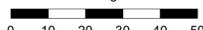


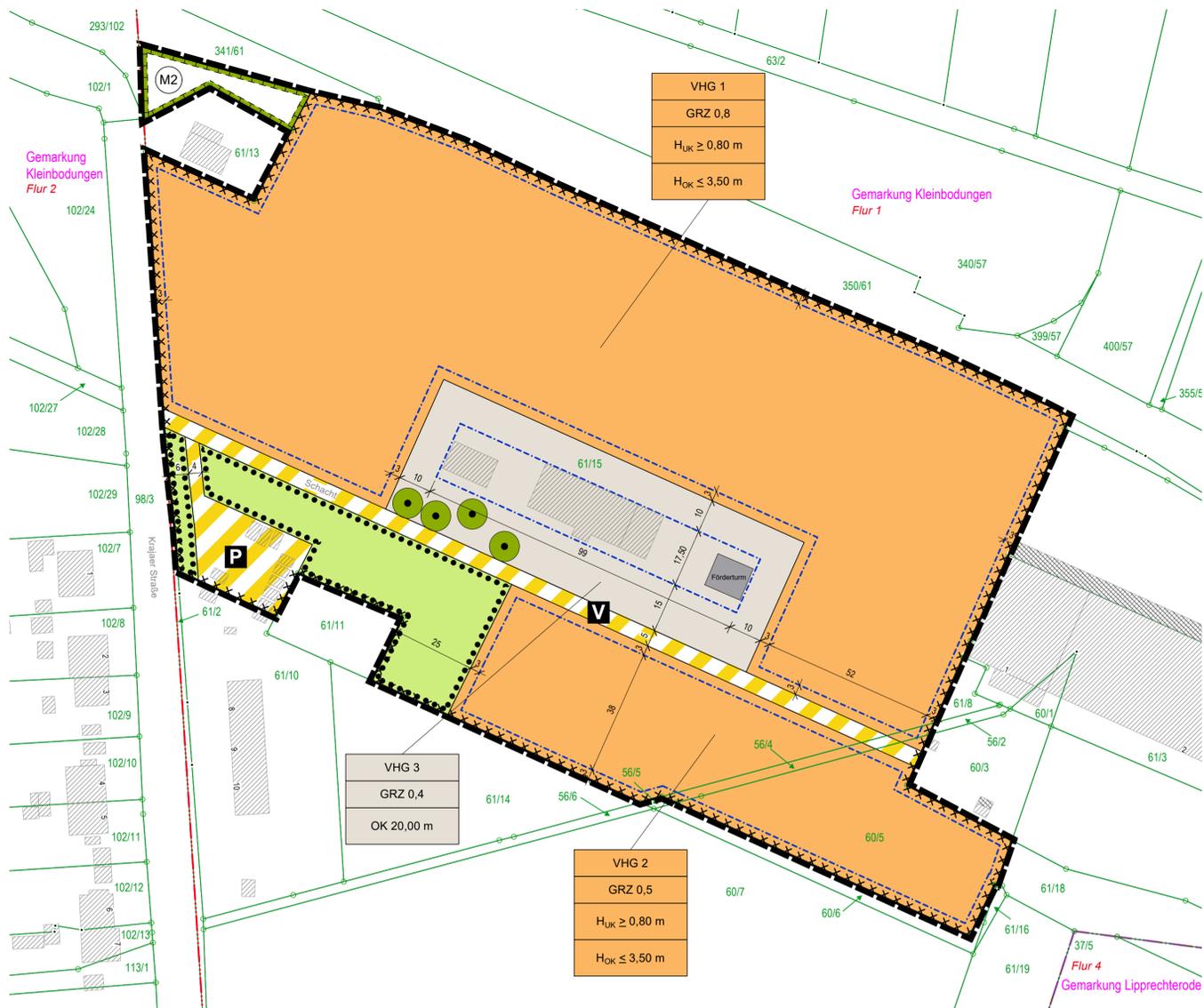
Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 1000



VERMERK:

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan.



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

Legende der Planunterlage	
	Gebäudebestand
	sonstige Bauwerke
	Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
	61/15 Flurstücksnummer
	Gemarkungsgrenze
	Kleinbodungen Gemarkung
	Flurgrenze
	Flurnummer

Teil 2 Planzeichenerklärung

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

- Vorhabengebiete 1 und 2 gem. § 12 (3) BauGB Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“
- Vorhabengebiet 3 gem. § 12 (3) BauGB Zweckbestimmung „Schachtanlage“

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

- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- H_{OK}** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante
- H_{UK}** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Unterkante
- OK** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

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

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: privater Pkw-Parkplatz
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Erschließungsstraße, verkehrsberuhigter Bereich

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, 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Erhaltung: Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen mit Altlastenverdacht THALIS-Nr. 773 *Schächte Kleinbodungen I und II*

Teil 3 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- § 1 (1) In den Vorhabengebieten 1 und 2 sind gem. § 12 (3) BauGB folgende bauliche Anlagen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zulässig:
- bauliche Anlagen, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen,
 - dafür technisch erforderliche Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Schaltschränke, Zufahrten, Zaunanlagen etc.).

