


Planzeichenerklärung

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

 Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik-Freiflächenanlage


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

0,58 Grundflächenzahl
3,2 m maximale Höhe baulicher Anlagen: 3,2 m
311 Bestimmung des unteren Bezugspunktes nach § 18 Abs. 1 BauNVO vgl. textliche Festsetzung 2.2


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

 private Verkehrsfläche

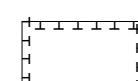
Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

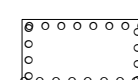
 Flächen für die Landwirtschaft

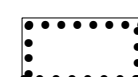
Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO)

 Baugrenze


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

 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

 Abwassersammler DN 250 des ZWA Saalfeld-Rudolstadt

 110 kv Freileitung (TEN)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 Nr. 225)

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 PV/ Photovoltaik-Freiflächenanlage 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 wird auf 0,58 festgesetzt. In der GRZ sind auch die von Solarmodulen überschirmten Flächen zu berücksichtigen.



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
0 20 40 80 120 160 200 Meter

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). 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. Bezugspunkt ist hierbei der nächste angrenzende im Bebauungsplan angegebene Höhenpunkt (NHN). Die maximale Tiefe der einzelnen Modulreihen wird auf 5,0 m festgesetzt.

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

3.1 Die gem. § Abs. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „A“ sind mit Regiosaatgut UG 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ anzusäen. Sowohl der Einsatz von Dünger als auch von Pestiziden ist unzulässig.

3.2 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „B“ ist eine vier Meter breite Strauchhecke anzupflanzen. Es sind einzig heimische und standortgerechte Straucharten zu verwenden.

3.3 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (T-Fläche) festgesetzten Fläche sind zwei jeweils 5 m² große Totholzhaufen anzulegen. Zwischen den beiden Totholzhaufen ist ein Mindestabstand von zwei Metern einzuhalten.

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

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

3.6 Die maximal versiegelbare Fläche im sonstigen Sondergebiet EEG wird auf 0,5 % festgesetzt.

IV. 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. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Unterwellenborn am 22.12.2023 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 08.05.2024 beschlossen und der Vorentwurf gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde per Auslegung durchgeführt. Die Auslegung erfolgte vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 31.05.2024 im Amtsblatt „Gemeinde-Nachrichten“ bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Mail am 10.06.2024.

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 Stadtratsitzung 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 angezeigt.

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 Formschriften

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

Hinweise

Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen hat zwischen dem 01.10. und 28.02 des Folgejahres stattzufinden, sofern nicht aktuell nachgewiesen wird, dass keine Brutplätze/ Lebensstätten vorhanden sind. Gegebenenfalls wäre eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die Bauarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeiten der Amphibien (01.11 bis 15.02) durchzuführen. Sollte ein Bau innerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden, ist ein temporärer witterungsbeständiger Amphibienschutzzaun (Mindesthöhe 50 cm) für die Bauzeit aufzustellen.

Denkmalschutz

Es wird auf die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG hingewiesen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Auf dem Flurstücke 551/8 (tlw.), Gemarkung Unterwellenborn, Flur 0 ist eine externe Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche (286 m²) ist eine dreireihige und sechs Meter breite Strauchhecke anzupflanzen. Zudem ist auf der mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Fläche (237 m²) eine dreireihige und fünf Meter breite Strauchhecke anzupflanzen. Für beide Strauchhecken sind einzig heimische und standortgerechte Straucharten gem. Pflanzliste zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen wird bei beiden Strauchhecken auf 1m bis 1,5 m festgesetzt.

Strauch	wissenschaftlicher Name
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnlicher Spindelstrauch	Eunymus europaeus

