

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

## Teil 2

### Planzeichnerklärung

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>) (§ 11 (2) BauNVO)

#### MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

UKH1 min Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß  
OKH2 max hier: Unterkante und Oberkante  
OFGebäude

#### BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze

#### VERKEHRSFÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg

Einfahrtsbereich

#### GRÜNFÄCHEN

§ 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 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

#### Legende der Planunterlage

Gebäudebestand

sonstige Bauwerke

Flurstücksgrenze mit abgemachten Grenzpunkt

Flurstücknummer

Lagefestpunkt

Gemarkungsgrenze

Weißensee

Gemarkung

Flurgrenze

Flurnummer

Bemaßung in Metern

tatsächlicher Verlauf der Bundesstraße B86

Höhenlinie

## 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<sub>PV</sub>) gemäß § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung von Solarmodulen sowie von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen zulässig, die den Nutzungs- und Sondergebietesgrundsatz des Prinzips der Schonung einhalten und die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Speicher, Schaltschränke, Zufahrten, Zaunmaßen etc.).

§ 1 (2) Im Plangebiet sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Maßnahmen und Nutzungen zulässig, 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<sub>PV</sub>) erfolgt durch die Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

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

§ 2 (3) Von der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO dürfen maximal 1.000 m<sup>2</sup> vollständig durch Fundamente, Rammprofile 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<sub>PV</sub>) wird die Höhe der baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen, wie folgt festgesetzt:  
UK<sub>H1min</sub> - Der Abstand zwischen der Oberkante des unveränderten, anstehenden, natürlichen Geländes und der Unterkante PV-Modul beträgt mindestens 0,80 m.  
OK<sub>H2max</sub> - Die Gesamtheit der baulichen Anlagen, im Sinne einer Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage, beträgt maximal 3,50 m.

Als Oberkante der baulichen Anlage gilt das lotrechte Maß von der Oberkante des unveränderten anstehenden, natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen. Gleiches gilt für die maximale Oberkante von Gebäuden (OK<sub>Gebäude</sub>) von 3,50m. Ausnahmsweise 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 von Zuhauseanlagen und Meldensystemen 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 gestalten.

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

§ 5 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geländeauftschüttungen unzulässig. Geländeabgrabungen sind ausschließlich für die Meldensysteme bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

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

§ 6 (1) Die Flächen unter und zwischen den Modulsträngen der Photovoltaikanlage im SO<sub>PV</sub> sind, bis auf die gemäß § 2 (1) der textlichen Festsetzung vorgesehene Flächen, als extensive Grünanlagen anzulegen und durch maximal zweimalige Mard im Jahr und 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.

#### 4. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an das Sonstige Sondergebiet grenzenden 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 Verbotsstatbestände 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 Bahnrinne ein temporärer Reptilienzaun zu stellen, um ein Einwandern von potenziell vor kommenden Reptilien in das Baufeld zu vermeiden. (Nach Errichtung der Freiflächen zu vermindernd sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücke der Sondergebietesbereiche sowie der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmungen - entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Meldensysteme anzulegen und im Hinblick auf ihre Funktion darin instand zu halten).

§ 6 (4) Um eine schädliche Versickerung im Geltungsbereich zu gewährleisten und Überflutungen der umliegenden Flächen zu verhindern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücke der Sondergebietesbereiche sowie der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmungen - entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Meldensysteme anzulegen und im Hinblick auf ihre Funktion darin instand zu halten;

- Mulde Sonstige Sondergebietesfläche: 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<sub>PV</sub>) wird aus Sicherheitsgründen durch Zäune mit Übersteigeschutz, 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 eingerichtet wird.

#### 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 der zu versiegelnden Flächen ist nach den Vorschriften der DIN 18915 sachgerecht zwischenschütteln und wiederzubauen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen sind ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb der Bauphase die Abwehrmaßnahmen einzuführen. Bei der Umsetzung in der Bauphase muss eine Kontrolle auf Artvorkommen rechtzeitig vor Baubeginn im gesamten Eingriffsbereich ausschließlich durch einen Fachgutachter / Biologen u.ä., (nicht durch die Baufirma selbst), erfolgen.

