



## Planzeichenerklärung


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

 Sonstiges Sondergebiet: EEG


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

- 0,8 Grundflächenzahl
- 3,2 m maximale Höhe baulicher Anlagen: 3,2 m
-  Bestimmung des unteren Bezugspunktes nach § 18 Abs. 1 BauNVO vgl. textliche Festsetzung 2.2

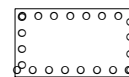
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

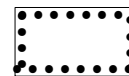
 private Verkehrsfläche

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. 25a und 25b)


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


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


weitere Planzeichen

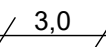
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs 7 BauGB


Hinweise

 Angabe der Geländehöhe über NHN in der Planunterlage

 Gemarkungs- und Flurgrenze

 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

 Bemaßung (Angaben in Metern)

 Bestandsgebäude

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 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 (Planzeichenverordnung 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 zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Solarmodule) sowie die diesem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Es sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet hat.

### 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 PV-FFA wird auf 0,8 festgesetzt. In der GRZ sind auch die von Solarmodulen überschirmten Flächen zu berücksichtigen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,2 m über dem nächsten angrenzenden, im Bebauungsplan angegebenen Höhenpunkt begrenzt (Bezugssystem NHN).



**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.

Saalfeld, .....

TLBG

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). Die maximale Tiefe der einzelnen Modulreihen wird auf 5,0 m festgesetzt.

### III. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die zulässigen Kameramasten sind im Bereich der Umzäunung zu errichten.

### 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 Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist eine fünf Meter breite Strauchhecke anzupflanzen. Es sind einzig heimische und standortgerechte Straucharten zu verwenden.

4.2 Im Bereich des gesamten Sondergebietes sind die Flächen mit Ausnahme der Flächen der Verankerungen und Fundamente zweimal jährlich zu mähen.

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

4.4 Die maximal versiegelbare Fläche im sonstigen Sondergebiet EEG wird auf 2 % festgesetzt.

### V. bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine bis zu 2,5 m hohe Umzäunung zulässig.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)

In seiner Sitzung am 29.11.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Unterwellenborn den Aufstellungsbeschluss (Nr. 2/30/GR/23) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-FFA ehemaliges Umspannwerk Unterwellenborn“ beschlossen. Der Vorentwurf wurde gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Unterwellenborn am XX.XX.XXXX im Amtsblatt „Gemeinde-Nachrichten“ und auf der Internetseite der Gemeinde Unterwellenborn unter www.unterwellenborn.de am XX.XX.XXXX.

Gemeinde Unterwellenborn, ..... Bürgermeister / Siegel

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Gemeinderatssitzung 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 „Gemeinde-Nachrichten“ bekanntgemacht. Mit Schreiben vom XX.XX.XXXX erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Gemeinde Unterwellenborn, ..... Bürgermeister / Siegel

### Billigung der Entwurfsunterlagen

Die Billigung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-FFA ehemaliges Umspannwerk Unterwellenborn“ 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.

Gemeinde Unterwellenborn, ..... Bürgermeister / 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 Gemeinde Unterwellenborn am XX.XX.XXXX im Amtsblatt „Gemeinde-Nachrichten“ (Nummer X/ Jahrgang X). Die öffentliche Auslegung des Entwurfes (inkl. Begründung, Umweltbericht, umweltrelevante Stellungnahmen) erfolgte im Zeitraum vom XX.XX 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.

Gemeinde Unterwellenborn, ..... Bürgermeister / Siegel

### Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Unterwellenborn 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.

Gemeinde Unterwellenborn, ..... Bürgermeister / Siegel

### Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-FFA ehemaliges Umspannwerk Unterwellenborn“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am XX.XX.XXX durch den Gemeinderat der Gemeinde Unterwellenborn per Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung und die weiteren Anlagen wurden gebilligt.

Gemeinde Unterwellenborn, ..... Bürgermeister / Siegel

### Genehmigung des Bebauungsplanes

Der beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-FFA ehemaliges Umspannwerk Unterwellenborn“ wurde der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt am XX.XX.XXXX zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom XX.XX.XXXX hat die Rechtsaufsichtsbehörde den Bebauungsplan genehmigt.

Gemeinde Unterwellenborn, ..... Bürgermeister / Siegel

### Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt. Die Inhalte der Satzung inklusive der getroffenen Festsetzungen (Zeichnung, Farbe, Schrift und Text) sind stimmen mit denen des Satzungsbeschlusses überein.

