




## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 Abs. 2 BauNVO)

-  Sonstiges Sondergebiet: EEG
-  Straßenverkehrsfläche
-  Bahnanlagen


Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 - 19 BauNVO)

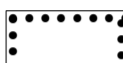
- 0,6 Grundflächenzahl
- 3,0 m maximale Höhe baulicher Anlagen: 3,0 m

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

 Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)


 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a

 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b

weitere Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB


Hinweise


 Angabe der Geländehöhe über NHN in der Planunterlage/ Bestimmung des unteren Bezugspunktes nach § 18 Abs. 1 BauNVO vgl. textliche Festsetzung 2.2

 Bestandsgebäude

 Gemarkungs- und Flurgrenze

 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

 Bemaßung (Angaben in Metern)


 Zum Abriss vorgesehene Gebäude

nachrichtliche Übernahmen

 Denkmalbereich

 Einzelanlagen/ unbewegliche Kulturdenkmale

 Überschwemmungsgebiet HQ 100 - Saale

 Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen anderer Bauvorhaben

 Landschaftsschutzgebiet "Saale"

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung)** i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

## Planteil B - textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

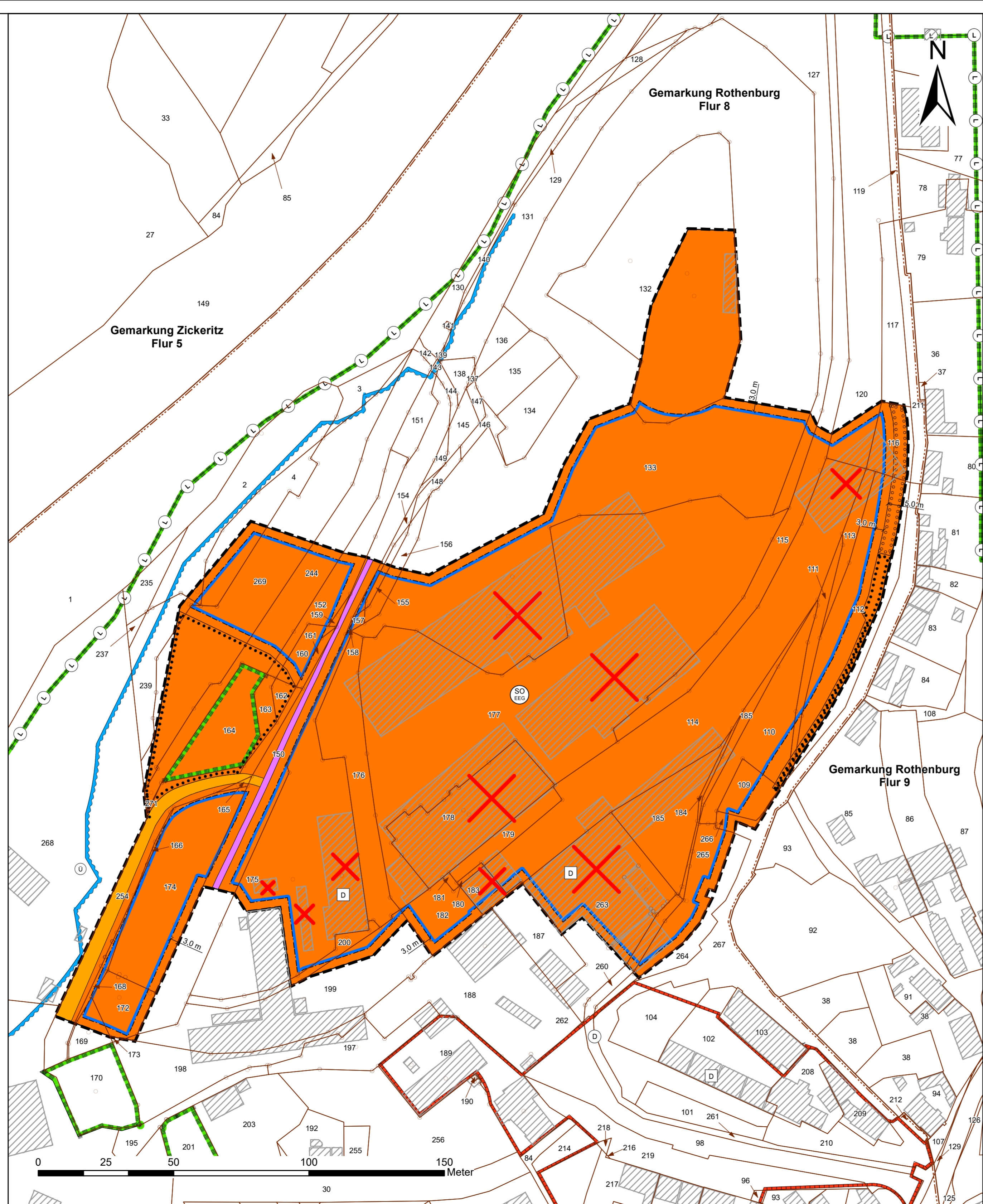
I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO – sonstiges Sondergebiet EEG gem. § 11 Abs. 2 BauNVO  
Zulässig sind Anlagen freistehende Solar-Module mit und ohne Fundament, Wechselrichterstationen, Transformatoren, Kameramasten sowie dem Nutzungszweck dienende Anlagen, Gebäude und Wege.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO: Die GRZ im sonstigen Sondergebiet EEG wird auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Die im Geltungsbereich enthaltene versiegelbare Fläche wird auf maximal 2 % der Baugrundstückflächen festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO: Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes „EEG“ wird auf 3,0 m über dem nächsten angrenzenden, im Bebauungsplan angegebenen Höhenpunkt festgesetzt (Bezugssystem NHN). Als relevante Höhe ist der oberste Punkt der einzelnen Solarmodule bzw. der anderen baulichen Anlagen zu bemessen.