- § 1 (2) Im Vorhabengebiet 3 sind gem. § 12 (3) BauGB folgende bauliche Anlagen mit der Zweckbestimmung „Schachtanlage“ zulässig:
- bauliche Anlagen, die zur gewerblichen Nutzung und Nachnutzung des ehemaligen Kalkschachtes erforderlich sind sowie
 - dafür erforderliche Nebenanlagen.

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

- § 2 (1) Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche erfolgt durch die festgesetzten Grundflächenzahlen:
- **GRZ von 0,8** im Vorhabengebiet 1,
 - **GRZ von 0,5** im Vorhabengebiet 2,
 - **GRZ von 0,4** im Vorhabengebiet 3.

- § 2 (2) Als zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO werden die durch die Photovoltaikmodule überdeckten Bodenflächen in Senkrechtpjektion, 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 im Vorhabengebiet 1 maximal 3.000 m² vollständig durch Fundamente, Ramppfähle oder Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gem. § 5 (1) der Textlichen Festsetzungen anzulegen.

- § 2 (4) Von der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO dürfen im Vorhabengebiet 2 maximal 550 m² vollständig durch Fundamente, Ramppfähle oder Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gem. § 5 (1) der Textlichen Festsetzungen anzulegen.

- § 2 (5) In den Vorhabengebieten 1 und 2 wird die Höhe der baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen, wie folgt festgesetzt:
- H1 - Der Abstand zwischen der Oberkante des unveränderten, anstehenden, natürlichen Geländes und der Unterkante PV-Module beträgt mindestens 0,80 m.
 - H2 - 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 unverändert anstehenden, natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

- § 2 (6) Im Vorhabengebiet 3 wird die Höhe der baulichen Haupt- und Nebenanlagen als Oberkante, mit maximal 20 m festgesetzt. Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt lotrechte Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen. Als Höhenbezugspunkt gilt die Geländeoberfläche von 255müNNH.

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

- § 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist das Errichten von Nebenanlagen, insbesondere Zaunanlagen, zulässig.

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

- § 4 Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Pkw-Parkplatz“ ist die Errichtung von Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von insgesamt 250 m² zulässig. Die restlichen Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

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

- § 5 (1) Die Flächen unter und zwischen den Modulrücken der Photovoltaikanlage, außer der maximal zu versiegelnden Flächen, sind gem. Maßnahmenblatt „M1“ des Umweltberichtes anzulegen, als extensive Grünflächen zu erhalten und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Das Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

- § 5 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2“ sind 2 Reptilienhabitats aus Steinschüttungen, Sandhaufen und Totholz mit je einer Fläche von 20 m² (10 m Länge, 2 m Breite) anzulegen. Die Standpunkte sind vorbereitend auf 1 m Tiefe auszukoffern. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M2“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M2“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

- § 5 (3) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

- § 5 (4) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB: Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.

6. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 (2) ThürBO

- § 6 Die Vorhabengebiete 1 und 2 werden aus Sicherheitsgründen durch Zaunanlagen mit Übersteigenschutz, 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

Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. wasserrechtliche Belange

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Vorhabengebiet zu versickern. Unter der Voraussetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser die Voraussetzungen des § 2 der Thüringer Niederschlagswasserverordnung erfüllt und breitflächig versickert werden kann, bedarf es für die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Im Rahmen der Beantragung ist ein Versicherungsgutachten vorzulegen. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlage hat entsprechend dem DWA-Regelwerk Merkblatt DWA - A 138 zu erfolgen.

4. Geologischen Verhältnisse und Belange

Erdauflüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasserstandsstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die Ergebnisse sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen zu übergeben.

5. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Sollten sich bei der Realisierung des 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 Nordhausen) anzuzeigen.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind entsprechend der jeweiligen Maßnahmenblätter des Umweltberichtes umzusetzen:

- V1- Bauzeitenregelung**
Die Baufeldfreimachung im Bereich des Grünlandes und Gehölzentfernungen haben außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen (1. April bis 30. November), ausschließlich von 01.12. des Jahres bis 28.02. des Folgejahres zu erfolgen.
- V2- Umsiedlung/ Vergrämung von Reptilien im Plangebiet gem. Maßnahmenblatt V2**
- V3 - Kontrolle der nicht zu erhaltenden Altbäume auf Habitateignung**
Die Baufeldfreimachung im Bereich des Grünlandes und Gehölzentfernungen haben außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen (1. April bis 30. November), ausschließlich von 01.12. des Jahres bis 28.02. des Folgejahres zu erfolgen.
- M3 (CEF- Maßnahme)- Schaffung von Ersatz-Nisthilfen für den Verlust potentieller Brutplätze gem. Maßnahmenblatt M3**
- M4 - Schaffung von Ersatz-Quartieren für Fledermäuse gem. Maßnahmenblatt M4**
- Insekenschutz:**
Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund ist zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur vorzusehen.

6. Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

7. Planunterlagen

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Landgemeinde Stadt Bleicherode

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 „PV-Freianlage Krajaer Straße“ (OT Kleinbodungen)



Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (<https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/>) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000 Verbleibend: Entwurf: November 2024

STADTPLANUNGSBÜRO
MEIGNER & DUMJAHN
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.