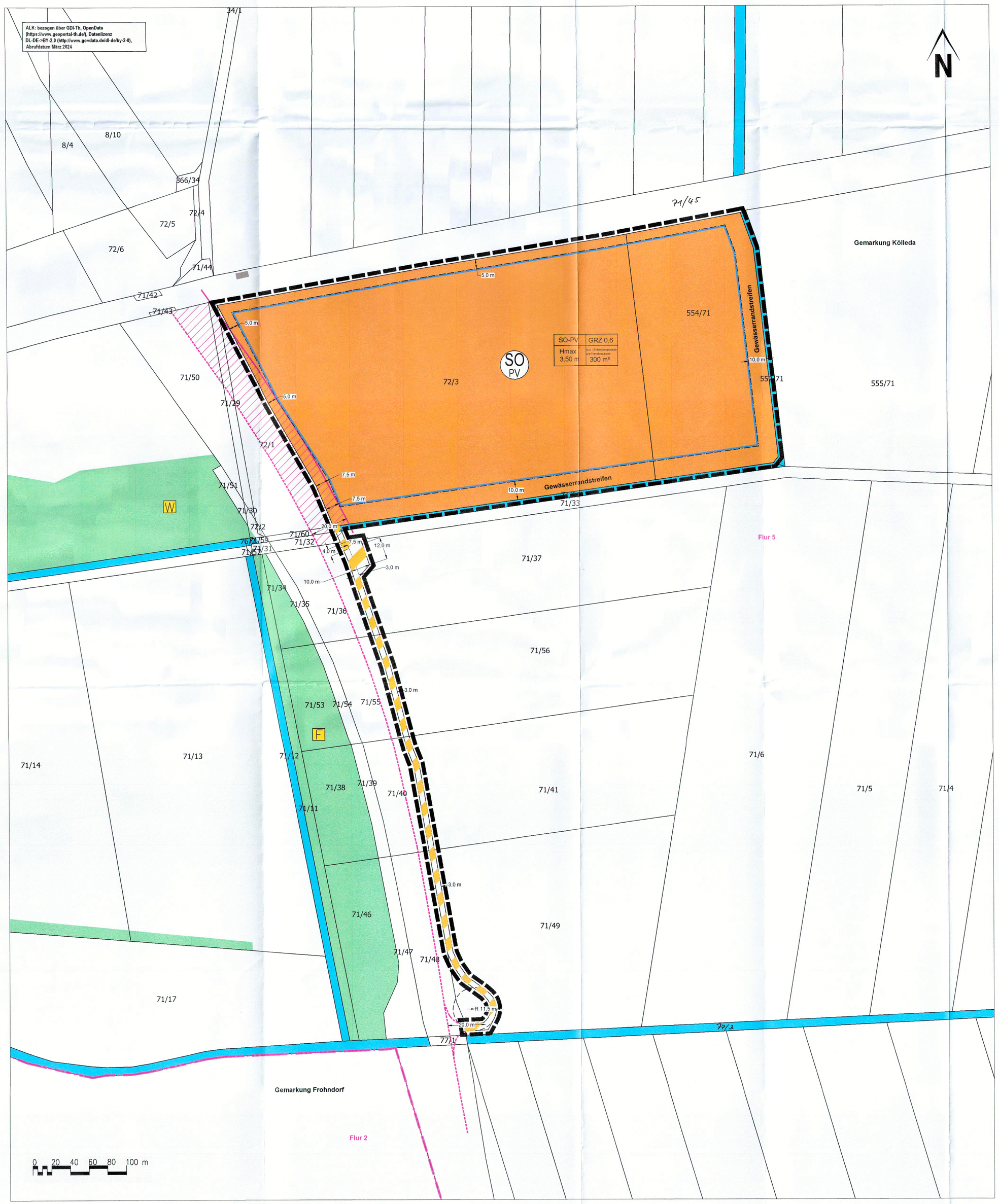
Planzeichnung, zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHEN UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETUNGEN (BauGB/BauNVO)

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO - PV
Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien.
Zulässig sind starre und aufgeständerte Anlagen.
Für die Befestigung der Photovoltaikanlagen sind Rammfundamente aus verzinktem Stahl bis 2,50 m Tiefe zulässig. Zulässig sind zudem Trafostationen zur Sammlung und zur Übergabe des Stroms an das örtliche Netz und weitere Nebenanlagen wie Generatorenanschlusskästen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen und -anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen sowie Wege für Reparatur- und Wartungszwecke.

Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Als überbaubare Fläche der Module gilt die senkrecht auf den Boden projizierte Modulfläche. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Die maximale Grundfläche (GR) für Betriebsgebäude und Transformatoren wird auf insgesamt maximal 300 m² festgesetzt.

