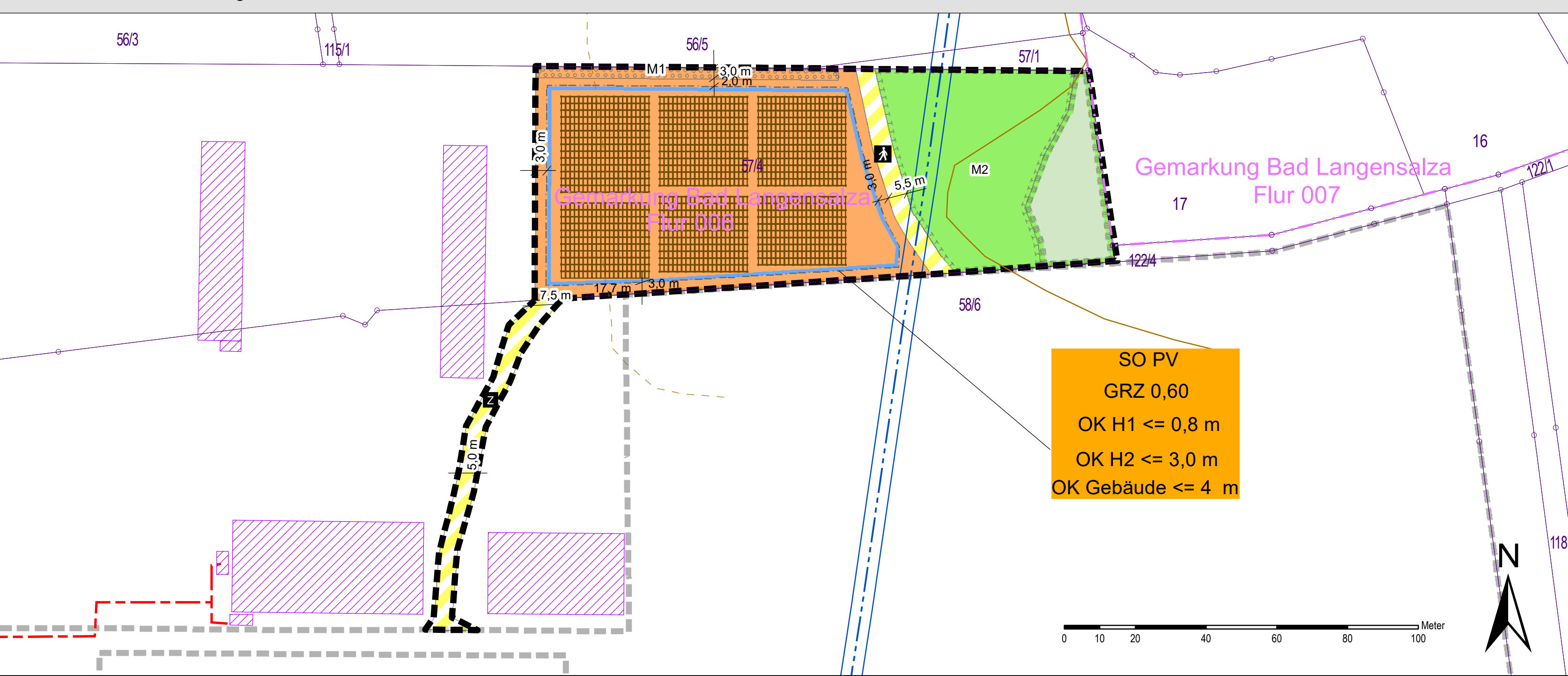


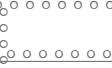
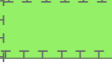
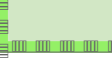
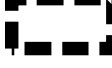
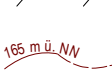
Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



