

Planteil A - Legende

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 und 11 BauNVO

SO PV-FFA Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17-19 BauNVO
 GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,7
 3,8 m üB. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß üB. festgesetzter Bezugshöhe
 Bezugshöhe (s. textl. Festsetzungen 2.2)

Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 23 BauNVO
 Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebszufahrt
 Straßenbegrenzungslinie

Planungen, 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

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet „Solarpark am Gewerbepark Aschara“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Leitungssträgers (NETZE Bad Langensalza GmbH) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Höhenlage bei Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB - Höhenplan (Angaben in Metern üB. NHN)

Hinweise

Flurgrenze
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
 Nutzungsartengrenze
 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
 Bemaßung (Angabe in Metern)

Höhenpunkte gem. DGM1 (Angaben in Metern üB. NHN) - Bestand
 Böschung
 Leitungen der NETZE Bad Langensalza GmbH:
 Fernwärmetrasse
 Gasmitteldruckleitung
 Internetkabel
 Mittelspannungskabel

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 baulicher Anlagen (m ü. nächstgelegenen Höhenbezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,7	3,8 m üB. Bezugshöhe

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. 48 G vom 23.10.2024 (BGBl.2024 I Nr. 32)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Neubekanntmachung 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)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

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. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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 0,7 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 3,8 m hoch sein. Dabei gilt als unterer Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkt, der der Anlagenmitte am nächsten liegt. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt der baulichen Anlage. Die Maximalhöhe der zulässigen Kameramasten wird auf 6 m festgesetzt.
 - Die Grundfläche von Gebäuden und technischen Anlagen wird mit Ausnahme einer Trafostation auf max. 25 m² je Bauwerk/Anlage festgesetzt. Die Fläche der Trafostation wird auf 64 m² begrenzt.
 - 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.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
 Aufschüttungen sind maximal bis zur Höhe des nächstgelegenen festgesetzten Höhenpunktes 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 maximal 3 % der Sondergebietsfläche begrenzt.
 - Im Bereich des gesamten Baugrundstückes sind die Flächen unter und zwischen den Modulen mit Ausnahme der Flächen der Verankerungen und Fundamente zweimal jährlich zu mähen oder ab Mitte Mai zu beweidet. Eine Beweidung wird auf maximal 1 Großvieheinheit (GVE)/ha bei einer Beweidung von Mai bis September bzw. 0,5 GVE bei einer ganzjährigen Nutzung begrenzt.
 - Eine Beleuchtung der Fläche des Sondergebietes sowie des Zaunes ist unzulässig.
 - Die Unterkante des Zaunes der PV-FFA hat einen Mindestabstand zwischen 15 und 20 cm zur Oberfläche einzuhalten. Der Abstandsbereich Zaununterkante – Geländeoberfläche ist mind. 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen.
 - Die obersten 30 cm der gemäß Festsetzung 4 zulässigen Aufschüttung ist aus durchwurzelbarem Oberboden herzustellen.

- 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)**
 - Die Sondergebietsflächen im Norden und Westen des Plangebietes mit der ergänzenden Festsetzung für Bepflanzungen mit Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planz eichen: 13.2.1 PlanzV) sind auf einer Breite von fünf Metern mit einer dreireihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Regelabstand von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu er- und unterhalten. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.
 - Die Flächen unter und zwischen den Modulen sowie im Abstandsbereich zur Plangebietsgrenze bzw. zur Heckenpflanzung sind mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen. Die Flächen sind vorher tiefgründig zu lockern.
- Hinweis:**
 Eine Gehölzbeseitigung und großflächige Beseitigung sonstiger Vegetation ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

- Verfahrensvermerke**
- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark am Gewerbepark Aschara“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza (Nr., Jahrgang) vom bis zum durch Bereitstellung der Vorentwurfsunterlagen im Internet sowie eine ergänzende Auslegung durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit E-Mail bzw. Schreiben vom
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet „Solarpark am Gewerbepark Aschara“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
 - Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis durch Bereitstellung der Entwurfsunterlagen im Internet sowie eine ergänzende öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail bzw. Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
 - Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am die zum Entwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
 - Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark am Gewerbepark Aschara“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

7. Die vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplanes „Solarpark am Gewerbepark Aschara“ der Stadt Bad Langensalza wurde mit Verfügung des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis vom mit AZ.: gem. § 10 BauGB genehmigt.

