

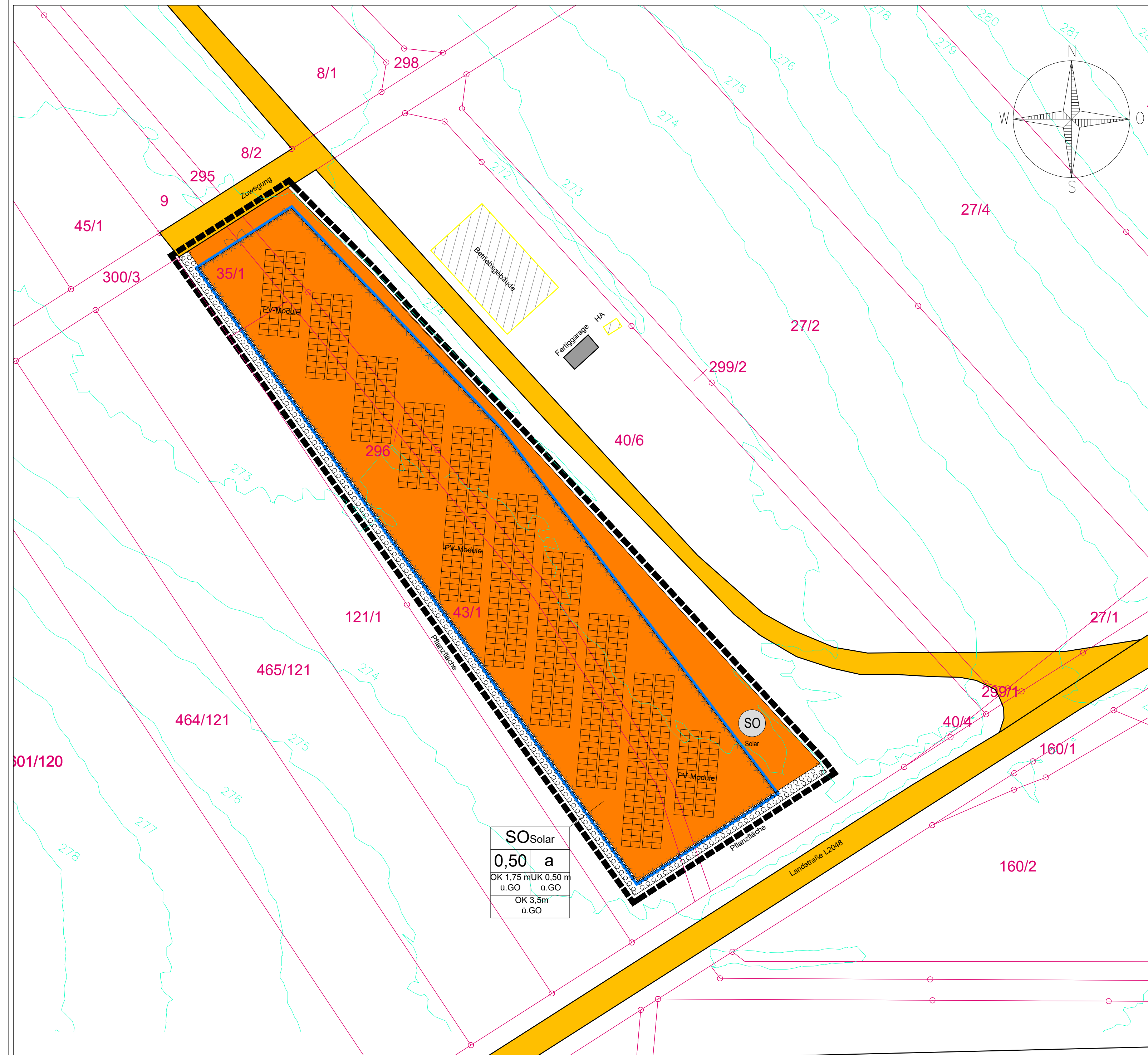
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Photovoltaik TWA-Osterberg“

Gemarkung Niederorschel

Flur 8: Flurstücke: 35/1*; 40/6*; 43/1*; 296*

(*anteilig)

Teil A M.1:500



Planzeichen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung: Solar (§ 11 Abs. 3 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung

0,50 Grundflächenzahl (GRZ)

OK 1,75m ü GO maximale Oberkante der Photovoltaikmodule über natürlicher Geländeoberfläche

UK 0,50 m ü GO Mindesthöhe der Unterkante der Photovoltaikmodule über natürlicher Geländeoberfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

abweichende Bauweise

Baugrenze

II. Eintragungen in die Plangrundlage

Flurstücksnummer

Höhenlinien (Angaben in Meter über DHNN)

Grenze räumlicher Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Zaun

Längenangaben alle in Meter

Sonstige Angaben

Öffentliche Verkehrsflächen

III. sonstige Planzeichen u. Darstellungen

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl Bauweise

Maximale Oberkante Photovoltaikmodule über Geländeoberkante

Mindesthöhe der Photovoltaikmodule über Geländeoberkante

Maximale Höhe Gebäude/Nebenanlagen über Geländeoberkante

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet „Solar“ (§ 11 BauNVO)