Gemeinde Unterwellenborn, ..... Bürgermeister / Siegel

### Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB)

Die Satzung bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am XX.XX.XXXX im Amtsblatt „Gemeinde-Nachrichten“ bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Unterwellenborn, ..... Bürgermeister / Siegel

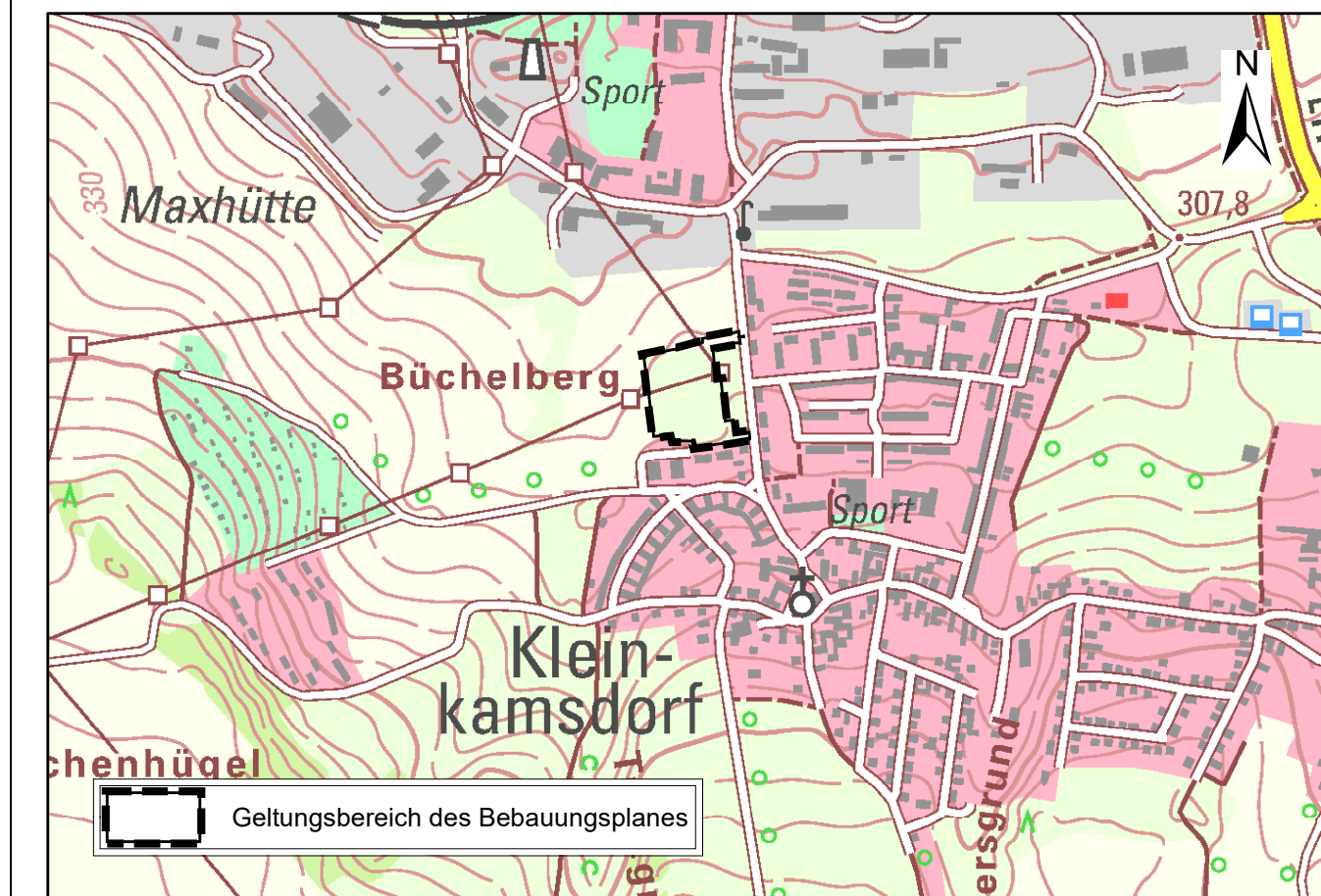
### Verletzung von Verfahrens- und Formschritten

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Unterwellenborn, ..... Bürgermeister / Siegel

## Gemeinde Unterwellenborn

### vorhabenbezogener Bebauungsplan "PV-FFA ehemaliges Umspannwerk Unterwellenborn" Vorentwurf



Planzeichnung

Datum: 01.03.2024

Maßstab 1:1.000

### Vorhabenträger:

TEAG Solar GmbH  
Schwerborner Straße 30  
99087 Erfurt

### Planverfasser:

GLU Jena  
Saalbahnhofstraße 27  
07743 Jena

