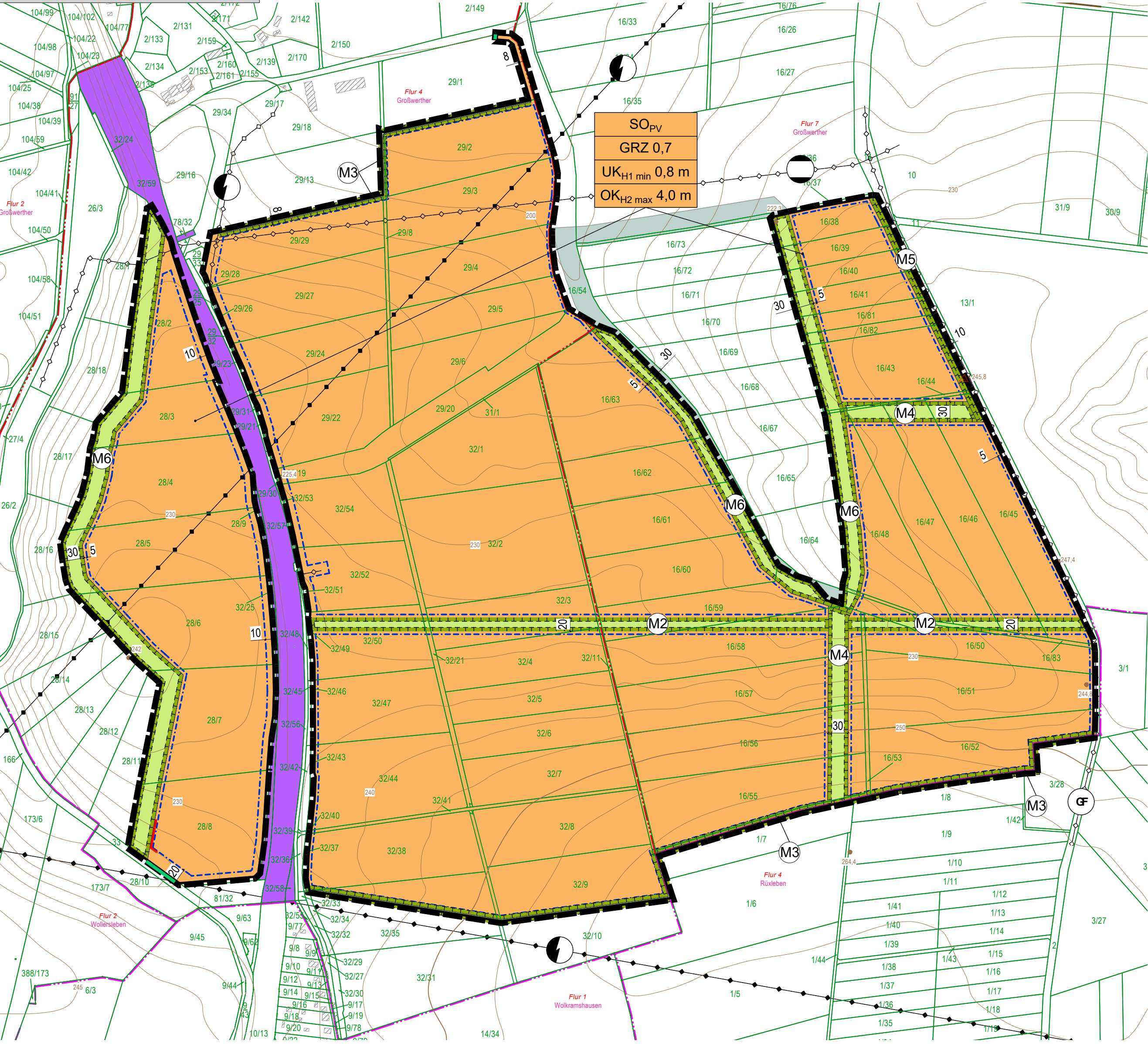


Teil 1

Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2

Planzeichenerklärung

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

Sonstige Sondergebiete
„Photovoltaikfreiflächenanlage“ (SO_{PV})
(§ 11 (2) BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, § 18 und § 19 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