Freileitung

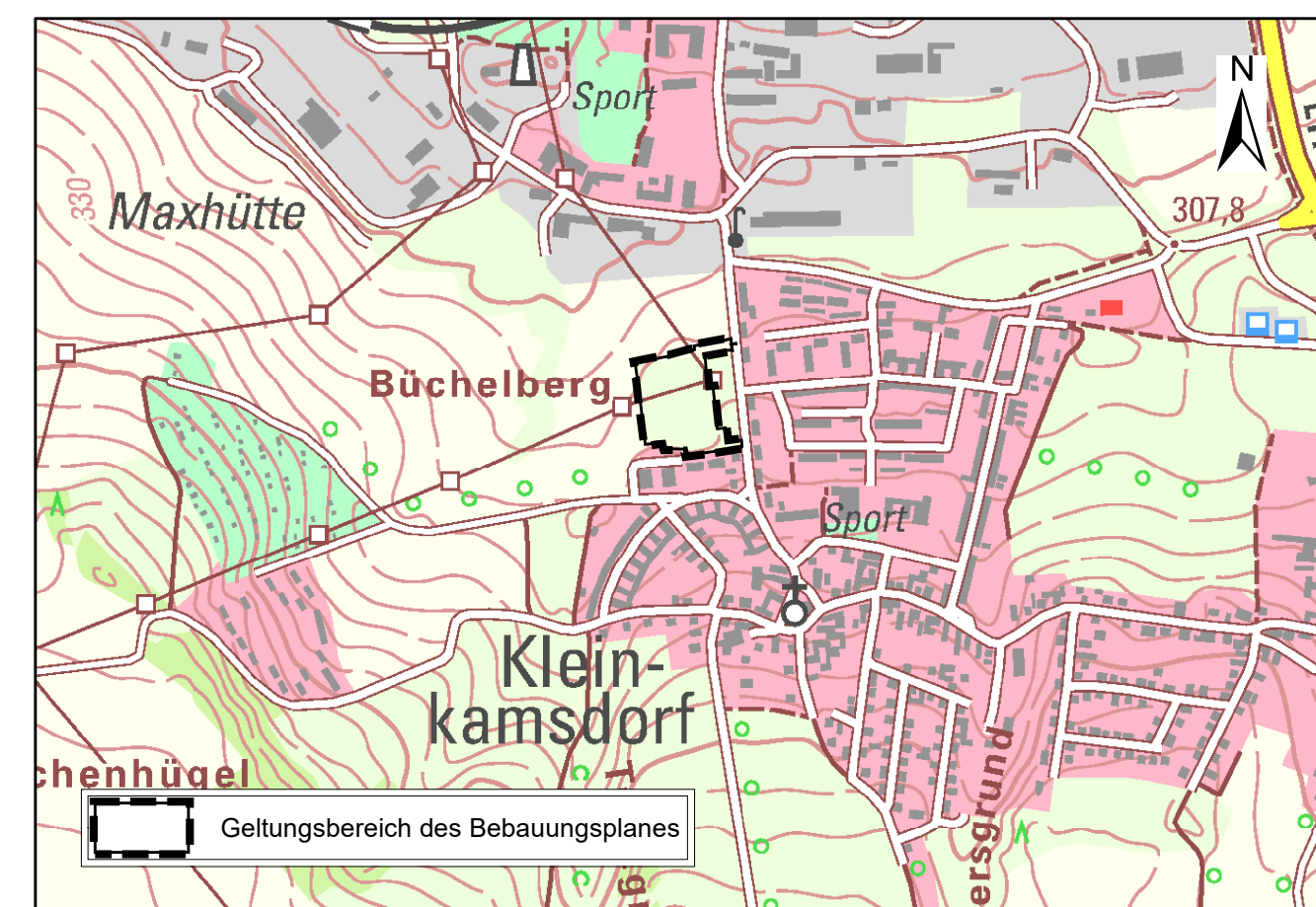
Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 110 kV Freileitung. Im Umkreis von mindestens 5,0 m um den Maststandorte ist eine Bebauung untersagt. Es sind die entsprechenden Schutzabstände des Freileitungsinhabers (TEN) zu beachten oder eine entsprechende Zustimmung einzuholen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 3 BauGB ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Gemeinde Unterwellenborn

vorhabenbezogener Bebauungsplan "PV-FFA ehemaliges Umspannwerk Unterwellenborn" Entwurf



Planzeichnung Datum: 01.11.2024 Maßstab 1:1.000

Vorhabenträger:

TEAG Solar GmbH
Schwerborner Straße 30
99087 Erfurt

Planverfasser:

GLU Jena
Saalbahnstraße 27
07743 Jena