#### 6. Geologische Verhältnisse und Belange

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

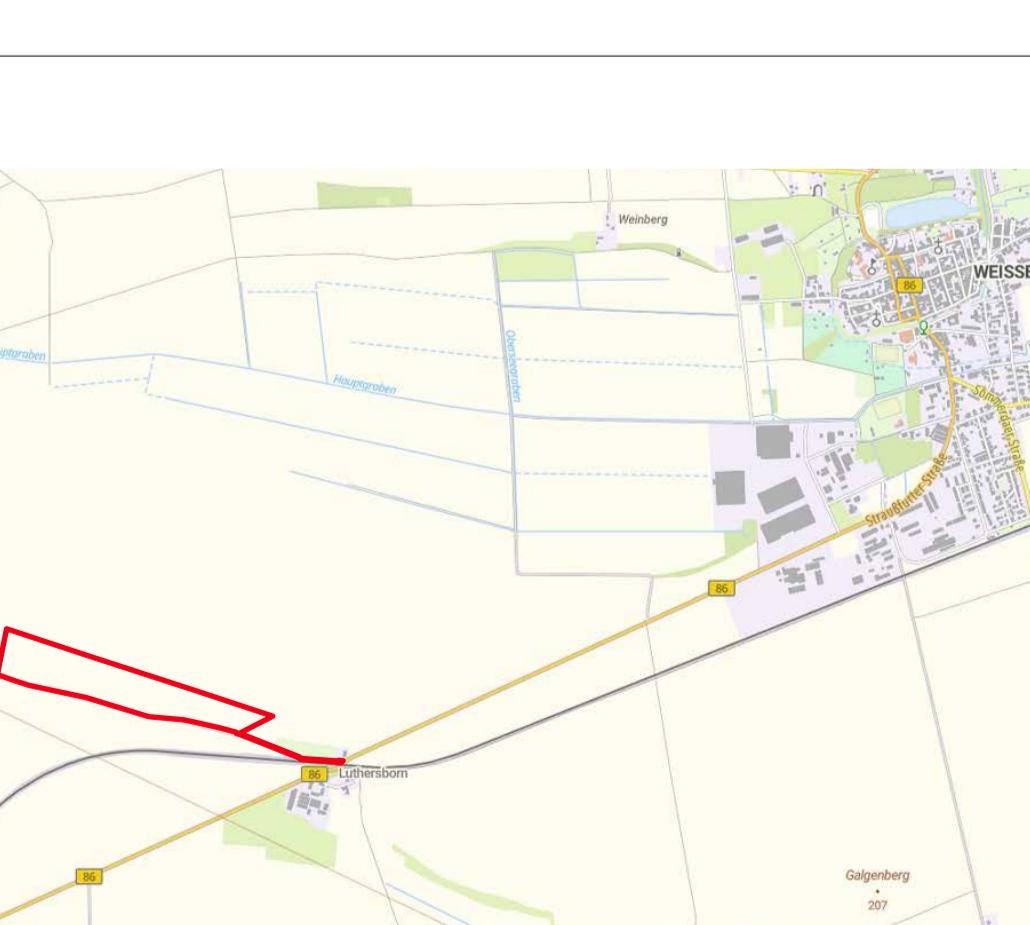
Das Plangebiet wird laut dem Subrosionskataster des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) der Gefährdungsklasse B-II-4 zugeordnet, d. h., dass die Gipsseichten noch weitgehend vollständig vorhanden sind, vorauselnde Subrosion findet nur entlang von Störungsfächen statt, Erdfälle oder -senken können auftreten, sind aber sehr selten (s. Begründung Pkt.11.5).

#### 7. Geodätischer Lagefestpunkt

Die Standsicherheit des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Lagefestpunktes Nr. 4832 0 05500 des Amtlichen Geodätischen Raumbezugssystems 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"



Quelle-Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (<https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer>) - Darstellung ohne Maßstab  
Maßstab: 1: 2.000 Verfahrensstand: Entwurf Druckdatum: August 2025  
STADTPLANUNGSBÜRO MEINÄR & DUMAHN  
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 9934 Nordhausen  
Telefon: 03631/960919  
Internet: [www.meinaen.de](http://www.meinaen.de)  
E-Mail: [info@meinaen.de](mailto:info@meinaen.de)  
Für diese Zeichnung behalten wir alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.