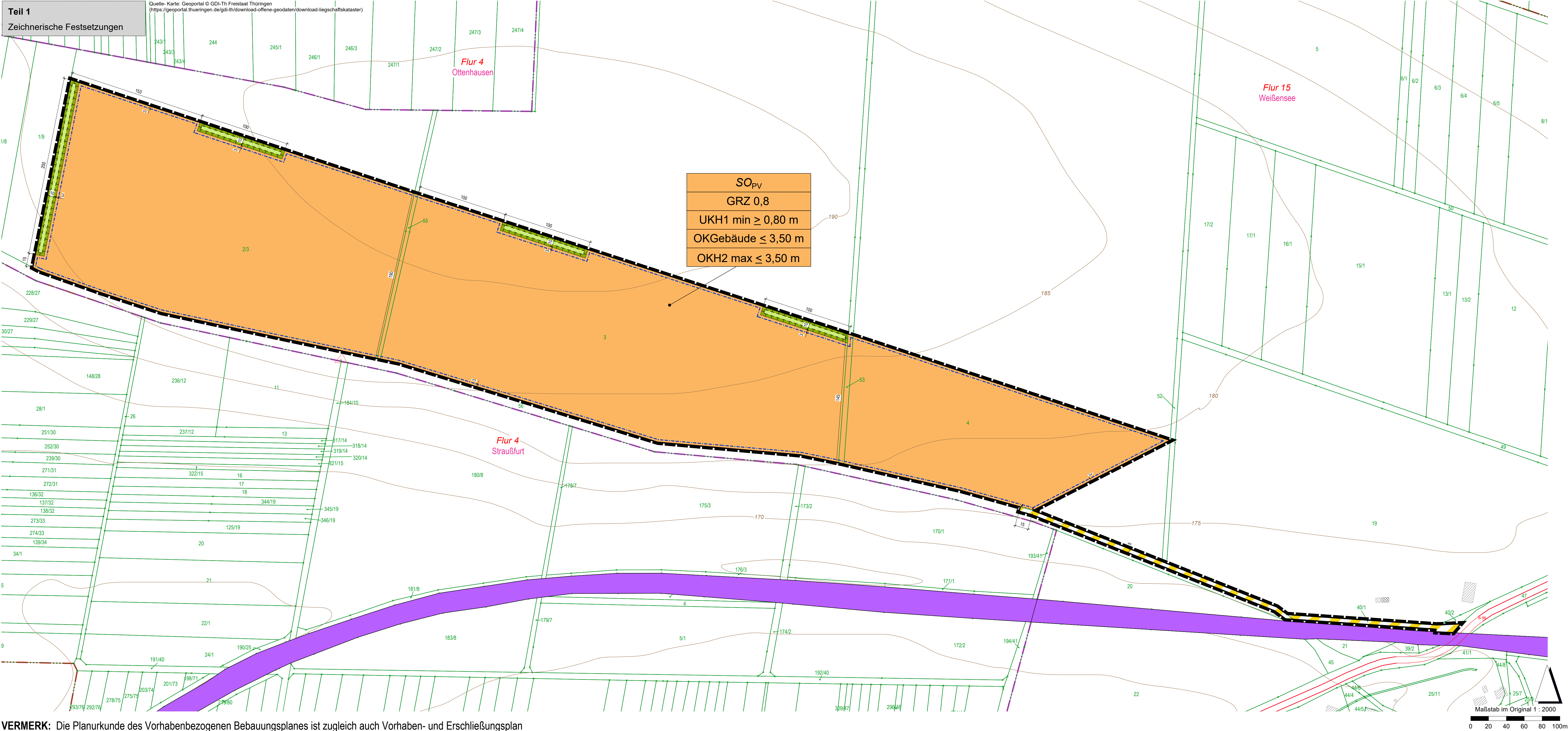


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

Quelle: Karte: Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen
(https://geoportal.thueringen.de/gdi-th/download-offene-geodaten/download-liegenschaftskataster)



VERMERK: Die Planurkunde des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil 2
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete
„Photovoltaikanlage“ (SO_{PV})
(§ 11 (2) BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

UK_{min} min
OK_{max} max
OK_{Gebäude} max

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
i.V.m. textlicher Festsetzung § 2 (4)
hier: Unterkante und Oberkante

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Wirtschaftsweg

Einfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN,
MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)

Bahnanlagen - informelle Darstellung

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

§ 1 (2) Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung von Solarmodulen sowie von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Speicherung dienen und die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Speicher, Schaltschränke, Zufahren, Zaananlagen etc.).

§ 1 (2) Im Plangebiet sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Maßnahmen und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) erfolgt als zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

§ 2 (2) Als zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO werden die durch die Photovoltaikmodule überdeckten Bodenflächen in Senkrechprojektion, die Grundflächen von sonstigen zulässigen baulichen Anlagen und von Nebenanlagen sowie die Grundflächen von befestigten Erschließungsflächen definiert.

§ 2 (3) Von der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO dürfen maximal 1.000 m² vollständig durch Fundamente, Rammpfähle oder Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gem. § 6 (1) der Textlichen Festsetzungen anzulegen.