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 (SOPV - Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage Nr. 2 Thamsbrücker Landstraße")
 - 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)**
 private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Zuwegung
PV-Freiflächenanlage Nr. 2 Thamsbrücker Landstraße, Garnision II
 private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)**
 Anpflanzen von einreihiger Strauchhecke M1
 Entwicklung von strukturreichen Grünflächen (M2)
 Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
 - Sonstige Planzeichen**
 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer
 Flurgrenze
 Gebäudebestand
 Angabe von Bemaßungen in Metern
 Höhenangaben in m ü. NHN (Übernahme aus der TK 10, GDI TH 2019)
 Modulbelegung
 Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage an der Thamsbrücker Landstraße – Garnision II“
- Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen - nachrichtliche Übernahme -**
- | | |
|---|--|
|  | DP 25 - Gashochdruckleitung |
|  | Freihaltezone- Gas (3 m Abstand beidseits Leitungsachse) |

Teil 3: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird ein Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO_{PV}) festgesetzt. Im SO_{PV} sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - freistehende Solarmodule 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)**
 - Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Im SO_{PV} wird eine GRZ von 0,60 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.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen im SO_{PV} wird wie folgt festgesetzt:
H 1: min. 0,8 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. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 4 m gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche festgelegt (Höhe über NHN).
 - 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.
 - Die gemäß 2.2 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB durch Blitzschutzanlagen und Videotürmen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 5 m über Geländeoberkante überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 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.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)**
 - Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage im SO_{PV} sind, bis auf die gemäß 4.2 der textlichen Festsetzungen maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind durch maximal ein bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist ausgeschlossen.
 - Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung 2.1 dürfen max. 300 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.

- Innerhalb des SO_{PV} sind Eingriffe in den Boden unzulässig. Es sind ausschließlich PV-Modulsysteme zulässig, die ohne Fundamente oder Rammung errichtet werden können. Nebenanlagen, wie Trafostationen etc. sind ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen zu errichten.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2“, ist eine strukturreiche Grünfläche durch eine lockere Initialpflanzung von min. 150 standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern einzeln oder in Gehölzgruppen zu entwickeln (Pflanzqualitäten: Mindestqualität Sträucher: v. Str.-, H = 0,60 m - 1,00 m). Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ ist eine einreihige geschlossene, freiwachsende Strauchhecke aus einheimischen standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von insgesamt min. 85 m anzupflanzen. Der Anteil an Dornensträuchern hat > 50% zu betragen. Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m.
- Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:
In der Gemarkung Bad Langensalza, Flur 7, Flurstück 15 erfolgt eine Entbuschung auf 2.400 m² und die Nachpflanzung von min 20 standortgerechten Obstbäumen (Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10- 12 cm) auf einer ehemaligen Streuobstwiese entsprechend Maßnahmenblatt M3 des Umweltberichts.

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 (Teil) 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. In der Umgebung sind archäologische Fundstellen bekannt. Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind dem TLDA mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.
- 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**
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 Feuerwehrezufahrt 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.
- Luftverkehr**
Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Sonderlandeplatz Bad Langensalza. Bei Errichtung der PV-Freiflächenanlage ist der Nachweis zur Verwendung reflexionsarmer Module zu erbringen.

