

**Planteil A - Legende**

<b>ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 BauNVO	
	Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17-19 BauNVO	
0,6	Grundflächenzahl z. B. 0,6
3,5	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern (s. textliche Festsetzungen 2.2)
Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	
	Baugrenze
Verkehrsfächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: privater Wirtschaftsweg
	Straßenbegrenzungslinie
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sondergebiet „PV - FFA Schüpfitz - Ortsrand Süd“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Betreiber der PV-FFA gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Hinweise</b>	
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
	Nutzungsartengrenze
	bestehende Gebäude mit Hausnummer gem. ALKIS
	Bemaßung (Angabe in Metern)
	Höhenpunkte gem. DGM1 (Angabe in Meter üb. NHN)
	Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung vom 02.10.2008)

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	maximale Höhe (m ü. nächstgelegenen Höhenbezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,6	3,5

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 33 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 288)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Planteil B - Textliche Festsetzungen**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
SO – sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO  
Zulässig sind freistehende Solar-Module mit und ohne Fundament, Wechselrichterstationen, Transformatoren, Anlagen zur Energiespeicherung, Kameramasten und sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen, Wege und Gebäude.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)**
  - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO: Für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Gebäuden und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen.
  - Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO: Im Sondergebiet dürfen die baulichen Anlagen (einschließlich der Solarmodule) maximal 3,5 m hoch sein. Dabei gilt als unterer Bezugspunkt der in der Planzeichnung dargestellte Höhenpunkt, der der Anlagenmitte am nächsten liegt. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Maximalhöhe der zulässigen Kameramasten wird auf 6 m festgesetzt.
  - Die Grundfläche von Gebäuden und technischen Anlagen wird auf max. 16 m² je Bauwerk/Anlage festgesetzt.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Zulässig ist eine bis 2,5 m hohe Umzäunung. Der Zaun ist mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze des Sondergebietes zu setzen. Ein Übersteigerschutz in Form einer Stacheldrahtrolle ist nicht zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Die versiegelbare Fläche wird auf 5 % der Sondergebietsfläche festgesetzt.
  - Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg ist in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
  - Im Bereich des gesamten Baugrundstückes sind die Flächen unter und zwischen den Modulen mit Ausnahme der Flächen der Verankerungen, Fundamente und Wegeflächen zweimal jährlich zu mähen oder ab Mitte Mai extensiv zu beweidern.
  - Die Unterkante des Zaunes der PV-FFA hat einen Mindestabstand zwischen 10 und 20 cm zur Oberfläche einzuhalten.
- Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
In der mit der ergänzenden Festsetzung gem. Planzeichen 13.02.01 PlanzV (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) bezeichneten Fläche im Westen, Süden und Osten des Flurstückes 48/8 ist eine 3,0 m breite einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Regelabstand von 1 m zu pflanzen. Die Strauchpflanzung darf für eine bis zu 5 m breite Zufahrt unterbrochen werden.

**Ergänzende Hinweise**

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung: Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch außerhalb des Satzungsgebietes auf nachfolgendem Flurstück:  
Gemarkung Weida, Flur 10, Flurstück 1134/3: Nachhaltige Sicherung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 3.016 m² durch den fachgerechten Erhaltungsschnitt von 10 bestehenden und die Pflanzung von 10 Obstbaumhochstämmen sowie einer extensiven Nutzung der Fläche.

Belange der Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung: Das Plangebiet befindet sich gem. DIN EN 1998-1 in der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse R).