- In dem Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Solar“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) als stationäre Anlagen,
 - für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen:
 - Betriebsgebäude und Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren und Schaltanlagen,
 - Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen,
 - Zuwegung und innere Erschließung
 - Einzäunung

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 a BauNVO

- Die maximale Höhe der Oberkante der Solarmodule ist zulässig bis 1,75 m über natürlicher Geländeoberfläche ausgeführt als aufgeständerte Module mit Schwerlastfundament. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule muss 0,50 m über natürlicher Geländeoberfläche betragen. Die Festsetzung der Unterkante gilt nicht für Gebäude/Nebenanlagen.
- Die maximal zulässige Höhe der Gebäude/ Nebenanlagen darf eine Firsthöhe von 3,50 m gemessen an der höchsten Kante der Dachkonstruktion zum natürlich anstehenden Gelände nicht überschreiten.
- Im SO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO ist im SO unzulässig.

3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das SO Solar eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung zulässig, darüber hinaus wird die zulässige Gebäudelänge nicht auf 50 m begrenzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- Einzäunungen sind außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

5. Versorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB

- Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikation sind in den entsprechenden Schutzkanälen und Leerrohren zu verlegen.

6. Grünplanerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Schutzmaßnahme S.1:** Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind so einzurichten, dass keine Verunreinigung des Bodens, des Grundwassers und von Oberflächenengewässern entstehen. Die erforderlichen Flächen sind auf versiegelten oder befestigten, ökologisch weniger wertvollen Flächen anzulegen. Sollten weitere unverdichtete Flächen benötigt werden, sind diese zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts gegen den Boden hin abzudecken. Das Baufeld ist auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren. Dennoch aufgetretene Bodenverdichtungen müssen anschließend wieder aufgelockert und Bodenverunreinigungen durch Bodenaustausch behoben werden.
- Vermeidungsmaßnahmen V.1:** Um Verschmutzungen und Beeinträchtigungen von Boden, Grund- und Oberflächenwasser zu vermeiden, sind Maschinen, Geräte und Fahrzeuge regelmäßig zu warten, technische Normen und Standards einzuhalten. Um unvorhersehbare Ereignissen und Unfällen entgegen zu wirken, sind Havariersets ständig mitzuführen und anzuwenden.
- Vermeidungsmaßnahmen V.2:** Die Bauzeitenregelung ist auf den Artenschutz ausgerichtet und umfasst Maßnahmen, die bereits vor Baubeginn und während der Umsetzung der Baumaßnahme erforderlich sind. So hat der Baubeginn nach Aberrung des betroffenen Feldes bzw. ab Ende August zu erfolgen.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzbereich Schutzzone II. Für das Vorhaben ist mit erhöhten Anforderungen zu rechnen

8. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- Einfriedigungen:** Einfriedigungen sind nur in Form von Stabgitter-, Maschendraht oder Holzläden bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Zur Sicherung der Durchlässigkeit von Zuananlagen für Kleinsäuger ist ein Zaunsockel unzulässig. Zwischen Zaun und Bodenoberfläche ist ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten.
- Außenbeleuchtung und Werbeanlagen:** Eine großflächige Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Sollten Betriebseinheiten einer Notbeleuchtung bedürfen sind ausschließlich insektenchonende Leuchtmittel zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- Reinigung der Solaranlagen:** Zur Reinigung der Solaranlagen sind chemische Reinigungsmittel unzulässig.
- Blendschutz:** Die Oberflächen der Solarmodule sind blendend auszuführen, um Blendwirkungen auf die L2048 zu vermeiden. Der Einbau eines Blendschutzes in der Zuananlage ist zulässig.

