

SO_{PV1} GRZ 0,7
 OK Gebäude 4 m
 UK H1 min 0,8 m
 OK H2 max 4,0 m

SO_{PV2} GRZ 0,7
 OK Gebäude 4 m
 UK H1 min 0,8 m
 OK H2 max 4,0 m

Teil 2: Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 SO_{PV} Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Zweckbestimmung Photovoltaik Freiflächenanlage
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
 GRZ Grundflächenzahl
 OK / UK Höhe der baulichen Anlage (Oberkante / Unterkante)
 H1 Höhe zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module in Bezug zu Höhe über NHN
 H2 Höhe zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Module in Bezug zu Höhe über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Zuwegung PV-Freiflächenanlage
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)**
 Zweckbestimmung Umspannwerk (auf ca. 1.200 m²)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)**
 M12 Schutz / Erhalt und Entwicklung von Biotopen (Grünland / Halbtrockenrasen) inkl. Einzelgehölze
 M1 Erhaltung von Gehölzen (Baum- / und Strauchhecken)
- Sonstige Planzeichen**
 Abgrenzung verschiedener Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 20 m Bauverbotszone (zur L1016) - § 24 ThürStVG
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 Flurgrenze
 Gemarkungsgrenze
 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer
 Gebäude, Bestand
 Angabe von Bemaßungen in Metern
 Höhenangaben in m ü. NHN (Übernahme aus Vermessung 2023)
 (nachrichtliche Übernahmen)
 Hochspannungsleitung/ 110kV - Bestand
 Gasleitung - Bestand
 Trinkwasserleitung - Bestand
 Abwasserleitung - Bestand
 Telekomleitung - Bestand
 Telekomleitung - Plan, Gigabit-Ausbau
 Wasserschutzgebiet Zone III „Hainich-Dün-Hainleite“
 Höhenfestpunkt
 Lagefestpunkt

