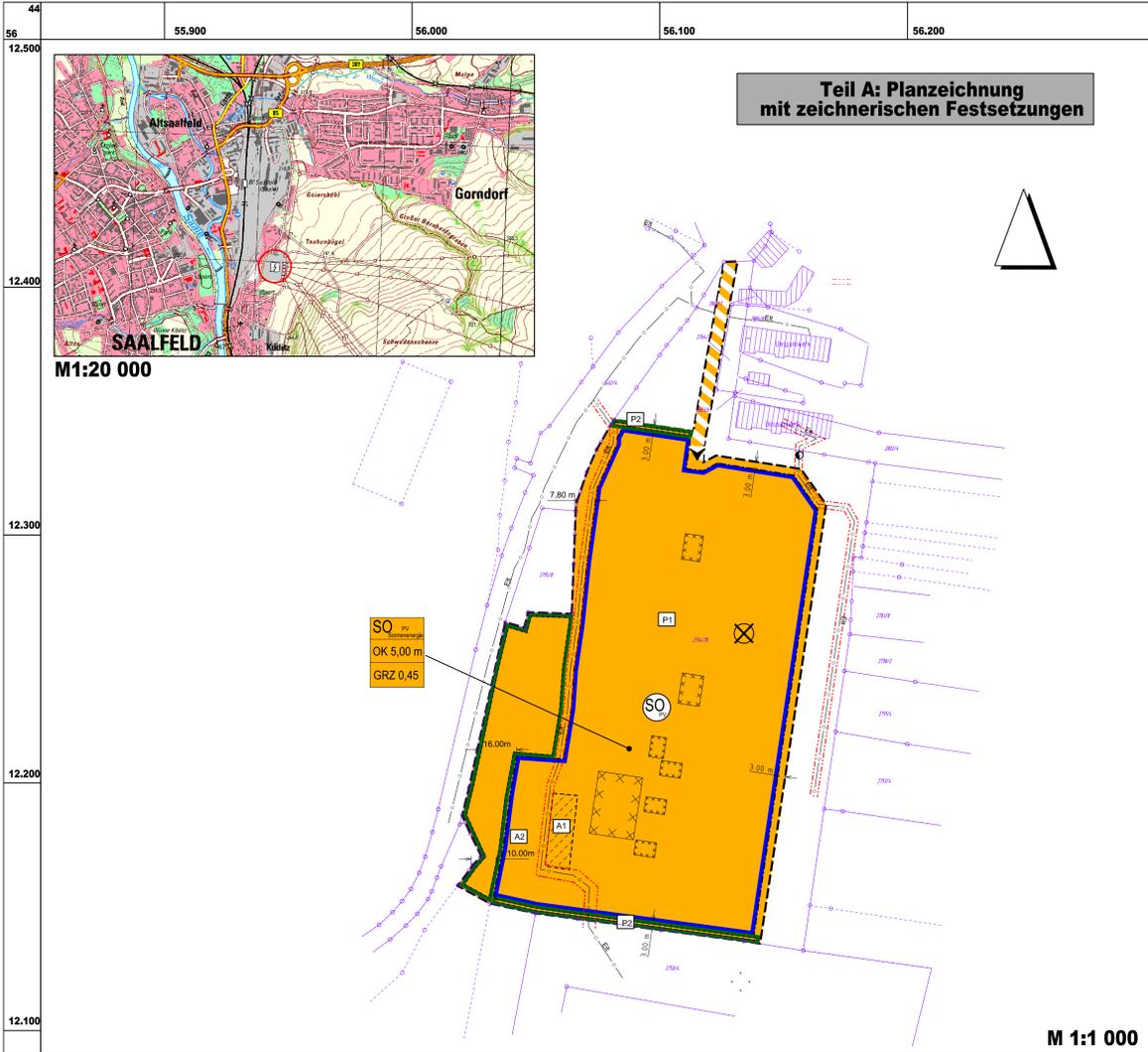


- Entwurf - Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E-Plan 02 "Freiflächenphotovoltaikanlage Am Taubenhügel"



- ### Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO
Gebiet für Anlagen, die der erneuerbaren Energiegewinnung durch Sonnenenergie dienen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6 Abs. 3 BauNVO)**
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 Bau NVO
OK Grenzhöhe baulicher Anlagen (hier OK Modulhöhe)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 - Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
unterirdisch Elektrizität
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
A- und P-Maßnahmen gemäß Grünordnungsplan
Ausgleichsflächen - Vollständige Entseelung und Entwicklung als Vegetationsstandort
A1 Ausgleichsfläche - Schaffung eines Reptilienlebensraumes an 3 potentiell geeigneten Teilflächen ("Eidechsenburg" - Steinschüttung, vorgelegerte Sandfläche und Totholz)
A2 Ausgleichsfläche - Schaffung eines Reptilienlebensraumes an 3 potentiell geeigneten Teilflächen ("Eidechsenburg" - Steinschüttung, vorgelegerte Sandfläche und Totholz)
P1 Pflegemaßnahme - Erhaltung des ruderalen Magerstandortes durch zweischürige Mahd, Mähgut in den ersten 2 Jahren vollständig, anschließend jedes 2. Jahr entfernen
P2 Pflegemaßnahme - Entwicklung und Pflege des Heckenensaums, Gestaltung einer höhenstufen artenreichen Hecke
 - Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen
Altlastenverdachtsfläche gesamtter Geltungsbereich gem. Altlastenkataster Nr. 16560 des Thür. Altlasteninformationssystems der TLUG Jena
Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) (nachr. Übernahme gem. Quellenvz. Umweltbericht)
 - Planzeichen mit informellen Charakter**
Schutzstreifen für Elektroversorgungsleitung 1,5 m/ 2,5 m (beidseitig)

- ### Teil B: Textliche Festsetzungen
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Es sind im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Solarstromkraftwerk" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung von Solarerzeugern sowie Gebäuden und bauliche Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltzentrale, Zufahrten etc.).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO)**
2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) als maximal überbaubarer Flächenanteil beträgt 0,45.
Nebenanlagen/ Gebäude für sonstige elektrische Betriebsanordnungen sind bis zu einer Grundfläche von bis zu 50 m² zulässig.
Vorgeordnet ist auf die zulässige GRZ anzurechnen. Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Module. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird ferner festgelegt, dass zur baurechtlichen Berechnung der Einholung der zugehörigen Grundfläche Zufahrten und nicht mit PV-Anlagen überstellte Flächen der bereits aus der Voruntersuchung vorhandenen Versiegelungen grundsätzlich nicht miteinrechnet werden.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die Photovoltaikanlagen sowie Nebenanlagen/ Gebäude für sonstige elektrische Betriebsanordnungen dürfen ein Maß von 5,0 m. Nebenanlagen/ Gebäude für sonstige elektrische Betriebsanordnungen ein Maß von 3,5 m, nicht übersteigen. Für die Höhe der baulichen Anlagen ist die vorhandene Geländeoberfläche maßgebend. Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß von der genannten Bezugshöhe zur Oberkante der baulichen Anlage.
3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Erschließung des Solarstromkraftwerkes
Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen sind nur am Eingangsbereich auf sog. Schotterrasenflächen zulässig. Zur inneren Erschließung der PV-Anlage sind ebenfalls nur Rasenschotterflächen zulässig. Sie dienen als innere Heupfahrschleife der Module. Zulässig sind darüber hinaus nur Schotterrasenflächen für den Bau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen. Die Sonnergebefläche wird durch die vorhandene Zufahrt von der Straße "Am Taubenhügel" direkt an das öffentliche Verkehrsnetz vom Flurstück Nr. 4624 aus angeschlossen.
4 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.
5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Ausgleichsflächen
Fläche Nr. A1
Die mit der Nummer A1 gekennzeichnete Fläche mit 300 m² Größe ist vollständig zu entsiegeln und durch entsprechende Gestaltung und Pflege als Vegetationsstandort zu entwickeln.
Fläche Nr. A2
Die mit der Nummer A2 gekennzeichneten Flächen (3 Anlagen) sind als Rückzuggebiet/ Habitat für Eidechsen zu gestalten. Es ist eine Leereschüttung mit vorgelegter Sandfläche und Totholz an einem teil- bis voll besonnten Standort anzulegen. Jede Eidechsenburg ist ca. 20,25 m groß, der Durchmesser beträgt ca. 5 m. Es sind 3 Standorte geplant, deren Lage entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und Erläuterung festgelegt wird.
 - Flächen für Pflege**
Fläche Nr. P1
Die mit der Signatur "Sondergebiet Solarstromkraftwerk" und P1 gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung des ruderalen Magerstandortes unter und zwischen den Modulfeldern durch zweischürige Mahd dauerhaft zu pflegen. Das Mähgut ist in den ersten beiden Jahren vollständig und anschließend jedes 2. Jahr zu entfernen.
Fläche Nr. P2
Die mit der Nummer P2 gekennzeichneten Flächen sind als Heckenraum zu entwickeln und zu pflegen. Damit die angrenzende PV-Fläche in ihrer Wirkungsebene durch dauerhaften Schatten nicht beeinträchtigt wird, ist der Bereich der PVA zugewandte Gehölze werden auf 1,5 m Höhe, die dahinter liegende Gehölze werden auf 2,5 m Höhe gehalten und fachgerecht verschnitten. Dazu werden Pflanzlöcher in der bestehenden Strauchreihe geschossen und eine Pflanzreihe artenreicher, standortgerechter und diverser Arten ergänzt.
Die weitaus angrenzende Gehölzfläche bleibt in ihrem Umfang unberührt.
5.3 sonstige Grün-/ Randflächen
In den verbleibenden Flächen ohne Kennzeichnung A oder P ist der Erhalt des Bestandes durch geeignete Pflegemaßnahmen zu sichern. Die einzelnen Maßnahmen sind im Umweltbericht näher begründet.
5.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
Die Ausgleichsflächen A1 A2 sowie die flankierenden Pflegemaßnahmen P1 P2 werden zu 100 % der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Solarstromkraftwerk zugeordnet.
Die Berechnung und Berücksichtigung der ökologischen Wertehöhen für Ausgleichsmaßnahmen haben gem. Eintriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu erfolgen.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger durchzuführen und müssen bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn abgeschlossen sein.
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
6 Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Solarstromkraftwerk ist einzufrieden. Zulässig ist eine Einfriedung mit maximal 2,50 m Höhe. Dabei ist der Überlichtschutz oder sonstige Sicherheitseinrichtungen mit einzuberechnen.
Bei der Einfriedung ist auf der Gesamtlänge des Zaunes die bauliche Ausführung so zu wählen, dass durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm ein Wechsell für Keimlinge ermöglicht wird.
Die Einfriedung erfolgt innerhalb der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Solarstromkraftwerk, kann aber außerhalb der Baugrenze liegen. Auch die Integration vorhandener Einfriedungen, die auf der Grundstücksgrenze stehen, ist möglich.
7 Werbeanlagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Werbeanlagen sind bis zu einer Sichtfläche von je 5 m² möglich. Selbstklebende Werbeanlagen werden nicht zugelassen. Es sind nur Werbeanlagen zur Eigenwerbung zulässig.
8 Schutzstreifen zu unterirdischen Versorgungsleitungen
Die das Plangebiet querverlaufenden unterirdischen Versorgungsleitungen sind durch einen beidseitigen Schutzstreifen von je 1,5 m bzw. 2,5 m zu sichern. Dieser Schutzstreifen ist durch entsprechende Kennzeichnung und Erläuterung festzusetzen.