UK_{H1} min Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß
i.V.m. § 2 (3) textlicher Festsetzungen
OK_{H2} max hier: Unterkante bzw. Oberkante

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

Baugrenze

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 (6) BauGB

Hochspannungsfreileitung (110 kV)
inklusive Infokabel der Netkom

Gastransportnetz - Hochdruck

Stromanschlusskabel Richtfunkturn

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MARNAHMEN UND FLÄCHEN
FÜR MARNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

M1-6 Maßnahmenbezeichnung

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Bahnanlagen inklusive aller Bahnanlagen / Steuerkabel
informelle Darstellung

30 m Waldabstand außerhalb des räuml. Geltungsbereiches
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
informelle Darstellung

GF Glasfaserkabel - informelle Darstellung

Zaunabschnitte für Blendschutz vor Lichtemissionen
aus dem Blendgutachten i.V.m. Textlicher Festsetzung § 5 (1)

Legende der Planunterlage

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist

Gebrauchsfestpunkt

Überhaken

Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

Gemarkung

Flurgrenze

Flurnummer

Höhenlinie

Teil 3

Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung von Solarmodulen sowie von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Transformatorstationen, Batteriespeicher, Übergabestationen, Schaltschränke, Zufahrten, Zaunanlagen etc.).

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

§ 2 (1) Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche im sonstigen Sondergebiet SO_{PV} erfolgt als zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,7. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

§ 2 (2) Als zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO werden die durch die Photovoltaikmodule überdeckten Bodenflächen in Senkrechprojektion, die Grundflächen von sonstigen zulässigen baulichen Anlagen und von Nebenanlagen sowie die Grundflächen von befestigten Erschließungsflächen definiert.

§ 2 (3) Im sonstigen Sondergebiet SO_{PV} wird die Höhe der baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen, wie folgt festgesetzt:
UK_{H1}min – Der Abstand zwischen der Oberkante des unveränderten, anstehenden, natürlichen Geländes und der Unterkante PV-Module beträgt mindestens 0,80 m.
OK_{H2}max – Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, im Sinne einer Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage, beträgt maximal 4,0 m.
Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt das lotrechte Maß von der Oberkante des unveränderten anstehenden, natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

§ 2 (4) Innerhalb des gesamten SO_{PV} ist ein Modulreihenmindestabstand von 3,5 m einzuhalten.

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

§ 3 (1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, insbesondere der Zaunanlagen, ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 4 (1) Die Flächen unter und zwischen den Modulstreifen der Photovoltaikanlage im SO_{PV}, auf der maximal versiegelbaren Flächen gemäß § 4 (2) der textlichen Festsetzungen, sind entsprechend Maßnahmenblatt M1 als extensive Grünlandflächen anzulegen und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

§ 4 (2) Von der max. zulässigen Grundfläche im SO_{PV} gemäß § 2 (1) der textlichen Festsetzungen dürfen max. 5 % durch wasserundurchlässige Befestigungen oder bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt werden. Die Verlegung notwendiger unterirdischer Leitungen zur Verbindung der Solarmodultische ist zulässig. Die übrigen Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 anzulegen und zu erhalten.

§ 4 (3) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2_{ee} sind durch Ansaat mit Regiosaatgut (UG 5 Mitteleuropäisches Tief- und Hügelland, Typ Grundmischung) artenreiche Blühflächen zur Verbesserung der Habitatqualität für die Feldvögel zu entwickeln. Die Querung der festgesetzten Maßnahmenfläche M2_{ee} für notwendige unterirdischer Leitungen zur Verbindung der Solarmodultische ist zulässig.

§ 4 (4) 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 „M3“ sind einreihige, geschlossene, freiwachsende Strauchhecken aus gebietseigenen Laubsträuchern anzupflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme hat gemäß Maßnahmenblatt „M3“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Die Pflanzung erfolgt auf einem 3 m breiten Streifen außerhalb der Einfriedung der Photovoltaikfreiflächenanlage. Die Querung der festgesetzten Maßnahmenfläche M3 für notwendige unterirdischer Leitungen zur Verbindung der Solarmodultische sowie 4 Zufahrten bis zu je 5 m Breite ist zulässig.

