Teil A
Zeichnerische Festsetzungen

Teil B
Planzeichenerklärungen

1. PLANFESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO PV — Sondergebiet Photovoltaik

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstzahl, Sondergebiet Photovoltaik GRZ 0,7

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

Baugrenze

1.4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrtsweg

1.5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB [Fläche A1 und A2 siehe Teil C]

2. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

200 — Höhenlinie

Teil C
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

1.1.1 In den sonstigen Sondergebieten "Photovoltaik" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Errichtung von Solarmodulen sowie von Gebäuden und baulichen Nebenanlage zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschränke, Zufahrten etc.)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAuNVO)

2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen in den sonstigen Sondergebieten "Photovoltaik" (SO PV) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:
H1 - Der Abstand zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes und Unterkante PV-Module beträgt mindestens 0,40 m.
H2 - Die Gesamthöhe, im Sinne einer Oberkante der baulichen Anlagen über dem anstehenden Gelände, wird als Höchstmaß von 4,00 m festgesetzt.

2.1.2 Als Oberkante baulicher Anlagen (OK) gilt das an dem höchstgelegenen Geländepunkt an der baulichen Anlage lotrecht gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage (z.B. First, Dachhaut, OK Modultisch).

2.1.3 Zur Einfriedung des Geländes ist eine max. Zaunhöhe von 2,50 m zulässig.

2.1.4 Für die Zentralwechselrichter ist je Wechselrichter eine maximale Grundfläche von 20 m² zulässig.

2.1.5 Sonstige Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 15 m² zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNO)

3.1 Es wird eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Untergeordnete Bau- sowie Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m (senkrecht zur Baugrenze) überschreiten.

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

4.1 Anforderung an die Photovoltaikanlage

4.1.1 Im Baugebiet sind nur reflexionsfreie Photovoltaikanlagen zulässig.

5. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Zuwegung wird als Verkehrsfläche festgesetzt Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

5.2 Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

6.3 Baufeldfreimachung:
- Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit des Rebhuhns von Mitte April bis Juli oder Kontrolle des Baugebietes vor Beginn der Bauarbeiten auf Vorkommen des Rebhuhns durch Fachkundige

6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.4.1 Auf der Fläche (A1) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine 5-reihige geschlossene Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (gem. Pflanzliste 1) anzupflanzen (in der Reihe versetzte Pflanzung, Pflanzabstand 1,00 - 1,50 m).

6.4.2 Auf der Fläche (A2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine wegbegleitende Baumreihe aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen (gem. Pflanzliste 2, Auswahl kleinkroniger Bäume zur Reduzierung des Schattenwurfs). Der Pflanzabstand soll 10 bis 12 m betragen. Der Laubbaumreihe südlich vorgelagert sollen zusätzliche Strukturelemente, speziell als Habitatoptimierung für die Zauneidechse, eingebracht werden:
- zwei linear ausgerichtete Steinriegel mit ca. 100 - 150 m² Grundfläche aus unbelastetem Abbruchmaterial (Betonbruch, Naturstein) unterschiedlicher Körnung (0/45 bis 0/X), Schichtdicke mittig bis 70 cm,
- zwei Offenbodenflächen: 15 m² Sand oder unbelastetes Abraummaterial der Körnung 0/2 - 0/32 (Schichtdicke mittig bis 30 cm).
Extensive Pflege der Krautvegetation: Mahd der Vegetationsflächen 1 x/Jahr bis all 2-3 Jahre inkl. ordnungsgemäße Entsorgung des Mähgutes.

6.4.3 Pflanzliste 1 - Sträucher für freiwachsende Hecke A1 (Qualitäten I., Str. 70-90):

- Hartriegel	Cornus sanguinea
- Haselnuss	Sorylus avellana
- Heckenkrische	Lonicera sylosteum
- Holunder	Sambucus nigra
- Hundsrose	Rosa canina
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Salweide	Salix caprea
- Schlehe	Prunus spinosa
- Schneeball	Virburnum opulus
- Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata

6.4.4 Pflanzliste 2 - Laubbäume A2 (Hochstamm, 3xv., Stammumfang 12-14 cm):

- Apfel	Malus communis
- Birne	Pyrus communis
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Elsbeere	Sorbus torminalis
- Feldahorn	Acer campestre (PNV)
- Hainbuche	Carpinus betulus (PNV)
- Mehlbeere	Sorbus aria
- Speierling	Sorbus domestica
- Vogelkirsche	Prunus avium

Teil D
Hinweise

1. 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 Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Altlastenverdachtsflächen

Nach Auskunft des Landratsamtes befanden sich Altlastenverdachtsflächen im erweiterten Untersuchungsraum, diese wurden 1997 abgerissen, der Altlastenstandort aus der Thüringer Altlastenliste gestrichen, daher ist keine Angabe zu Restbelastungen möglich.

3. Bodenschutz

Bodenarbeiten: Alle Bodenarten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.

Wiederverwendung: Soll Bodenaushub nicht am Standort verwertet werden, ist dieser einer Verwertung nach Anhang II B KrW/AbfG unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

4. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. 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.

5. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss 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. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

7. Belange des Naturschutzes

Sollten vor und während der Bauzeit der Maßnahme 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.

8. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartenunterlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
Untere Bauaufsichtsbehörde
Bestandteil der Genehmigung
Az.-Nr. 204-2014-06
Bad Langensalza, den 27.02.2014
Im Auftrag
Kahle
(Sachbearbeiter Bauaufsicht)

Teil E
Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikpark Illeben" in der Gemarkung Illeben der Stadt Bad Langensalza gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am 01.12.2011 beschlossen und am 12.01.2012 im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 01/12 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Termin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 07.06.2012 im Amtsblatt Nr. 11/12 der Stadt Bad Langensalza ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.06.2012 bis 17.07.2012 in Form einer öffentlichen Auslegung.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom 05.06.2012 unterrichtet und in der Zeit vom 15.06.2012 bis einschließlich 17.07.2012 zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

4. Offenlegung / Förmliche Bürgerbeteiligung

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung am 19.07.2012 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.08.2012 im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 09/12 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom 03.09.2012 bis einschließlich 05.10.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5. Förmliche Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.09.2012 aufgefordert ~~bis einschließlich~~ .... ihre Stellungnahme abzugeben (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

6. Abwägung

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 18.04.2013 gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 08.01.2014 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am 18.04.2013 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom August 2012 und der Anlagen (Anlage 1 Artenschutzfachbeitrag vom August 2012) wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:

Bad Langensalza, den 31.01.2014

Siegel — Stadt Bad Langensalza, Thüringen

Schönau (Bürgermeister)

8. Genehmigung

Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (TEIL A - Planzeichnung und Teil B - Text) gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch die Untere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am 13.02.2014 und mit Verfügung (AZ: 204-2014-06) erteilt am 27.02.2014.
Die Genehmigungsverfügung der Untere Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 17.04.2014 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtverbindlich.

Bad Langensalza, den 17.04.2014

Siegel — Stadt Bad Langensalza, Thüringen

Schönau (Bürgermeister)

9. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden beurkundet.

Bad Langensalza, den 17.04.2014

Siegel — Stadt Bad Langensalza, Thüringen

Schönau (Bürgermeister)

10. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Photovoltaikpark Illeben" in der Gemarkung Illeben der Stadt Bad Langensalza ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 6 vom 17.04.2014 am 17.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Bad Langensalza, den 17.04.2014

Siegel — Stadt Bad Langensalza, Thüringen

Schönau (Bürgermeister)

11. Übereinstimmung Liegenschaftskataster

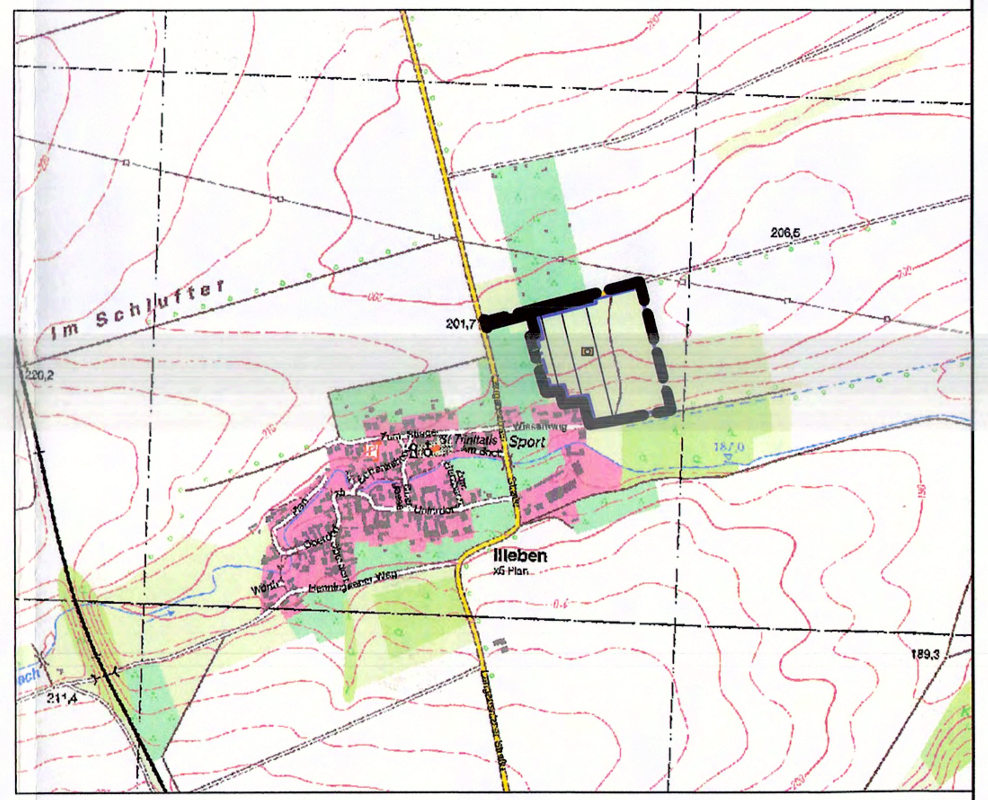
Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 29.NOV.2012 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 24.NOV.2014

Siegel — Thüringen, Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Katasterbereichsleiter

Übersichtsplan



Ing.-Büro Dipl.-Ing. Volker Zepezauer — Straßen-, Tiefbau- u. Regionalplanung — Beratung + Planung + Bauleitung			
Am Fliegerhorst 37 99947 Bad Langensalza Tel. 03603/815368			
Projekt: PHOTOVOLTAIKPARK ILLEBEN — Gemarkung Illeben — ENTWURF	Maßstab: 1:1000		Plan-Nr.: 1.
		Tag	Name
Zeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan	entw.:	08/12	ze
	gez.:	08/12	ze/dj
	gepr.:		
	1.Änd.	10/12	ze/dj
	2.Änd.		
Bauherr: STADT BAD LANGENSALZA	Ort:	Illeben	
	Gem.:	Illeben	
	Flur:	4	
	Bezugshöhe:	NHN	
	Blattgröße:	DIN A0	