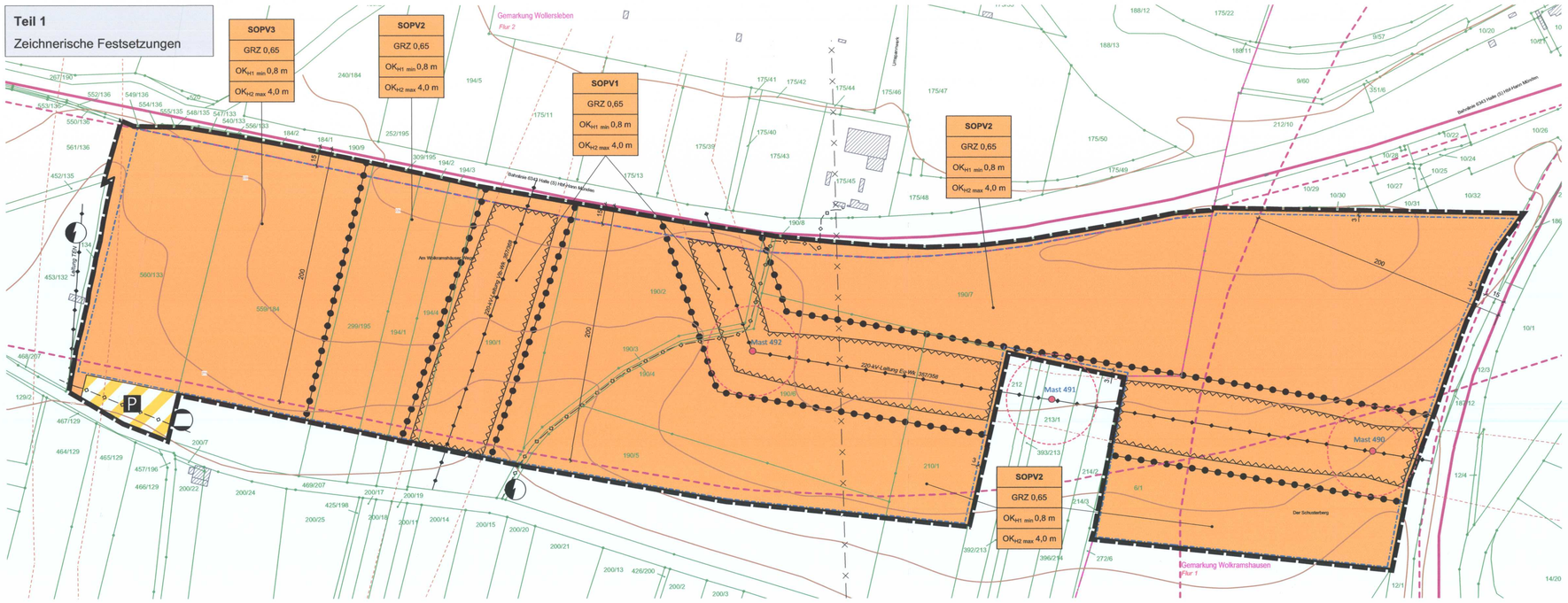
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO_{PV})
(§ 11 (2) BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

$OK_{H1\ min\ /\ H2\ max}$ — Höhe baulicher Anlagen als Mindest- bzw. Höchstmaß i.V.m. § 2 (2) der textlichen Festsetzungen hier: Oberkante

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Baugrenze

06 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: ruhender Verkehr

08 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

oberirdische Stromleitung

unterirdische Stromleitung

unterirdische Gastrasse und Informationskabel der TEAG Thüringer Energie AG

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

INFORMELLE DARSTELLUNGEN

Schutzstreifenflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
i.V.m. § 1 (2) - (4) der textlichen Festsetzungen

Rand des Gleisbettes

Abstand zum Gleisbett 15m und 200m

Schutzstreifen zur Stromleitung

Mast 491 — Mast mit 35 m Radius

Richtfunkstrecke von 50Hertz

Legende der Planunterlage

Gebäudebestand

sonstige Bauwerke

Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorrübergehend ausgesetzt ist

120/47 — Flurstücksnummer

Wollersleben — Gemarkung

Flurgrenze

Flur 2 — Flurnummer

150 — Höhenlinie

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO_{PV1} bis SO_{PV3}) gemäß § 11 (2) BauNVO ist – unter Beachtung des Inhaltes der Textlichen Festsetzungen § 1 (2) bis § 1 (5) – die Errichtung von Solarmodulen sowie von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z. B. Wechselrichter, Transformatorenstationen, Übergabestationen, Schaltschranke, Zufahrten, Zaunanlagen etc.).