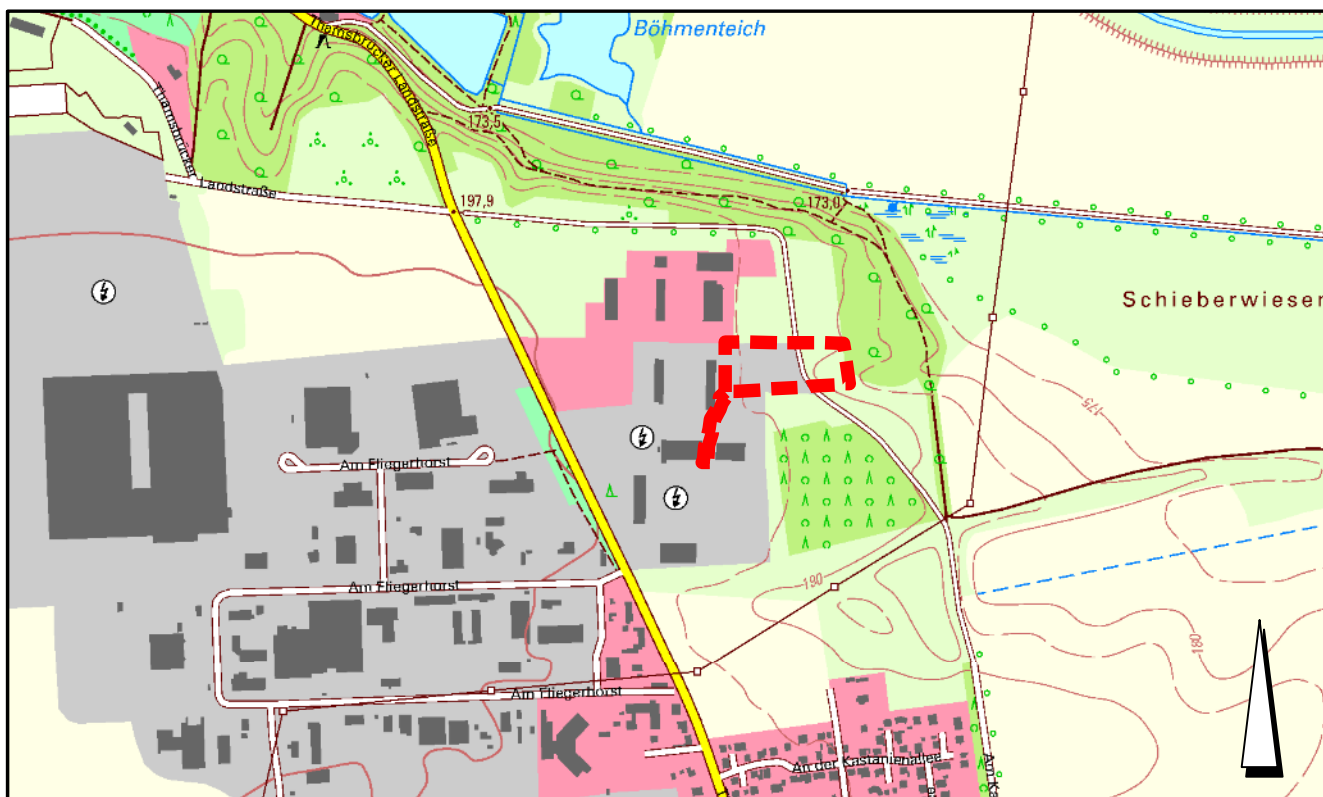
Verfahrensvermerk:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Artern

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

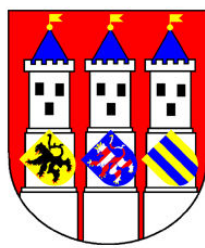
Artern, den
Siegel Referatsbereichsleiter

Teil 5: Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „PV-Freiflächenanlage Nr. 2 Thamsbrücker Landstraße - Garnision II“ in der Gemarkung Bad Langensalza 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. ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am im Amtsblatt Nr./20..... der Stadt Bad Langensalza sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt von.....bis.....
- 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).
- Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Stadtrat Bad Langensalza hat den Entwurf des Bebauungsplanes 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./20.... sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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.
- 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.
- 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).
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan, 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 Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:**
Bad Langensalza, den
Siegel Reinz (Bürgermeister)
- 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.
Bad Langensalza, den
Siegel
- Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplans „PV-Freiflächenanlage Nr. 2 Thamsbrücker Landstraße“ der Stadt Bad Langensalza ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. vom am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Bad Langensalza, den
Siegel Reinz (Bürgermeister)



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„PV-Freiflächenanlage Nr. 2
Thamsbrücker Landstraße Garnision II“**
Stadt Bad Langensalza,
Unstrut-Hainich-Kreis



Vorhabenträger:

Planbearbeiter:

Markus Kästner
An der Eschenberger Str. 5
99869 Nesselatal

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



bearb.: Leise
Gläßner

Maßstab: 1 : 1000
Stand: 09.05.2025

ENTWURF