- ### Hinweise
- Archäologische Funde**
Gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege untersucht und geborgen worden sind.
 - Munitionsfunde**
Munitionsfunde sind meldepflichtig. Bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft ist die Ortspolizeibehörde (Bürgermeister Stadt Saalfeld) und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Das gilt auch im Zweifelsfall.
 - Altlastenverdachtsflächen**
Das Plangebiet ist im Altlastenkataster unter der Nr. 16560 Thür. Altlasteninformationssystem der TLUG Jena geführt. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen weiterer bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft/ Wasser) ergeben, so sind diese gem. dem Bundesbodenschutzgesetz im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (LRA Saalfeld Rudolstadt) anzuzeigen.
 - Leitungen**
Vor Beginn der Arbeiten sind Leitungskunftsbeurteilungen durch die zuständigen Versorgungsunternehmen einzuholen. Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen in Leitungsbereichen sind die geforderten Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Befestigung ist unzulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Baureaum durch Ortung vorzunehmen.
 - Schutzmaßnahmen und Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen**
Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie deren Lebensräume sind die, an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- Schutz der vorhandenen Gehölzstruktur gemäß den Anforderungen der DIN 18200 (Schutz von Bäumen im Baustellenbereich).
- Flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen.
- Fachgerechtes Abschneiden des nicht kontaminierten Oberbodens im Bereich von Baugruben.
- Zwischenlagerung und Wiederverwendung vor Ort.
- Ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motoren, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen.
- Einhaltung der Vorgabewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV bei Einbau standortfremden Bodenmaterials.
- Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten.
 - Belange des Naturschutz**
Die Verbote des § 42 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Arten- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
 - Planunterlagen**
Wegen Ungenauigkeiten in den Plangrundlagen durch Vervielfältigung, Vergrößerung etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Mängel bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlagen herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.
 - Rechtsgrundlagen**
BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Bauzeichenverordnung
PlanZV - Planzeichenverordnung
BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
ThürBO - Thüringer Bauordnung
ThürKO - Thüringer Kommunalordnung
ThürNatG - Thüringer Naturschutzgesetz
ThürABG - Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz
ThürWaldG - Thüringer Waldgesetz
ThürDSchG - Thüringer Denkmalschutzgesetz