§ 1 (2) Für die Aufstellung von Photovoltaikanlagen innerhalb der Schutzstreifenflächen der Stromleitungen ist eine vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers erforderlich und durch den Vorhabenträger einzuholen.

§ 1 (3) Entlang der derzeitigen 220 kV Stromleitungstrassen (innerhalb der SO_{PV1}-Flächen) ist ein Streifen von mindestens 2,5 m Breite, jeweils beidseitig der Mitte der jeweiligen Stromleitungstrasse sowie von 35 m um die Mittelpunkte der Maststandorte von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das gilt nicht für Wege. Diese Festsetzung gilt gemäß § 9 (2) Nr.2 BauGB bis zum Zeitpunkt des vollständigen Rückbaus der jeweiligen Stromleitungstrasse. Die Folgenutzung (als überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet „Photovoltaikanlage") ist in der Planzeichnung festgesetzt. § 1 (2) der Textlichen Festsetzungen ist zu beachten.

§ 1 (4) Die zeichnerische Festsetzung der Flächen entlang der 220 kV Stromleitungstrassen (innerhalb der SO_{PV1} – Flächen), die gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind, gilt für den Zeitraum des vollständigen Rückbaus der Stromleitungstrassen. Die Nutzung außerhalb dieses Zeitraumes (als überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet „Photovoltaikanlage") ist in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 1 (5) In den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikanlage" (SO_{PV2}) ist ein Streifen von mindestens 2,5 m Breite, jeweils beidseitig der Mitte der jeweiligen neuen 380 kV Stromleitungstrasse sowie von 40 m um die Mittelpunkte der Maststandorte von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Festsetzung gilt gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der künftigen 380 kV Stromleitungen.
Im Zeitraum ab Eintritt der Bestandskraft der Planfeststellungsbeschlüsse (voraussichtlich 2025) bis zur Inbetriebnahme der 380-kV-Neubaufreileitungen der künftigen 380-kV-Stromleitungen ist in den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikanlage" (SO_{PV2}) zusätzlich ein Freihaltekorridor von mindestens 40 m Breite, jeweils beidseitig der Mitte der jeweiligen Stromleitungstrasse von der Bebauung freizuhalten.

§ 1 (6) Auf Grundlage von § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung von § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen konkret nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

§ 2 (1) Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche erfolgt durch die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,65 im SO_{PV}. Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen.
Von der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO dürfen maximal 400 m² vollständig durch Fundamente, Rammpfähle oder Gebäude versiegelt und 3.000 m² Zufahrten und Wegeflächen in versickerungsoffener Bauweise angelegt werden. Die übrigen Flächen sind gemäß § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen zu pflegen.

§ 2 (2) Die Höhe der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO wird 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 4,00 m (Höchstmaß).

Als Oberkante baulicher Anlagen gilt Maß von der Oberkante des unveränderten, anstehenden, natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

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

§ 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten „Photovoltaikanlage" (SO_{PV1} bis SO_{PV3}) erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.
Außerhalb der festgesetzten Baugrenze ist das Errichten einer Zaunanlage zur Einfriedung zulässig.

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

§ 4 (1) Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage sind, bis auf die maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünflächen zu entwickeln und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Zur Entwicklung standorttypischer Gras- und Staudenfluren hat die Ansaat mit einer standortgerechten, gebietseigenen Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern (Regio-Saatgut – Herkunftsregion 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, Grundmischung) zu erfolgen.

§ 4 (2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaikanlage sind am nördlichen Rand mindestens 4 Steinschüttungen zur Habitatoptimierung für Reptilien gemäß Maßnahmenblatt M 2 anzulegen.