Werden bauliche Anlagen als Gebäude errichtet, wird die Traufhöhe als oberster Bezugspunkt festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf im Ausnahmefall um maximal 0,3 überschritten werden. Weiterhin wird die maximale Höhe der Kameramasten auf 5,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei der nächste angrenzende im Bebauungsplan angegebene Höhenpunkt (NHN).

2.3 Die Grundfläche von Gebäuden wird auf max. 25 m<sup>2</sup> je Bauwerk festgesetzt.

III. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine bis zu 2,5 m hohe Umzäunung zulässig. Der Zaun ist mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze des Sondergebietes zu setzen. Bestehende Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.

IV. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

4.1 Die Flächen unter und zwischen den Modulen sind mit heimischem und standortgerechtem Saatgut anzusäen. Es ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 5 zu verwenden. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

4.2 Im Bereich des gesamten Sondergebietes sind die Flächen unter und zwischen den Modulen mit Ausnahme der Flächen der Verankerungen und Fundamente extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich zu mähen oder zu beweidern.

4.3 Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Strauchhecke auf eine dreireihige und insgesamt fünf Meter breite Strauchhecke zu erweitern. Es sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind unaufgefordert durch neue, gleichartige Gehölze zu ersetzen.

4.4 Innerhalb des Sondergebietes sind insgesamt fünf Fledermausstürme oder Höhlen zu errichten. Zudem sind fünf Ersatzquartiere für Höhlen- und Halbhöhlenbewohner einzurichten.

4.5 Die Solarmodule sind so aufzustellen, dass zwischen der Modulunterkante und der Geländeoberkante ein Abstand von 0,8 m eingehalten wird.

4.6 Die versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes „EEG“ sind vollständig zu entsiegeln.

## Hinweise

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal. Gem. § 14 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bedarf die Beseitigung von Kultur- bzw. Baudenkmalen eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Darüber hinaus wird auf die Anzeigepflicht und Erhaltungspflicht gem. § 17 i. V. m. § 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

Artenschutz

Der Rückbau der Gebäude hat zwischen dem 01.11. und dem 28.02. des folgenden Jahres stattzufinden.

Sollten Baumfäll- oder Rodungsarbeiten notwendig sein sind diese zwischen dem 01.10 und dem 28.02. des folgenden Jahres durchzuführen. Sollten die o. g. Maßnahmen außerhalb der genannten Zeiträume stattfinden sind im Vorfeld weitere Kontrollen durch ein fachkundiges Büro durchzuführen.

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)

In seiner Sitzung am 29.09.2022 hat der Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün den Aufstellungsbeschluss (Nr. 241-25/22/SR) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan PV-FFA „WDI Rothenburg Werk 2“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Wettin-Löbejün am 12.10.2022 im Amtsblatt der Stadt Wettin-Löbejün.

Stadt Wettin-Löbejün, ..... Bürgermeisterin / Siegel

Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Stadtratssitzung am XX.XX.XXXX beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am XX.XX.XXXX durchgeführt. Die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am XX.XX.XXXX im Amtsblatt der Stadt Wettin-Löbejün bekanntgemacht. Mit Schreiben vom XX.XX.XXXX erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Stadt Wettin-Löbejün, ..... Bürgermeisterin / Siegel

Billigung der Entwurfsunterlagen

Die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes PV-FFA „WDI Rothenburg Werk 2“ sowie der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgten in der Stadtratssitzung am XX.XX.XXXX (Beschluss Nr. XX/XXXX).

Stadt Wettin-Löbejün, ..... Bürgermeisterin / Siegel

Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung der Stadt Wettin-Löbejün am XX.XX.XXXX im Amtsblatt der Stadt Wettin-Löbejün. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes (inkl. Begründung, Umweltbericht, umweltrelevante Stellungnahmen) erfolgte im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX. Die Entwurfsunterlagen wurden während der öffentlichen Auslegung im Internet bereitgestellt. Mit Schreiben vom XX.XX.XXXX erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Stadt Wettin-Löbejün, ..... Bürgermeisterin / Siegel

Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abgewogen. Hierzu erfolgte am XX.XX.XXXX der Abwägungsbeschluss (Beschlussnummer XX/XXXX). Die Ergebnisse der Abwägung wurden mitgeteilt.