Maximale Modul-/Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Modulhöhe wird festgesetzt auf 3,50 m Oberkante.
Die maximale Gebäudehöhe sonstiger baulicher Anlagen wird festgesetzt auf 3,50 m. Jeweiliger Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes (GOK).

Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungsart nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB).

3. Bedingte Festsetzung - Rückbauverpflichtung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
Nach Beendigung der Nutzung der Flächen für Freiflächenphotovoltaik sind die Anlagen innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Dies schließt die Beseitigung erfolgter Bodenversiegelungen mit ein.
Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Sondergebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit nicht naturschutzfachliche Belange (Gewässerrandstreifen) oder straßenverkehrliche Belange (Lage innerhalb der 20 m Anbauverbotszone zur K529) entgegen stehen. Zu den Nebenanlagen gehören die zu verlegenden Versorgungsleitungen, Wechselrichter (Trafo), Container für Speicheranlagen sowie die Zaunanlage.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Zufahrtswege innerhalb des Sondergebietes sind als Graswege bzw., sofern eine Befestigung unumgänglich ist, aus wasserdurchlässigem, vegetationsfähigem Material herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrasen). Alle nicht durch Nebenanlagen überbauten oder als Wege genutzten Flächen im Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik sind als Grünland anzulegen. Für die Grünlandanlage gilt nach Neuanlage die Vorgabe, dass der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel unzulässig ist. Bei der Ansaat ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden ("UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland"). Das Grünland ist extensiv durch Mahd zu pflegen. Mahd einmal im Jahr. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Es sind Blühinseln im Rotationsprinzip zu belassen. Alternativ ist eine extensive Weidenutzung zulässig.

8. Niederschlagwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zuzuführen.

9. Nutzungsschablone

SO-PV	GRZ 0,6
Hmax 3,50 m	max. Gfl Betriebsgebäude und Transformatoren 300 m²

Art der baulichen Nutzung	GRZ (Grundflächenzahl)
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)	maximale Grundfläche für Betriebsgebäude und Transformatoren

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)
Fassadengestaltung
Die Trafostation zur Sammlung und zur Übergabe des Stroms ist mit gedeckten und natürlichen Farbtönen zu versehen.

Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)
Zum Schutz und zur Einfriedung der Sondergebiete sind Zäune bis max. 2,40 m Höhe, gemessen ab dem natürlichen Gelände, zulässig.
Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Abstand der Zaununterkante zum Boden von 0,15 m einzuhalten.
Die zulässige Einfriedung ist innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sonstige Belange, insbesondere Naturschutz und Straßenverkehrsbehörde, nicht entgegenstehen.

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenzen
- 90/10 Flurstücksbezeichnung
- Grenze der Flur
- Flur 6 Flurbezeichnung
- Gemarkungsgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Fließgewässer
- W Wald
- F Feldgehölz
- 10,0 m Bemassung
- Fahrbahnrand K529
- 20 m Bauverbotszone zur K 529

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

HINWEISE

Artenschutz / Bauzeitenregelung
Fledermäuse: Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine nächtliche Bautätigkeit nicht zulässig.
Vögel: Oberbodenarbeiten bzw. ein Baubeginn ist nicht im Zeitraum 1. März bis 31. August durchzuführen (Schutz der Bodenbrüter auf landwirtschaftlich genutzten Flächen). Sollte dies in dem o.g. Zeitraum erforderlich werden, sind alle baulich betroffenen Grundflächen, auch seitliche Aushub-, Abstell- und Materiallagerflächen durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von Bodenbrüterarten zu kontrollieren. Das Ergebnisprotokoll ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Oberbodenarbeiten zur Prüfung und weiteren Abstimmung zu übersenden.
Amphibien: Vor Baubeginn und bis zum Abschluss der Bauarbeiten ist das Plangebiet mit einem Amphibienschutzzaun einzuzäunen (Kreuzkröte). Die Zuwegung muss bei entsprechender Befestigung (wassergebundener Decke) nicht eingezäunt werden. Alternativ kann die Bautätigkeit außerhalb der Amphibienaktivitäts-/wanderzeit, also im Herbst- und Winterhalbjahr erfolgen. Bei einem absehbaren längeren Andauern der Arbeiten bis in das anschließende Frühjahr hinein muss die Umzäunung nachträglich angebracht werden.
Reptilien: Vor dem Baubeginn (spätestens im Anfang Mai vor der Bauphase) bis zum Bauende ist zudem zur Bahnstrecke hin ein reptiliensicherer Schutzzaun aufzustellen. Nach der Aufstellung der Solarmodule ist die Fläche wieder für Reptilien nutzbar. Alternativ kann die Bautätigkeit außerhalb der Reptilienaktivitätszeit, also im Herbst- und Winterhalbjahr erfolgen. Bei einem absehbaren längeren andauern der Arbeiten bis in das anschließende Frühjahr hinein muss die Umzäunung nachträglich angebracht werden.
Das Aufstellen der Schutzzäune sollte durch eine ökologische Baubegleitung betreut werden sowohl hinsichtlich der zeitlichen Steuerung als auch der Funktionskontrolle.
Fließgewässer: Zur Sicherung der umlaufenden Fließgewässer 2. Ordnung mit Gehölz-, Schilf- und Röhrichtbestand ist ein Mindestabstand von 10m zur Böschungsoberkante einzuhalten. In diesen Pufferstreifen dürfen auch keine Lagerflächen oder Aushubflächen angelegt werden und eine Befahrungen ist zu unterlassen.