§ 4 (3) Entlang des innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaikanlage vorhandenen Entwässerungsgrabens sind die Grabenrandbereiche durch natürliche Sukzession als naturnahe Struktur gemäß Maßnahmenblatt M 3 langfristig zu entwickeln. Vorhandene standortgerechte Sträucher mit Wuchshöhen bis 3 m sind dauerhaft zu erhalten. Ein Rückschnitt zum Freihalten vorhandener Leitungen und der Modultische ist zulässig.

5. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO

§ 5 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO_{PV}) wird aus Sicherheitsgründen durch eine Zaunanlage mit Übersteigschutz, die eine Höhe von insgesamt 2,50 m nicht überschreiten darf, eingefriedet.
Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihaltеabstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.
Die Errichtung der Zaunanlage ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind bereits Siedlungsreste der Eisenzeit sowie des Mittelalters belegt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2 (7) - gerechnet werden.
Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Weimar) mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführt werden kann.
Diese Hinweise und Forderungen sowie ein Verweis auf die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind in den Planentwurf zu übernehmen.

2. Munitionsfunde
Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Bodenschutz /Abfallrecht
Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten (stofflich/physikalisch) oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 (1) ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen, damit im Interesse der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

4. Niederschlagswasser
Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten.

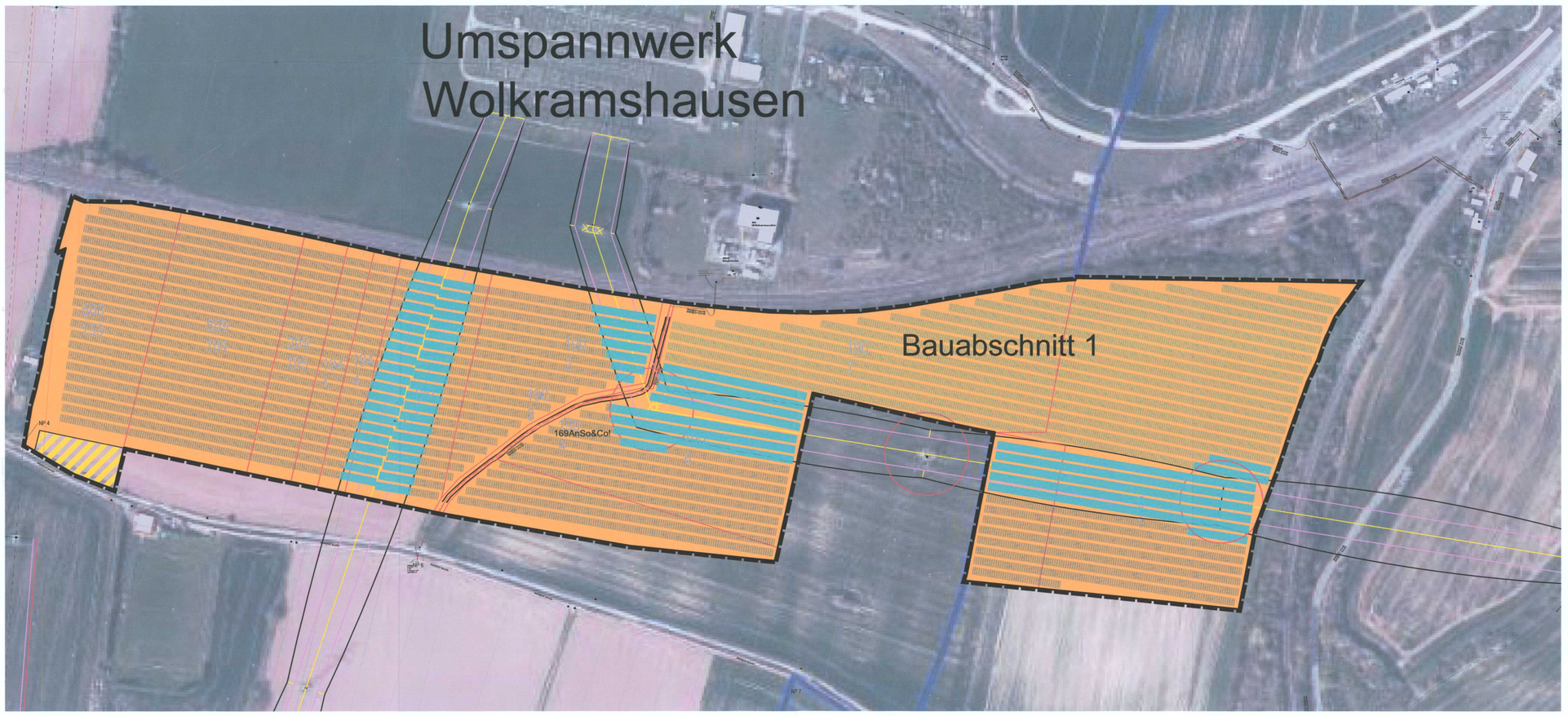
5. Belange des Naturschutzes
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
Das Baufeld ist von den nördlich angrenzenden Bahnflächen bauzeitlich durch einen Reptilienschutzzaun abzugrenzen, um ein Einwandern von potenziell dort vorkommenden Reptilien in das Baufeld zu vermeiden.
Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bauzeitenregelung): Die Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (d. h. in der Frist vom 1. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen.

