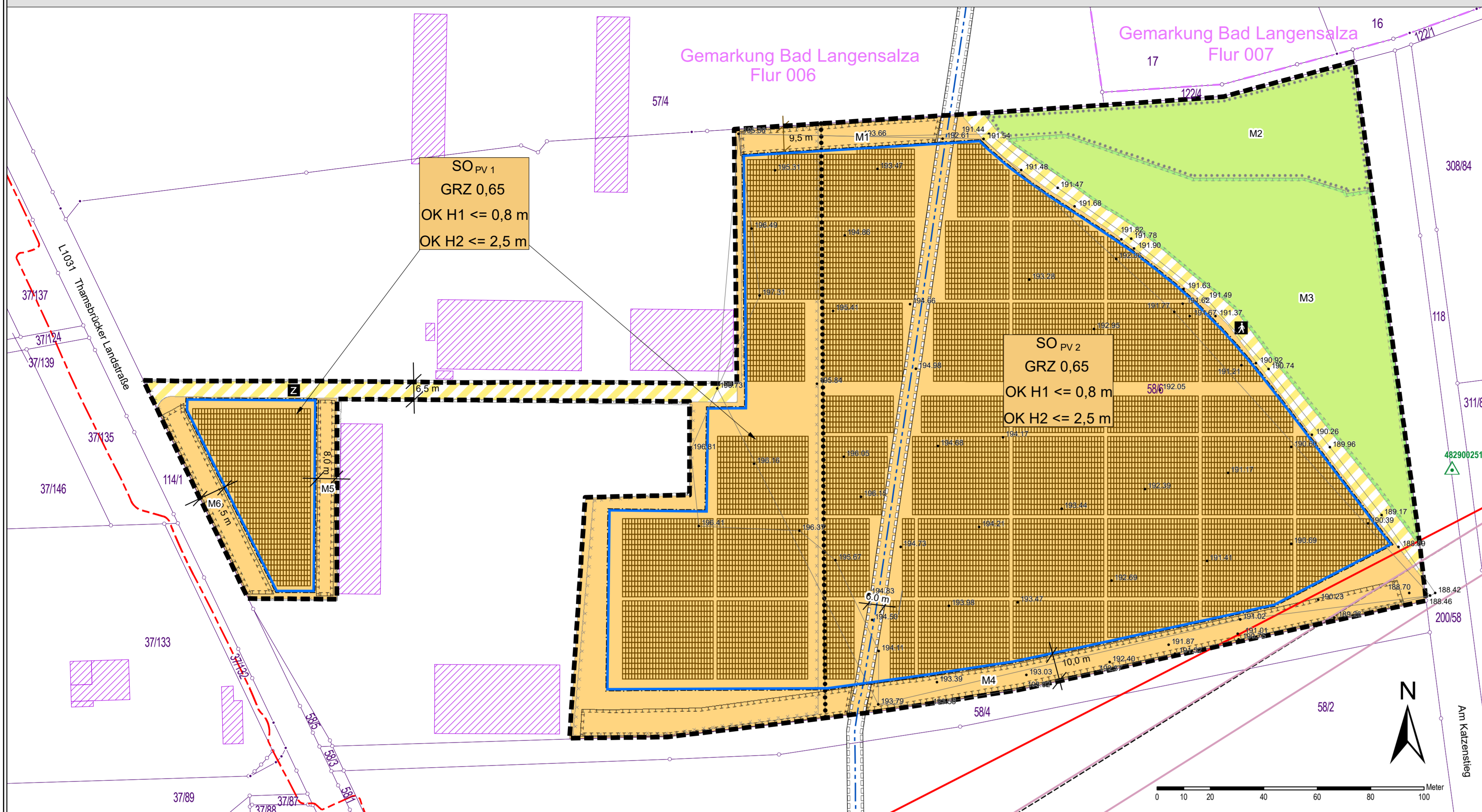


Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



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_{PV1} und SO_{PV2} - Geltungsbereich des Sondergebietes "Photovoltaik 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 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. 25b 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 (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)**
 Altlastenverdachtsfläche
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer
 Flurgrenze
 Gebäudebestand
 Modulbelegung
 Angabe von Bemaßungen in Metern
 Lagefestpunkt
 Höhenangaben in m ü. NHN (Übernahme aus Vermessung 2023)

Verfahrensmerk:
 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 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den

Siegel Referatsbereichsleiter

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:
 ► freistehende Solarmodule ohne Fundament,
 ► Einfriedungen der Anlage.
 Im SO_{PV2} sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 ► freistehende 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 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_{PV1} und SO_{PV2} wird wie folgt festgesetzt:
 H 1: min. 0,8 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NHN) und Unterkante der PV-Module
 H 2: max. 2,5 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NHN) und Oberkante der PV-Module sowie maximale Gebäudehöhe gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche (Höhe über NHN).
- Einfriedungen**
 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.
- 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.

- Gründordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)**
 4.1 Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage im SO_{PV1} und SO_{PV2} 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.
 4.2 Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung 2.1 dürfen max. 3.000 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 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 „M1“, „M4“, „M5“ und „M6“ sind geschlossene, zweireihige, freiwachsende Strauchhecke aus einheimischen standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von insgesamt min. 550 m anzupflanzen. Der Anteil an Dornensträuchern hat > 50% zu betragen. Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, zwischen den Reihen 1,5 m.
 4.4 Innerhalb der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit der Bezeichnung „M2“ ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.
 4.5 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 „M3“ ist eine strukturreiche Grünfläche durch eine lockere Initialpflanzung von min. 400 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.
 4.6 Innerhalb des SO_{PV1} 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 außerhalb des SO_{PV1} zu errichten.

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**
 Es handelt sich um ein archäologisches Fundgebiet, bei dem mit weiteren Funden gerechnet werden muss. Erdarbeiten 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 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.
- 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.
- 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 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“ zu beachten.
- Erdaufschlüsse**
 Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.
- Hinweise zum Geologiedatengesetz:**
 Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aufaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen aufaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

Teil 5: Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „PV-Freiflächenanlage Thamsbrücker Landstraße“ 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./2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
 Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am im Amtsblatt Nr./2022 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)

Siegel Reinz (Bürgermeister)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Thamsbrücker Landstraße Garnison II“
 Stadt Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis

Vorhabenträger: Markus Kästner
 An der Eschenberger Str. 5
 99869 Nesselal

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

ENTWURF

bearb.: Leise Gläßner
 Maßstab: 1 : 1.000
 Stand: 11.10.2023