§ 2 (4) Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) wird die Höhe der baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen, wie folgt festgesetzt:
UK_{Haupt} - Der Abstand zwischen der Oberkante des unveränderten, anstehenden, natürlichen Geländes und der Unterkante PV-Module beträgt mindestens 0,80 m.
OK_{Gebäude} - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, im Sinne einer Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage, beträgt maximal 3,50 m.
Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt das lotrechte Maß von der Oberkante des unveränderten, natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen. Gleiches gilt für die maximale Oberkante von Gebäuden (OK_{Gebäude}) von 3,50m. Ausnahme: zulässig ist die Errichtung von acht Kameramasten in einer Höhe von maximal 6,00m.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

§ 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, insbesondere der Zaananlagen und Muldenanlagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

§ 4 Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ ist ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

§ 5 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Geländeaufschüttungen unzulässig. Geländeatgrabungen sind ausschließlich für die Muldensysteme bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 6 (1) Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage im SO_{PV} sind, bis auf die gemäß § 2 (1) der textlichen Festsetzungen maximal versiegelbaren Flächen, als extensive Grünflächen anzulegen und durch maximal zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.

Die Anlage der extensiven Grünfläche hat gemäß Maßnahmenblatt M1 als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.

§ 6 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind artreiche Blühstreifen bzw. Blühflächen außerhalb der Einfriedung anzulegen. (Verbesserung der Habitatqualität für die Feldlerche).

Die Anlage der Blühstreifen bzw. Blühflächen hat gemäß Maßnahmenblatt M2_{CEP} als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.

§ 6 (3) Zur Habitatverbesserung für die Zauneidechse sind im Plangebiet an geeigneten Stellen 2 Zauneidechsenhabitate herzustellen. Die Umsetzung und dauerhafte Pflege der Habitate hat gemäß Maßnahmenblatt M3_{CEP} des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 6 (4) Um eine schadhose Versickerung im Geltungsbereich zu gewährleisten und Überflutungen der angrenzenden Flächen zu vermeiden sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Sondergebietsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Muldensysteme anzulegen und im Hinblick auf ihre Funktion dauerhaft instand zu halten:

- Mulde Sonstige Sondergebietsfläche: Breite 1m – 1,5m / Tiefe: 0,35m
- Mulde Verkehrsfläche (Zuwegung): Breite: 1m – 1,5m / Tiefe: 0,25m

7. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

§ 7 (1) Das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) wird aus Sicherheitsgründen durch Zaananlagen mit Überstegschutz, die eine Höhe von insgesamt 2,50 m nicht überschreiten dürfen, eingefriedet. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Aus der Umgebung des Baufeldes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, bislang unentdeckter Bodendenkmale gemäß § 2 Ziff. 7 - ThürSchG gerechnet werden.

Um eine denkmalfachliche Begleitung des Vorhabens durchführen zu können, ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Termin für den Beginn der geplanten Erdarbeiten zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

Dies gilt insbesondere für Kabelgräben, Zuwegungen, Baugebietungsflächen und Umspannwerke.

2. Altlastverdachtsflächen

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Umweltamt - Bodenschutz / Altlasten des Landratsamtes Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Leitungen

Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen im Leitungsbereich von Freileitungsstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. EN 50423, BGV A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Soweit sich Flächen in Schutzstreifen für Hochspannungsfreileitungen befinden, ist eine Bebauung erst nach Einzelfallbewertung und Zustimmung des Versorgungsträgers oder nach Verlegung der Freileitung zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen. Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserkanal) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

4. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an das Sonstige Sondergebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Sömmerda) anzuzeigen.

In der Bauphase ist entlang der Böschung zur Bahntrasse ein temporärer Reptilienzaun zu stellen, um ein Einwandern von potenziell vorkommenden Reptilien in das Baufeld zu vermeiden. (Nach Errichtung der Freiflächenanlage kann der Zaun entfernt werden, da die Fläche des Plangebietes dann als Lebensraum für die Artengruppe zur Verfügung steht.) Die Umsetzung wird über die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt. Die Anlage des Reptilienzaunes hat gemäß Maßnahmenblatt V1 als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen.

Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln:
Baufeldfreimachung im Bereich des Ackers und Gehölzentfernung im Zuge der Errichtung einer Zuwegung) außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (ausschließlich von 01.10. bis 28/29.02. p.a). Bei der Umsetzung ist das Maßnahmenblatt V2 als Anlage des Umweltberichtes zu berücksichtigen. Abweichungen von der Bauzeitenregelung sind ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Bei Eingriffen in der Brutzeit muss eine Kontrolle auf Artvorkommen rechtzeitig vor Baubeginn im gesamten Eingriffsbereich ausschließlich durch einen Fachgutachter / Biologen u.ä., (nicht durch die Baufirma selbst), erfolgen.

5. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten und die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist nach den Vorschriften der DIN 18915 sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

Die Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (LABO) ist bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen (s. Begründung Pkt. 11.5).

6. Geologische Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasseremessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Das Plangebiet wird laut dem Subrosionskataster des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) der Gefährungskategorie B-3-B-14 zugeordnet, d. h., dass die Gipschichten noch weitgehend vollständig vorhanden sind, voraussetzende Subrosion findet nur entlang von Störungsflächen statt, Erdfälle oder -senken können auftreten, sind aber sehr selten (s. Begründung Pkt.11.5).

7. Geodätischer Lagefestpunkt

Die Standsicherheit des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Lagefestpunkt Nr. 4832 0 05500 des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen ist bei künftigen Baumaßnahmen durch die Einhaltung eines Mindestabstands von 2 m zu gewährleisten.

Stadt Weißensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10
"Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA"