6. Geologischen Belange
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

7. Gewässerrandstreifen
Gewässerrandstreifen sind in einer Breite von 5 m (jeweils ab der Böschungsoberkante) zu schützen. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Im Gewässerrandstreifen ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten.

8. Planunterlage
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.

Teil 5
Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil 6
Verfahrensvermerke

1. - Aufstellungsbeschluss durch den Landgemeinderat — am 29.04.2021
   - Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (im Amtsblatt) — am 01.12.2021
2. - Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (im Amtsblatt) — am 01.12.2021
   - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB — vom 10.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022
   - Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB — vom 09.12.2021 bis 14.01.2022
3. - Billigungsbeschluss des Landgemeinderates zur Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB — am 24.11.2022
   - Ortsübliche Bekanntmachung der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (im Amtsblatt) — am 01.02.2023
   - Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB — vom 10.02.2023 bis einschließlich 13.03.2023
   - Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB — vom 09.01.2023 bis 13.02.2023
4. - Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB — vom 16.11.2023 bis 12.02.2024

Bleicherode, den 13 MAI 2024 — Unterschrift Rostek, Bürgermeister — Siegel

5. - 1. Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB — am 27.07.2023
   - Aufhebung Satzungsbeschluss — am 28.03.2024
   - ergänzender Abwägungs- und neuer Satzungsbeschluss — am 28.03.2024
   - Mitteilung des Abwägungsergebnis — am 07.08.2023 und 15.04.2024

Bleicherode, den 13 MAI 2024 — Unterschrift Rostek, Bürgermeister — Siegel

6. - Genehmigung mit Schreiben / Bescheid / Fristablauf — vom 27.06.2024
   Az: 60.318.03-011100277-24-10
   durch Landkreis Nordhausen

Bleicherode, den 08 JULI 2024 — Unterschrift Rostek, Bürgermeister — Siegel

7. - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.

Bleicherode, den 08 JULI 2024 — Unterschrift Rostek, Bürgermeister — Siegel

8. - Nach Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt in Kraft getreten. — am 1 AUG. 2024

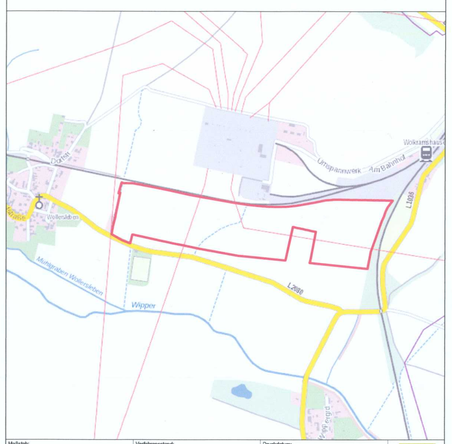
Bleicherode, den 02 AUG. 2024 — Unterschrift Rostek, Bürgermeister — Siegel

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 29. APR. 2024 übereinstimmen.

Artern, den 29. APR. 2024 — i.A. — Siegel
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
– Katasterbereich Artern –

Landgemeinde Stadt Bleicherode

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "PV-Freianlage - östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolkramshausen)



Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 2.000	Rechtsplan	Februar 2024

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN
Kälte-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.