



Planteil A - Planzeichnung

Robener Grund

SO PV-FFA	0,7	3,8
-----------	-----	-----

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17-19 BauNVO

0,7	Grundflächenzahl z.B. 0,7
3,8	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern (s. textliche Festsetzungen 2.2)

Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Wirtschaftsweg, privat
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünflächen mit Zweckbestimmung: artenreiches Grünland

Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

- Flächen für Wald (Bestandsübernahme gem. Luftbild)

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Planteil A - Legende

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 BauNVO

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Solarpark Heinrichshall“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG (Angaben gem. Landratsamt Greiz, Stand: 07/2022)
- Natura 2000-Gebiet: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) gem. § 32 BNatSchG
- 110 kV-Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen (28 m)

Hinweise

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- bestehende Gebäude mit Hausnummer gem. ALKIS
- Bahnlinie
- Fließgewässer
- Bemaßung (Angabe in Metern)
- Topographie mit Höhenpunkten gem. Lage- und Höhenplan (Angaben in Metern ü. NNH)
- Höhenpunkte gem. DGM1 (Angaben in Metern ü. NNH)
- Trassenkorridor der Hochspannungsleitung (14 m beiderseits)
- Gasleitung
- Waldfläche gem. ThüringenForst (Thüringen Viewer Stand: 3/2024)
- Trafo gem. technischem Lageplan
- Hydrant
- Bereich mit erhöhten Anforderungen des Artenschutzes:
 - a = Wanderfalke
 - b = Zauneidechse
- bestehende PV-FFA (Photovoltaik-Freiflächenanlage)
- Parkplatz

Planteil B - Textliche Festsetzungen

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)

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 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 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 Modulische sind mit einem Mindestabstand von 80 cm zum Boden zu stellen.
 - Die Grundfläche von Gebäuden und technischen Anlagen wird auf max. 25 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 3 % der Sondergebietsfläche festgesetzt.
 - Fahr- und Stellflächen innerhalb der Sondergebietsflächen sind 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 maximal 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. Das Mähgut ist zu beseitigen.
 - Die Unterkante des Zaunes der PV-FFA hat einen Mindestabstand von 15 cm zur Oberfläche einzuhalten. Der Abstandsbereich ist jährlich 2 x zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen.
- Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Artenreiches Grünland“ sowie die Flächen unter und zwischen den Modulen sowie im Abstandsbereich zur Grenze des Geltungsbereiches sind mit einer artenreichen, gebietsheimischen Grünlandmischung (s. g. Blühwiese) anzusäen. Die Flächen sind vor der Pflanzung tiefgründig zu lockern.
 - Die Sondergebietsfläche, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen) gekennzeichnet ist, ist mit einer einreihigen Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von 1,0 m in der Reihe zu bepflanzen. Der Anteil von dornentragenden Gehölzen wird auf mind. 10 % der Straucher festgesetzt. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Hinweis:
Im Subrosionskataster des Thür. Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wird das Plangebiet (TLUBN) in die Gefährdungskategorie B-b-I-2 eingeordnet.
Denkmalschutz: Der Beginn der Erdbaarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens 14 Tage vorher schriftlich anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)**
Der Stadtrat der Stadt Bad Köstritz hat in seiner Sitzung am 21.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Solarpark Heinrichshall“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Solarpark Heinrichshall“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Köstritz in der Sitzung am gebilligt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Köstritz am in Form der Offenlagen der Vorentwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Bad Köstritz vom bis zum durchgeführt. Zeitgleich standen die Vorentwurfsunterlagen in den Räumen der Stadt Bad Köstritz 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 „Solarpark Heinrichshall“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Köstritz 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 Bad Köstritz am wurden die digitalen Entwurfsunterlagen in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Bad Köstritz zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Parallel konnten die Entwurfsunterlagen im o. g. Zeitraum im Rathaus der Stadt Bad Köstritz 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 Bad Köstritz 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 Bad Köstritz hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Solarpark Heinrichshall“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Für die Punkte 1 bis 6:

Bad Köstritz, Bürgermeister / Siegel

Bad Köstritz, Bürgermeister / Siegel

8. 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 Bad Köstritz vom übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Bad Köstritz, Bürgermeister / Siegel

9. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB):

Der Bebauungsplan „Solarpark Heinrichshall“ der Stadt Bad Köstritz wurde am im Amtsblatt der Stadt Bad Köstritz (Nr. des Jahrgangs) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Köstritz, 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.

Zeulenroda-Triebes, den TLBG



Bad Köstritz (OT Pohlitz)

Bebauungsplan

- Entwurf -

Bebauungsplan „Solarpark Heinrichshall“

M 1 : 2.000

11. März 2025

Bad Köstritz, Bürgermeister / Siegel

Bad Köstritz, Bürgermeister / Siegel

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