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

- Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat gem. § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 26.10.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes V+E-Plan 02 "Freiflächenphotovoltaikanlage Am Taubenhügel" der Stadt Saalfeld mit Beschluss Nr. 151/2011 gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Saalfeld Nr. 19/11 vom 16.11.2011.

Saalfeld, den (Siegel) Der Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstiger TOB

- Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand eine Amtlerkonferenz am 10.01.2012 im Großen Saal des Stadthauses Saalfeld Markt 6 statt. Der Beschluss über die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte mit Beschluss Nr. 025/2012 vom 15.02.2012.

Saalfeld, den (Siegel) Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

- Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB fand eine öffentliche Anhörung am 10.01.2012 im Großen Saal des Stadthauses Saalfeld Markt 6 statt. Die Anhörung erfolgte in der ortsüblichen Tagespresse vom 31.12.2011. Der Beschluss über die Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte mit Beschluss Nr. 025/2012 vom 15.02.2012.

Saalfeld, den (Siegel) Der Bürgermeister

Beschluss zur Billigung des Entwurfs und Bestimmung der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentl. Belange

- Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat in seiner Sitzung vom 15.02.2012 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes beschlossen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der textlichen Festsetzung (Teil B), der Begründung (Teil C) und dem Umweltbericht (Teil D) mit Beschluss Nr. 026/2012 beschlossen.

Saalfeld, den (Siegel) Der Bürgermeister

Planunterlagen

Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von bis beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbekannt gemacht. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und gem. § 1 (2) BauGB mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt wurden.

Mit Schreiben vom sind die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Saalfeld, den (Siegel) Der Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

- Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der TOB mit Beschluss Nr. vom geprüft und abgewogen.

Saalfeld, den (Siegel) Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der textlichen Festsetzung (Teil B), der Begründung (Teil C) und dem Umweltbericht (Teil D) wurde am vom Stadtrat der Stadt Saalfeld mit Beschluss Nr. vom als Satzung beschlossen.

Saalfeld, den (Siegel) Der Bürgermeister

Genehmigung

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der textlichen Festsetzung (Teil B), der Begründung (Teil C) und dem Umweltbericht (Teil D), wurde mit Verfügung des Landratsamtes Saalfeld Rudolstadt vom Az.: erteilt.

Saalfeld, den (Siegel) Der Bürgermeister

Ausfertigung

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der textlichen Festsetzung (Teil B), der Begründung (Teil C) und dem Umweltbericht (Teil D) wird hiermit ausfertigt. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Saalfeld sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens werden damit beurkundet.

Saalfeld, den (Siegel) Der Bürgermeister

Inkrafttreten

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Erteilung der Plan- und Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Damit fällt der Bauplan gem. § 10 (3) BauGB und § 21 (2) und (3) ThürKO in Kraft.

Saalfeld, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Entwurf - Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E-Plan 02 "Freiflächenphotovoltaikanlage Am Taubenhügel" der Stadt Saalfeld

Teil A und B Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Kartengrundlage: Digi. Daten aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Thüringen/Verfahren: Saalfeld	
Projekt: Vorhabenbezogener B-Plan V+E-Plan 02 "Freiflächen-PVA Am Taubenhügel" Titel: Entwurf Bebauungsplan Maßstab: 1:1000 CAD-Nr.: 2011-01-01 B-Plan-Nr./Vgl.-Nr.: 02/02	Auftragnehmer: SOLARPARK SO 34 GmbH & Co.KG Ingoltingergesellschaft mbH Unterturmer-Planen-Beraten Ingoltingerstraße 32-36 04422 Zwenkau Tel.: (03420) 44220 03420 44220-10 www.solarpark-so.de
Datum: 15.02.2012 Zeichner: Keller-Barthel Prüfer: Keller-Barthel Gepr.: Keller-Barthel Gepr.: Keller-Barthel	Datum: 17.01.2012 Zeichner: Zeebken