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

9. 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 Bad Langensalza vom übereinstimmt. Satzung ausgefertigt:

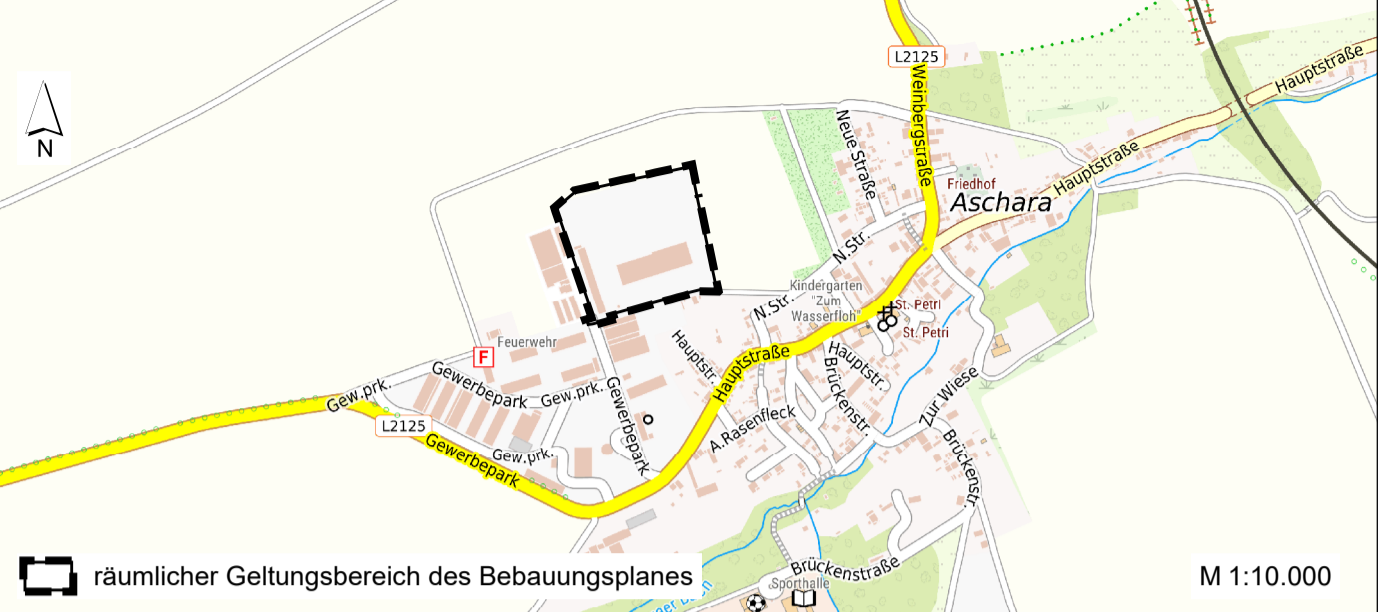
Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

10. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung des Bebauungsplanes „Solarpark am Gewerbepark Aschara“ der Stadt Bad Langensalza wurde am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza (Nr.) des Jahrgangs vom ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft.

Bad Langensalza, den 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.

Leinefelde-Worbis, TLBG (Katasterbereich Leinefelde-Worbis)




Stadt Bad Langensalza
OT Aschara
 Bebauungsplan

- Entwurf -

Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark am Gewerbepark Aschara“

M 1 : 1.000
 28. Februar 2025

GÖL
 Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
 07570 Weida, Schlossberg 7
 Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
 info@gol.de / www.gol.de