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)**  
Der Stadtrat der Stadt Weida hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „PV-FFA Schüpfitz – Ortsrand Süd“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „PV-FFA Schüpfitz – Ortsrand Süd“ wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Weida am ..... in Form der Offenlagen der Vorentwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Weida vom ..... bis zum ..... durchgeführt. Zeitgleich standen die Vorentwurfsunterlagen in den Räumen der Stadtverwaltung Weida zur Einsichtnahme zur Verfügung. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben bzw. E-Mail vom .....
- Billigung Entwurf**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes „PV-FFA Schüpfitz – Ortsrand Süd“ wurde vom Stadtrat der Stadt Weida in der Sitzung am ..... gebilligt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Weida am ..... wurden die digitalen Entwurfsunterlagen in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Stadt Weida zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Parallel konnten die Entwurfsunterlagen im o. g. Zeitraum im Rathaus der Stadt Weida eingesehen werden. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben bzw. E-Mail vom ..... über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
- Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)**  
Der Stadtrat der Stadt Weida hat in seiner Sitzung am ..... die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)**  
Der Stadtrat der Stadt Weida hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan „PV-FFA Schüpfitz – Ortsrand Süd“ in der Fassung vom ..... beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Für die Punkte 1 bis 6:

Weida, ..... Bürgermeister / Siegel

- Genehmigung (§ 10 BauGB)**  
Der vom Stadtrat der Stadt Weida in der Sitzung am ..... beschlossene Bebauungsplan „PV-FFA Schüpfitz – Ortsrand Süd“ wurde dem Landratsamt Greiz mit Schreiben vom ..... zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am ..... mit Aktenzeichen ..... erteilt.

Weida, ..... Bürgermeister / Siegel

- Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Weida vom ..... übereinstimmt. Satzung ausgefertigt.

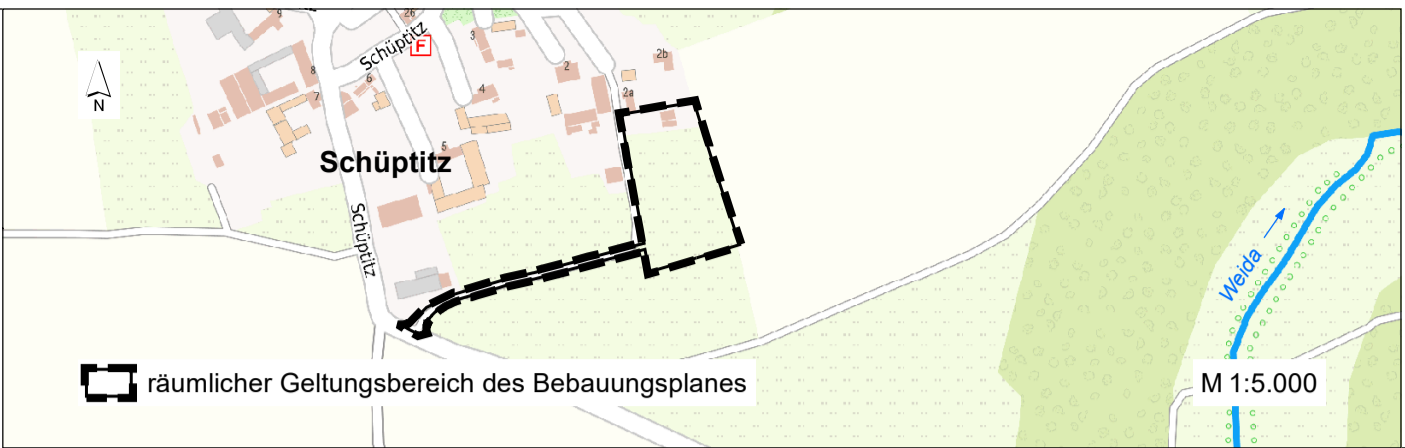
Weida, ..... Bürgermeister / Siegel


- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB):**  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes „PV-FFA Schüpfitz – Ortsrand Süd“ durch das Landratsamt Greiz wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Weida (Nr. .... des Jahrgangs .....) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Weida, ..... Bürgermeister / Siegel

**Erklärung:**  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Weidenroda-Triebes, den ..... TLBG





# Stadt Weida (OT Schüpfitz)

## Bebauungsplan

### - Entwurf -

# Bebauungsplan Sondergebiet „PV-FFA Schüpfitz - Ortsrand Süd“

M 1 : 1.000

18. November 2024



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

07570 Weida, Schlossberg 7  
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794  
info@goel.de / www.goel.de