§ 4 (5) 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 M4 sind Wildtierkorridore auf einer Mindestbreite von 30 m anzulegen. Innerhalb der Wildtierkorridore ist auf der Nordseite bzw. Westseite ein lückiges Gebüsch aus gebietseigenen Laubsträuchern anzupflanzen. Die Gehölzpflanzung hat auf min 30 % des Korridors zu erfolgen. Die übrigen Flächen sind als artenreiche Ruderalflur Regiosaatgut (UG 5 Mitteleuropäisches Tief- und Hügelland, Typ Feldrein und Saum) zu entwickeln. Ein unversiegelter Grünweg in einer Breite von maximal 2,5 m zur Pflege der Flächen ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme hat gemäß Maßnahmenblatt M4 des Umweltberichtes zu erfolgen. Die Querung der festgesetzten Maßnahmenfläche M4 für notwendige unterirdischer Leitungen zur Verbindung der Solarmodultische sowie eines geschotterten Weges bis 4 m Breite ist zulässig.

§ 4 (6) Innerhalb der Maßnahmenfläche M5 ist die vorhandene Obstbaumreihe langfristig zu erhalten.

§ 4 (7) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M6“ sind als Waldsaum zu entwickeln und als extensive Grünlandflächen durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist ausgeschlossen.

§ 4 (8) Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 5 (1) Der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Zaunabschnitt an der Landesstraße L1036 muss auf einer Gesamtlänge von 43 m mit einem dunklen Blendschutz in Höhe von 2,60 m ausgestattet werden.

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

§ 6 (1) Die Einfriedung des sonstigen Sondergebietes SO_{PV} durch eine Zaunanlage mit Übersteigenschutz, bis zu einer Höhe von maximal 2,60 m ist zulässig. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand von durchschnittlich mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche eingehalten wird.

§ 6 (2) Der Mindestabstand der Einfriedungen des sonstigen Sondergebietes SO_{PV} durch eine Zaunanlage zu den angrenzenden Bahngrundstücken beträgt 5 m.

7. Festsetzung gemäß § 12 (3a) BauGB

Im Plangebiet sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Maßnahmen und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

Teil 4

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind bereits jungsteinzeitliche und eisenzeitliche Siedlungsreste bekannt - Bodendenkmale i.S. ThürDSchG.
Mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) muss daher unbedingt gerechnet werden.
Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

2. Altlastverdachtsflächen

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Landratsamt Nordhausen als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Leitungen

Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen im Leitungsbereich von Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. EN 50423, BGV A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Soweit sich Flächen in Schutzstreifen für Hochspannungsfreileitungen befinden, ist eine Bebauung erst nach Einzelfallbewertung und Zustimmung des Versorgungsträgers oder nach Verlegung der Freileitung zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen.
Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserverband) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

4. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an das Sondergebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
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.

5. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten und die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist nach den Vorschriften der DIN 18915 sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

6. Geologische Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Teil 5

Verfahrensvermerke

1. - Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat - Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (im Amtsblatt)	am 23.03.2023 am 01.01.2024
2. - Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (im Amtsblatt) - Veröffentlichung der Planunterlagen des Planverwerfurfes gemäß § 3 (1) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom 08.01.2024 bis 09.02.2024 vom 08.01.2024 bis 09.02.2024
3. - Billigungsbeschluss des Gemeinderates zur Veröffentlichung des Planverwerfurfes gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB - Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (im Amtsblatt) - Veröffentlichung der Planunterlagen des Planverwerfurfes gemäß § 3 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	am 07.11.2024 am 01.11.2024 vom 11.11.2024 bis 13.12.2024 vom 11.11.2024 bis 13.12.2024

Werther,den Unterschrift Siegel

4. - Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Mitteilung des Abwägungsergebnisses

am am

Werther,den Unterschrift Siegel

5. - Genehmigung mit Bescheid des Landkreises Nordhausen

vom

Werther,den Unterschrift Siegel

6. - Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgetriggt.

