

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung		
	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlagen	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO
2. Baulinien, Baugrenzen		
	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO
3. Grünflächen		
	Private Grünfläche	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
4. Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		
	Anpflanzung von freiwachsenden Hecken	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
5. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs.7 BauGB

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE / HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	Gebäude (Bestand)
	Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer (Bestand)
	Flurgrenze
	Einfriedung
	Baum (Bestand)
	Solar-Modul (nachführende Elemente)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung		§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
1.1. Die für Neubebauung vorgesehenen Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet (SO) für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ festgesetzt.		§11 Abs. 2 BauNVO
1.2. Zulässig sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen und die zur Betreibung der Photovoltaik-Anlagen notwendigen technischen und baulichen Nebenanlagen.		§11 Abs. 2 BauNVO
1.3. Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind zulässig, bis die Anlage für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr nicht betrieben wird. Nach Ende der befristeten Nutzung ist die Fläche wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zuzuführen.		§9 Abs.2 Nr.2 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung		§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.		§16 Abs.2 BauNVO
2.2. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl beinhaltet die gesamte, von den Solarmodulen und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Stellflächen oder sonstige befestigte Flächen sind einzurechnen.		§19 BauNVO
2.3. Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule wird auf 6,50m festgesetzt. Der Mindestabstand zwischen Erdoberfläche und der unteren Baukante der Module darf 1,00 m nicht unterschreiten. Bezugspunkt ist das derzeitige Geländeneiveau.		§18 BauNVO
2.4. Die maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen wird auf 4,00m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist dabei die Höhenlage der Oberkante des Firstes (Firststein, Firstziegel) bzw. der obere Dachabschluss. Unterer Bezugspunkt ist das derzeitige Geländeneiveau.		§18 BauNVO
3. Überbaubare Grundstücksflächen		§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
3.1. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.		§23 Abs. 3 BauNVO
4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen		§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
4.1. Zur Betreibung der Photovoltaik-Anlagen notwendige, technische und bauliche Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.		§23 Abs.5 BauNVO

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 5.1. Die Oberkante der Modul-Fundamente ist unterhalb der Erdoberfläche anzuordnen. Eine Versiegelung der Oberflächen um die Solar-Module ist unzulässig. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
 5.2. Die Sondergebietsflächen sind nach der Errichtung der Anlage mit Saatgut der Regelsaatgutmischung (RSM) Biotopflächen / artenreiches Extensivgrünland aus gesicherter Herkunft als Wiese einzusäen. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig.
 5.3. Dauerhaft angelegte Zufahrten / Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.
 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
 6.1. Auf den privaten Grünflächen PG1 und PG2 innerhalb des 1. Geltungsbereiches wird die Anpflanzung einer einreihigen Heckenpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen mit einem Pflanzabstand von ca. 1,20m und einer Entwicklungsbreite von 3,00m festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme A1).
 Zur Erreichung einer großen, ökologischen Vielfalt sind von den in der Pflanzliste genannten Gehölzen mindestens 3 verschiedene Arten zu verwenden. Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100cm hoch.
 Pflanzliste: Amelanchier ovalis – Felsenbirne, Berberis vulgaris – Gewöhnliche Berberitze, Rosa arvensis – Feldrose, Rosa canina – Hundrose, Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 6.2. Auf den privaten Grünflächen PG3 innerhalb des 1. Geltungsbereiches und PG4 innerhalb des 2. Geltungsbereiches wird die Anpflanzung einer einreihigen Heckenpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen mit einem Pflanzabstand von ca. 1,20-1,50m und einer Entwicklungsbreite von 3,50m festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme A2). Um den Gehölzstreifen ist ein Wildschutzzaun aufzustellen. Innerhalb der beiden Ausgleichsflächen A2 können jeweils zwischen den Strauchgruppen 2 bis 3 offene Grünlandflächen mit einer Länge von ca. 4,00-6,00m entstehen.
 Zur Erreichung einer großen, ökologischen Vielfalt sind von den in der Pflanzliste genannten Gehölzen mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100cm hoch.
 Pflanzliste: Acer campestre – Feldahorn, Amelanchier ovalis – Felsenbirne, Berberis vulgaris – Gewöhnliche Berberitze, Cornus sanguinea – Hartriegel, Prunus spinosa – Schlehe, Rosa arvensis – Feldrose, Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 7. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen § 1a Abs.3 BauGB
 7.1. Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der Baugebietsfläche des Sonstigen Sondergebietes werden die in den beiden Geltungsbereichen des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen PG1-4 sowie die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 insgesamt der Baugebietsfläche des Sonstigen Sondergebietes zugeordnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen		§9 Abs. 4 BauGB
8.1. Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden.		§83 Abs. 1 Nr.1 ThürBO
9. Werbeanlagen		§9 Abs. 4 BauGB
9.1. Im Bereich des Sondergebiets sind Werbeanlagen nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,00m und einer Werbefläche von in der Summe maximal 3,00m² zulässig.		§83 Abs. 1 Nr.1 ThürBO
10. Einfriedung		§9 Abs. 4 BauGB
10.1. Einfriedigungen und Tore sind nur bis zu einer Höhe von ca. 2,00m in Form von grünen Maschendrahtzäunen, Maschenweite 5cm, zulässig. Ein Bodenabstand von 0,10 – 0,15m ist einzuhalten. Die Zaunanlage muss ohne Sockel ausgeführt werden.		§83 Abs. 1 Nr.4 ThürBO

KARTENGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschränkungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03.04.2012 übereinstimmen.
 Erfurt, den 17.04.2012
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Magdala gem. §2 Abs.1 BauGB erfolgte am 07.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Magdala Nr. 01/2012 vom 02.01.2012.

Magdala, den 15.06.2012
 Bürgermeister

Die Stadtverordneten der Stadt Magdala haben in ihrer öffentlichen Sitzung vom 14.03.2012 mit Beschluss Nr. 12/2012 den Bebauungsplan "Solarpark Ottstedt" einschließlich Textfestsetzungen in der Fassung vom 14.03.2012 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Magdala, den 15.06.2012
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Solarpark Ottstedt" in der Fassung vom 14.03.2012 ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 25.09.12 mit dem Aktenzeichen Az.: _____ genehmigt worden. (Wolke, 25.09.12)

Magdala, den 24.10.2012
 Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes "Solarpark Ottstedt" wird hiermit ausgefertigt.

Magdala, den 05.11.2012
 Bürgermeister

Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.09.12 wurde gem. § 10 Abs.3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Magdala Nr. 01/12/2012 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Magdala von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Magdala, den 04.12.2012
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Solarpark Ottstedt“ der Stadt Magdala, OT Ottstedt, Kreis Weimarer Land mit Az.: 61/621.416-071053-2012-SO-G "Solarpark Ottstedt" wurde am 25.09.2012 nach Fristablauf genehmigt.

Unterschrift: M. SMA
 Siegel: Kreis Weimarer Land

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

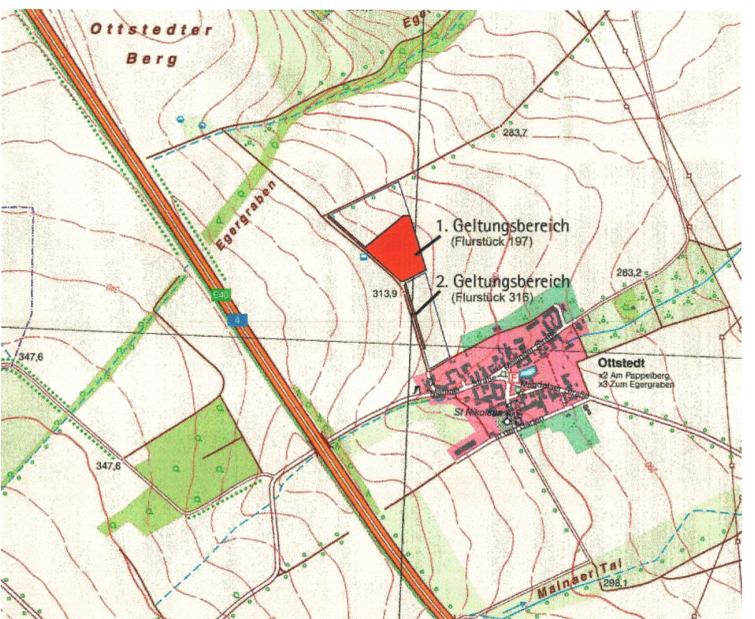
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (Thür. GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 8. Juli 2009 (GVBl. S. 592)

Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert 25.10.2011 (GVBl. S.273, 282)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 246)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94); zuletzt geändert am 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S.85)



Übersichtsplan M 1:10.000

BEBAUUNGSPLAN
"SOLARPARK OTTSTEDT"

Verfasser: quas-stadtplaner Dipl.-Ing. Ingo Quas Freier Stadtplaner, SRL Schillerstraße 20 D - 99423 Weimar Fon/Fax (03643) 4949 21/-31 buero@quas-stadtplaner.de www.quas-stadtplaner.de	Auftraggeber: Stadt Magdala Am Rathaus 1 99441 Magdala <i>Original</i>
Planinhalt: Bebauungsplan	
Bearbeiter: Dipl.Ing. I. Quas, Dipl.Ing. J.Richter	
Maßstab: 1 : 1.000	
Datum: 14.03.2012	