Teil 3: Textliche Festsetzungen

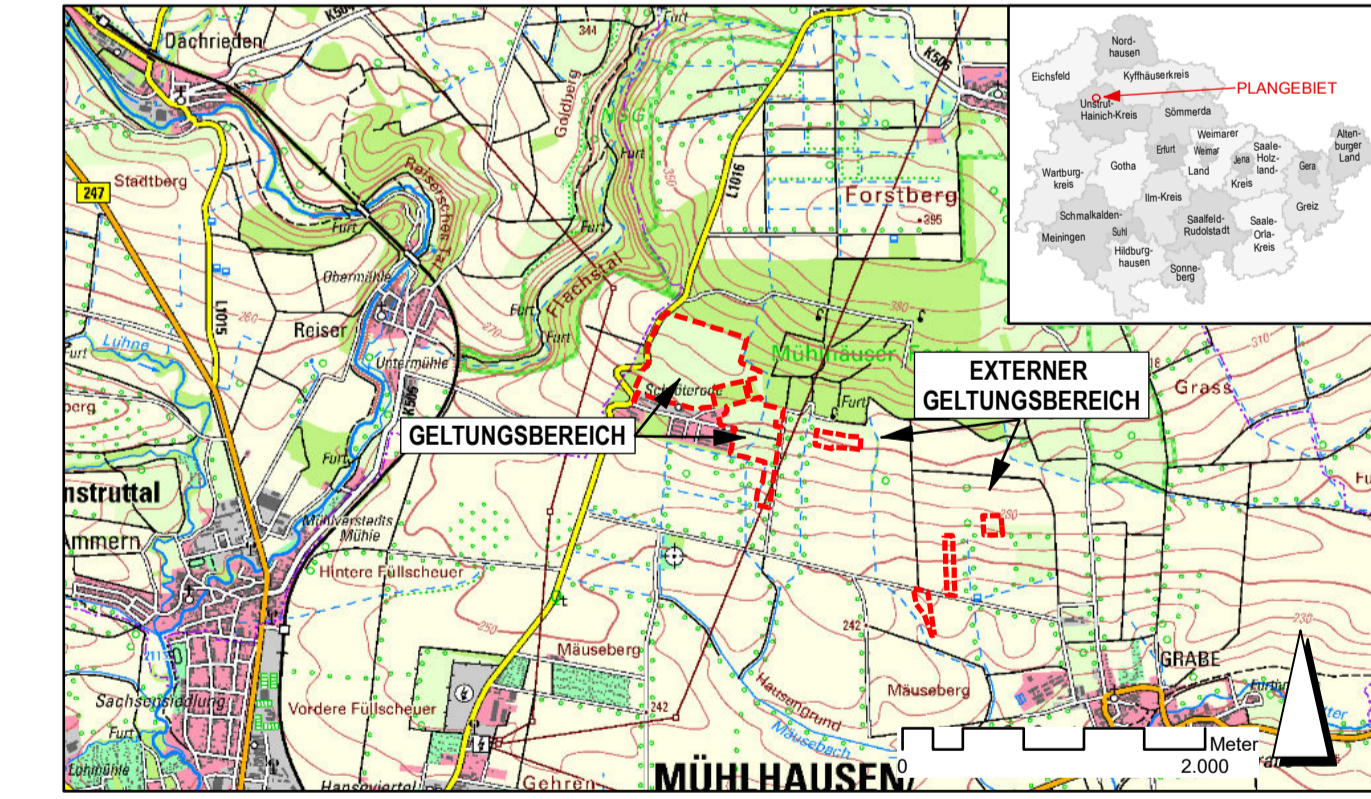
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 1.1 Es wird ein Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO_{PV}) festgesetzt. Im SO_{PV1} und 2 sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 freilebende Solarmodule mit und ohne Fundament,
 Wechselrichterstationen, Transformatoren Speicher, Umspannwerk und sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen,
 sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, etc.),
 Einfriednungen der Anlage.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 Im SO_{PV1} und 2 wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.
 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die Höhe der baulichen Anlagen im SO_{PV} wird wie folgt festgesetzt:
 H 1: min. 0,8 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NHN) und Unterkante (UK) der PV-Module
 H 2: max. 4,0 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NHN) und Oberkante (OK) der PV-Module sowie maximale Gebäudehöhe (OK) gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche (Höhe über NHN).
 2.3 Einfriednungen sind im SO_{PV} bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und mit einem durchgängigen Freihalteabstand zur Geländeoberfläche von min. 15 cm zu versehen.
 2.4 Die gemäß 2.2 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen, kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB durch Gebäudefläche des Umspannwerkes mit Aufbauten bis max. 10,5 m und durch Blitzschutzmasten und Videotürme sowie Portal des Umspannwerkes bis zu einer max. Höhe von 20 m ausnahmsweise überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zufahrten und Einfriednungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)**
 4.1 Die Flächen unter und zwischen den Modulreihen der Photovoltaikanlage im SO_{PV} sind, bis auf die gemäß 4.2 der textlichen Festsetzungen maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünlandflächen anzulegen. Die Flächen sind durch ein bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch extensive Beweidung zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist ausgeschlossen.
 4.2 Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung 2.1 dürfen max. 5 % durch wasserundurchlässige Befestigungen oder bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 anzulegen und zu erhalten.
 4.3 Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Zuwegung PV-Freiflächenanlage sind in versickerungsöffnender Bauweise auszuführen.
 4.4 Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M1, M2, M3, M4 und M5 sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gebietseigene, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
 4.5 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M7, M8, M9, M10, M11 und M12 sind die vorhandenen Biotop (Halbtrockenrasen und gehölz- und strukturreiche Grünlandflächen) dauerhaft zu erhalten.
 4.6 Innerhalb des SO_{PV2} sind Modulreihenabstände von min. 4 m zu gewährleisten.
 4.7 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im -Teilplan C- mit der Bezeichnung SA_{CEP} sind durch Ansaat mit Regiosaatgut (UG 5 Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland, Typ Feldrain und Saum) artenreiche Blühflächen zu entwickeln. Am äußeren Rand der Blühflächen ist eine Schwarzbrache von jeweils 2 m (ohne Ansaat) anzulegen.
 4.8 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im -Teilplan C- mit der Bezeichnung SA_{CEP} sind durch Ansaat mit Regiosaatgut (UG 5 Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland, Typ Feldrain und Saum) artenreiche Blühflächen zu entwickeln. Am äußeren Rand der Blühflächen ist eine Schwarzbrache von jeweils 2 m (ohne Ansaat) anzulegen.

Verfahrensvermerk:
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 Katasterbereich Leiteneck-Worbis
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.
 - Siegel -
 Referatsbereichsleiter

Teil 4: Hinweise

- Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, würden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.
- Archäologische Bodenfunde**
 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 Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
 - Alltlasten**
 Das Plangebiet war kein offizieller Truppenübungsplatz, wurde aber in der Nachkriegszeit intensiv militärisch genutzt. Im Plangebiet befinden sich einzelne Bereiche auf denen Kampfmittelbelastungen vermutet werden oder festgestellt wurden.
 Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Alltlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
 - Natur- und Artenschutz**
 Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.
 - Brandschutz**
 Ein Brandschutzkonzept ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.
 - Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser**
 Das anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).
 - Erdaufschlüsse**
 Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.
 - Hinweise zum Geologiedatengesetz:**
 Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messtellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

Teil 5: Verfahrensvermerke



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP-36 "Solarpark Schröterode" -Teilplan A-

MÜHLHAUSEN
 Mittelalterliche Reichsstadt

Stadt Mühlhausen
 Unstrut-Hainich-Kreis

Vorhabenträger:
 solargrün
 solargrün GmbH
 Marie-Curie-Ring 15
 55291 Saulheim

Planverfasser:
 Planungsbüro Dr. Weise
 GdH
 Kräuterstraße 4, 99374 Mühlhausen
 Tel.: 03601 / 799 292-0
 www.pitweise.de / info@pitweise.de

ENTWURF

bearb.: Silvia Leise
 Ursula Gläßner

Maßstab: 1 : 2.000
 Stand: 11/2023