Werther,den Unterschrift Siegel

Werther,den Unterschrift Siegel

7. - Nach Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten

am

Werther,den Unterschrift Siegel

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

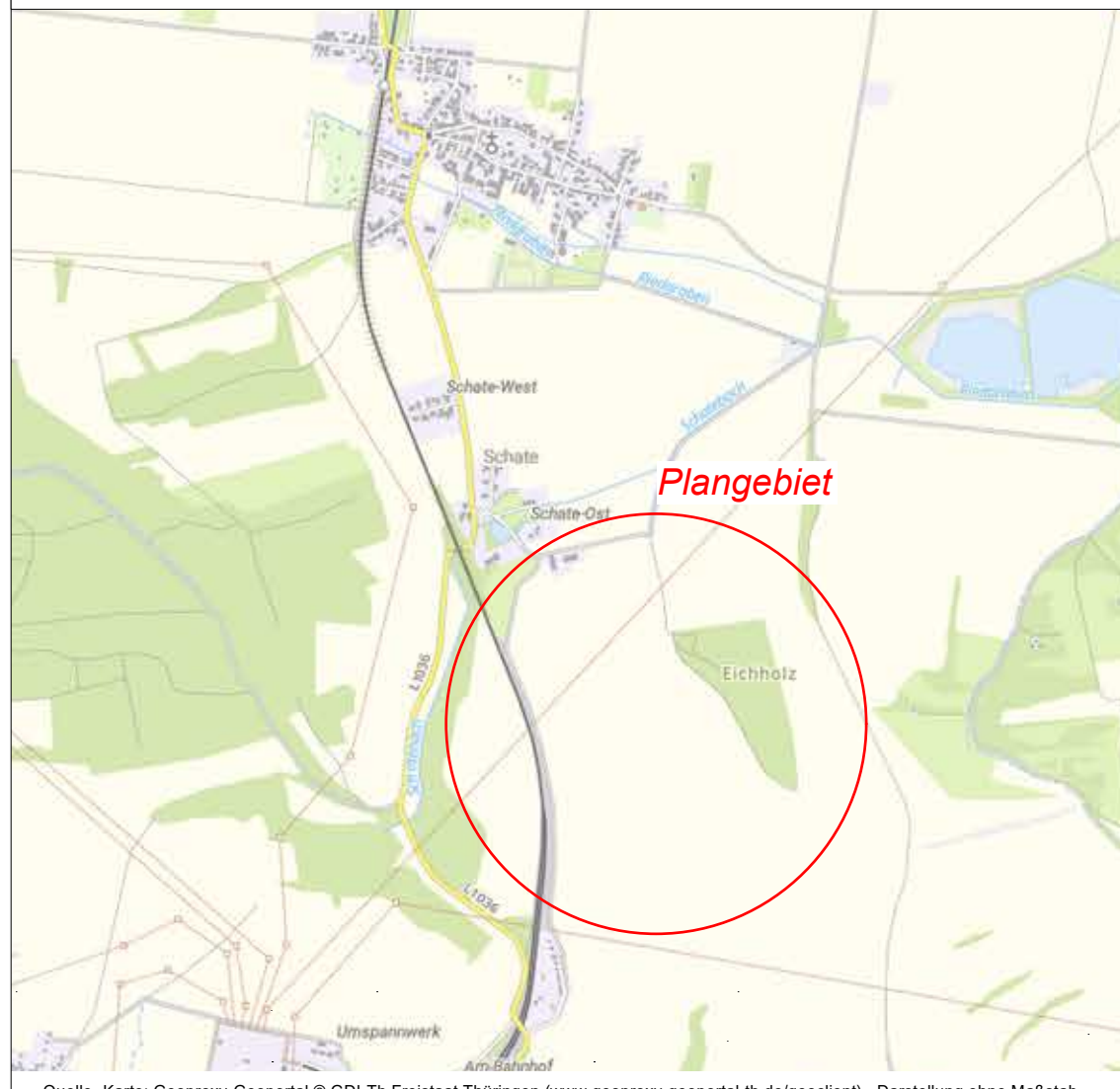
Artern, den Siegel

Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Gemeinde Werther

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 07
"Solarpark Werther" (südlich von Schate)

Teil 1 bis Teil 5



Quelle: Karte: Geoproyx-Geportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproyx-geportal-th.de/geoproyx) - Darstellung ohne Maßstab			
Maßstab: 1 : 5.000	Verfahrensstand: Entwurf	Druckdatum: Oktober 2024	
STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & 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.