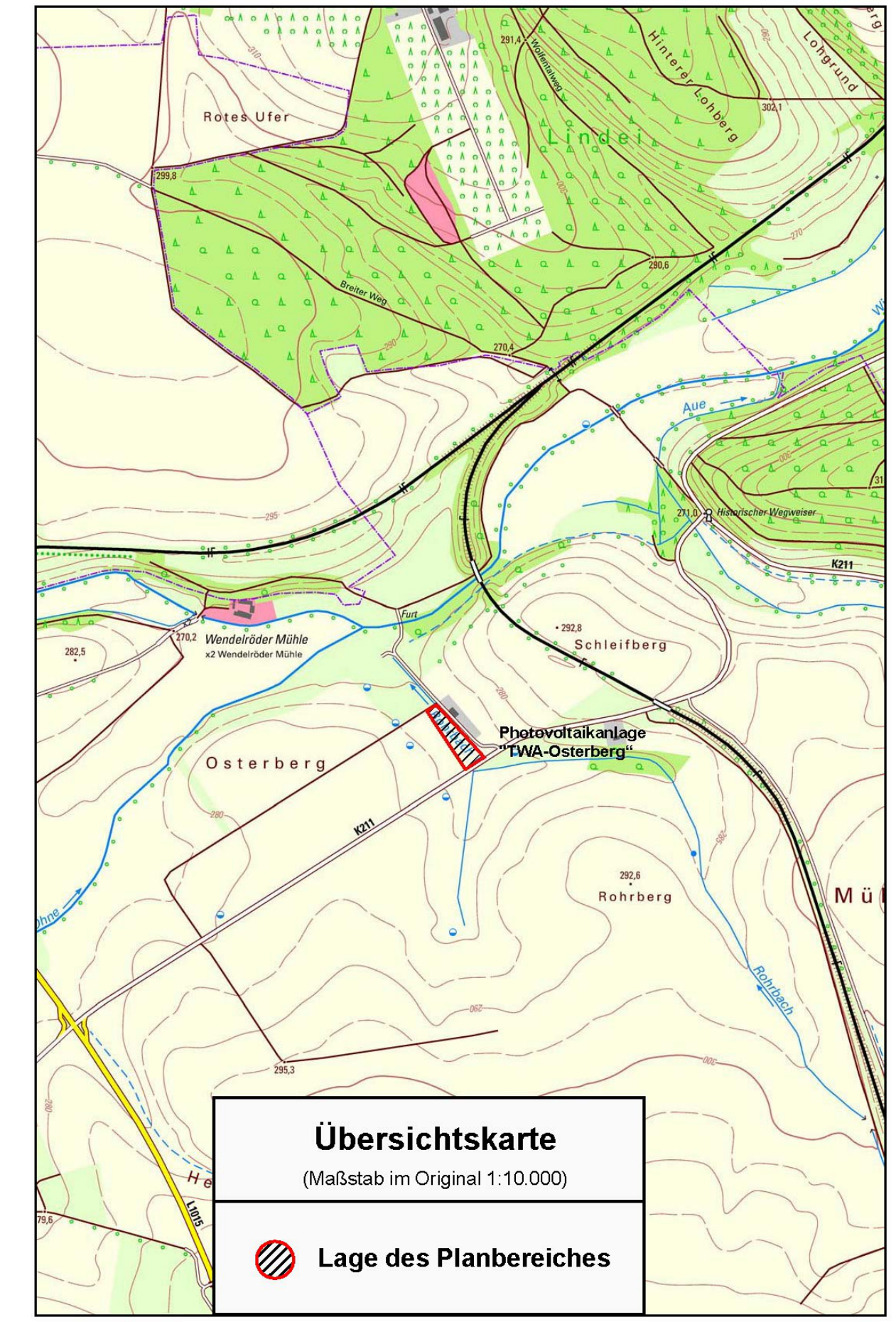
Rechtsgrundlagen

(in den jeweiligen gültigen Fassungen)

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanV
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Thüringer Wassergesetz - ThürWG

Textliche Hinweise

- Archologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG), der Unteren Denkmalbehörde des Landesrats Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThüDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Traassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.
- Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezugs Hohensindenstraße 13a, 99086 ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses VB-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassen Anlagen zu erfolgen.
- Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vermässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.
- Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:
 - Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
 - Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst klein zu halten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
 - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schuffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
 - Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
 - Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
 - Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
 - Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsschichten und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzubauen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
 - Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu reaktivieren.
 - Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz "Boden - mehr als Baugrund. Bodenschutz für Bauausführende" ist im Rahmen der Ausführungsplanung und anschließender Durchführung zu berücksichtigen. (https://www.welt.bessen.de/sites/default/files/media/immach/immach_beschauen_baiausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl_anhang.pdf)
 - Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.
- Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsverordnung zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.



Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Photovoltaik TWA-Osterberg“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschl. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am im Amtsblatt der Gemeinde.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den

5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschl. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am im Amtsblatt der Gemeinde.

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederorschel hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

7. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Photovoltaik TWA-Osterberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederorschel gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.

Niederorschel, den

..... Bürgermeister

8. Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Photovoltaik TWA-Osterberg“ wurde mit der Verfügung des Landkreises Eichsfeld vom erteilt.

Niederorschel, den

..... Siegel
Bürgermeister

9. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Photovoltaik TWA-Osterberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt

Niederorschel, den

..... Siegel
Bürgermeister

10. Die Erstellung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Niederorschel, den

..... Siegel
Bürgermeister

11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Niederorschel, den

..... Siegel
Bürgermeister

12. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Niederorschel, den

..... Siegel
Bürgermeister

Verfahrensvermerk - Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Leinefeld-Worbis

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

Leinefeld Worbis, den

..... Siegel Referatsbereichsleiter

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan. Er wird mit dieser Planurkunde dokumentiert.

Niederorschel, den

..... Siegel

Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:
Bauvorhaben/Objekt:			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Photovoltaik TWA-Osterberg“		Datum:	Name:
37355 Niederorschel, LK Eichsfeld		Bearbeitet:	05/2021 C. Vogler
Vorhabenträger:		Gezeichnet:	05/2021 C. Vogler
Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“		Geprüft:	
Breitenworbiser Straße 1		Hinweis:	- Entwurf -
37355 Niederorschel		Maßstab:	1:500
Planinhalt:		Proj.-Nr.:	
Planzeichnung und textliche Festsetzungen (Stand 05/2021)		Plan-Nr.:	1

KVU | **AI GmbH**
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG

AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder

Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh.kvu.de