Stadt Wettin-Löbejün, ..... Bürgermeisterin / Siegel

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Bebauungsplan PV-FFA „WDI Rothenburg Werk 2“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am XX.XX.XXXX durch den Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün per Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung und die weiteren Anlagen wurden gebilligt.

Stadt Wettin-Löbejün, ..... Bürgermeisterin / Siegel

Genehmigung des Bebauungsplanes

Der beschlossene Bebauungsplan PV-FFA „WDI Rothenburg Werk 2“ wurde der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt des Saalekreises am XX.XX.XXXX zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom XX.XX.XXXX hat die Rechtsaufsichtsbehörde mitgeteilt, dass die Satzung genehmigt ist und bekannt gemacht werden darf.

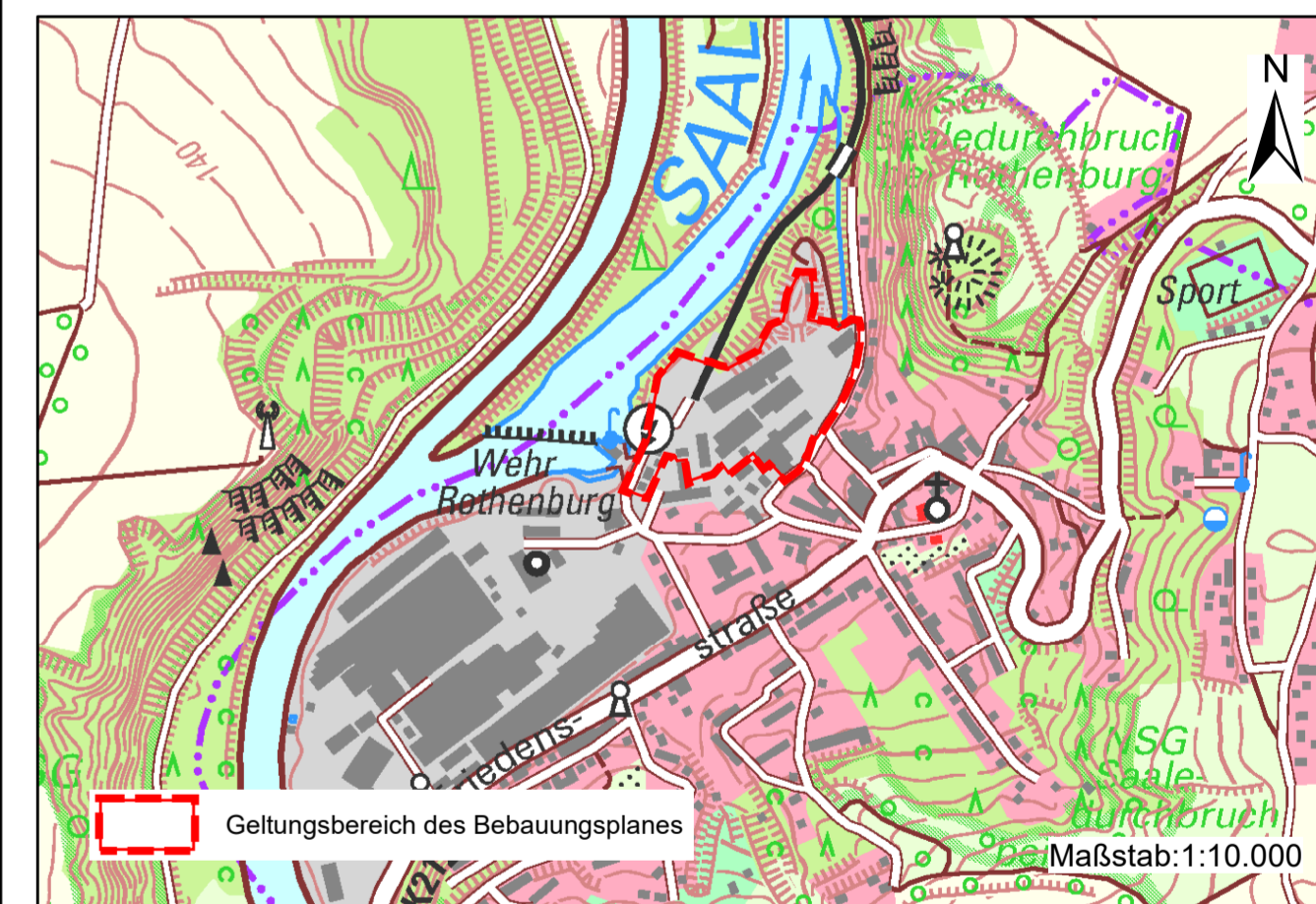
Stadt Wettin-Löbejün, ..... Bürgermeisterin / Siegel

Erklärung:  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Halle, ..... LVermGeo

## Stadt Wettin-Löbejün, OT Rothenburg

### vorhabenbezogener Bebauungsplan PV-FFA "WDI Rothenburg Werk 2" Stand: Vorentwurf



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Planzeichnung Datum: 27.10.2023 Maßstab 1:1.000

Vorhabenträger:

WDI Rothenburg  
Friedenstraße 21  
06193 Wettin-Löbejün

Planverfasser:

GLU Jena  
Saalbahnhofstraße 27  
07743 Jena