Boden
Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Bodendenkmale
Aus dem Plangebiet ist ein ausgedehntes Erdwerk unbestimmter Zeitstellung dokumentiert, so dass die Bodeneingriffe für die Photovoltaik-Freifläche archäologisch begleitet werden müssen.

Zwischen dem Bauherrn und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege ist dafür vorlaufend eine denkmalfliegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird.

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmaler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste ua., sind nach § 16 Thüringisches Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11,99423 Weimar) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer, Besitzer oder sonst Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung die Sache entdeckt worden ist. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht und der wissenschaftliche Wert des Fundes oder der Befunde dies zulässt.

Gehölzbestände
Sämtlicher Gehölzbestand ist vollumfänglich zu erhalten und während der Baumaßnahme ent-sprechend DIN 18920 zu sichern.

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ...0 6. MAI 2024... übereinstimmen.

Erfurt, den ...0 6. MAI 2024...

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt
Leypold ÖVR

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom Febr. 2024 wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik „An der Eisenbahn, Flur 5" in Kölleda (§12 Abs. 3, S. 1 BauGB).

Rechtsgrundlagen
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), Geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731) 11.
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277)
Thüringer Landesvermessungsgesetz (ThürLVermG) vom 30. Januar 1997 (GVBl. S. 69), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 2 Nr. 3 G zur Zusammenfassung der Rechtsgrundlagen und zur Neuausrichtung des Vermessungs- und Geoinformationswesens vom 16. 12. 2008 (GVBl. S. 574)
Regionalplan Mittelthüringen Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Nr. 31/2011 Thüringer Staatsanzeiger)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss vom 11.10.2022 durch den Stadtrat der Stadt Kölleda, am 27.10.2022 amtlich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.11.2022 bis einschließlich 05.12.2022. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 27.10.2022 ortsüblich.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.11.2022 bis einschließlich 05.12.2022 statt (Anschreiben vom 27.10.2022).

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.10.2023 bis einschließlich 05.12.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 26.10.2023.

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.10.2023 bis einschließlich 05.12.2023 (Anschreiben vom 26.10.2023).

Satzungsbeschluss
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik „An der Eisenbahn, Flur 5" in Kölleda wurde am 25.04.24 vom Stadtrat der Stadt Kölleda als Satzung beschlossen.

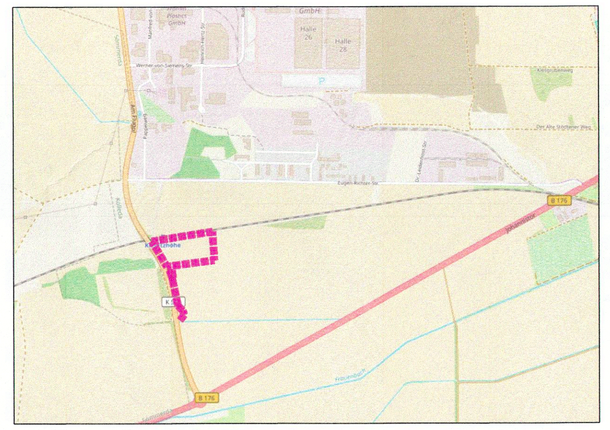
Der Stadtrat der Stadt Kölleda
Kölleda, den 30.04.2024
Lutz Riedel (Bürgermeister)

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Kölleda übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Stadtrat der Stadt Kölleda
Kölleda, den 25.07.2024
Uwe Krajewis
Bürgermeister Stadt Kölleda

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik „An der Eisenbahn, Flur 5" in Kölleda, Gemarkung Kölleda wurde am 25.07.24 gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekanntgemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik „An der Eisenbahn, Flur 5" in Kölleda, Gemarkung Kölleda tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Stadtrat der Stadt Kölleda
Kölleda, den 25.07.2024
Uwe Krajewis
Bürgermeister Stadt Kölleda



Lageplan (Kartengrundlage: Open Street Map, OSM, ohne Maßstab)

Bauleitplanung der Stadt Kölleda

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik „An der Eisenbahn, Flur 5" in Kölleda

Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@büro-rupp.de

Stadt Kölleda
Markt 1
99625 Kölleda

Februar 2024 | **Maßstab 1 : 2.000**