

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung vom 03.12.2020 gem. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung folgender Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage / Solarpark" im OT Gerterode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) inkl. Begründung und Umweltbericht erlassen.

Niederorschel, den _____ Der Bürgermeister Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am 03.12.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage / Solarpark" im OT Gerterode beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am _____ im Amtsblatt Nr. ___ der Gemeinde Niederorschel.

Niederorschel, den _____ Bürgermeister Siegel

Frühzeitige und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am _____ den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage/Solarpark" im OT Gerterode beschlossen und zur frühzeitigen Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am _____ im Amtsblatt Nr. ___ der Gemeinde Niederorschel.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich im Amtsblatt Nr. ___ der VG Eichsfelder Kessel bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage / Solarpark" im OT Gerterode unberücksichtigt bleiben können, am _____ im Amtsblatt Nr. ___ der Gemeinde Niederorschel ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis zum _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Niederorschel, den _____ Bürgermeister Siegel

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Die Träger öffentlicher Belange, betroffene Behörden und Nachbargemeinden erhielten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Niederorschel, den _____ Bürgermeister Siegel

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage/Solarpark" im OT Gerterode beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am _____ im Amtsblatt Nr. ___ der Gemeinde Niederorschel.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich im Amtsblatt Nr. ___ der VG Eichsfelder Kessel bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage / Solarpark" im OT Gerterode unberücksichtigt bleiben können, am _____ im Amtsblatt Nr. ___ der Gemeinde Niederorschel ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis zum _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Niederorschel, den _____ Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Die Träger öffentlicher Belange, betroffene Behörden und Nachbargemeinden erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Niederorschel, den _____ Bürgermeister Siegel

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am _____ die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am _____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage / Solarpark" im OT Gerterode als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am _____ im Amtsblatt Nr. ___ der Gemeinde Niederorschel.

Niederorschel, den _____ Bürgermeister Siegel

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage / Solarpark" im OT Gerterode wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Niederorschel, den _____ Bürgermeister Siegel

Ausfertigerungsvermerk
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage / Solarpark" im OT Gerterode wird mit dem Willen der Gemeinde zur Beschlussfassung wird hiermit bekundet.

Niederorschel, den _____ Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte am _____ im Amtsblatt Nr. ___ der Gemeinde Niederorschel. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage / Solarpark" Gerterode ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Niederorschel, den _____ Bürgermeister Siegel

Bescheinigung des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Bestand von _____ übereinstimmen.

Leinfelde-Worbis, den _____ - Siegel - Referatsbereichsleiter

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

Niederorschel, den _____ Bürgermeister Siegel

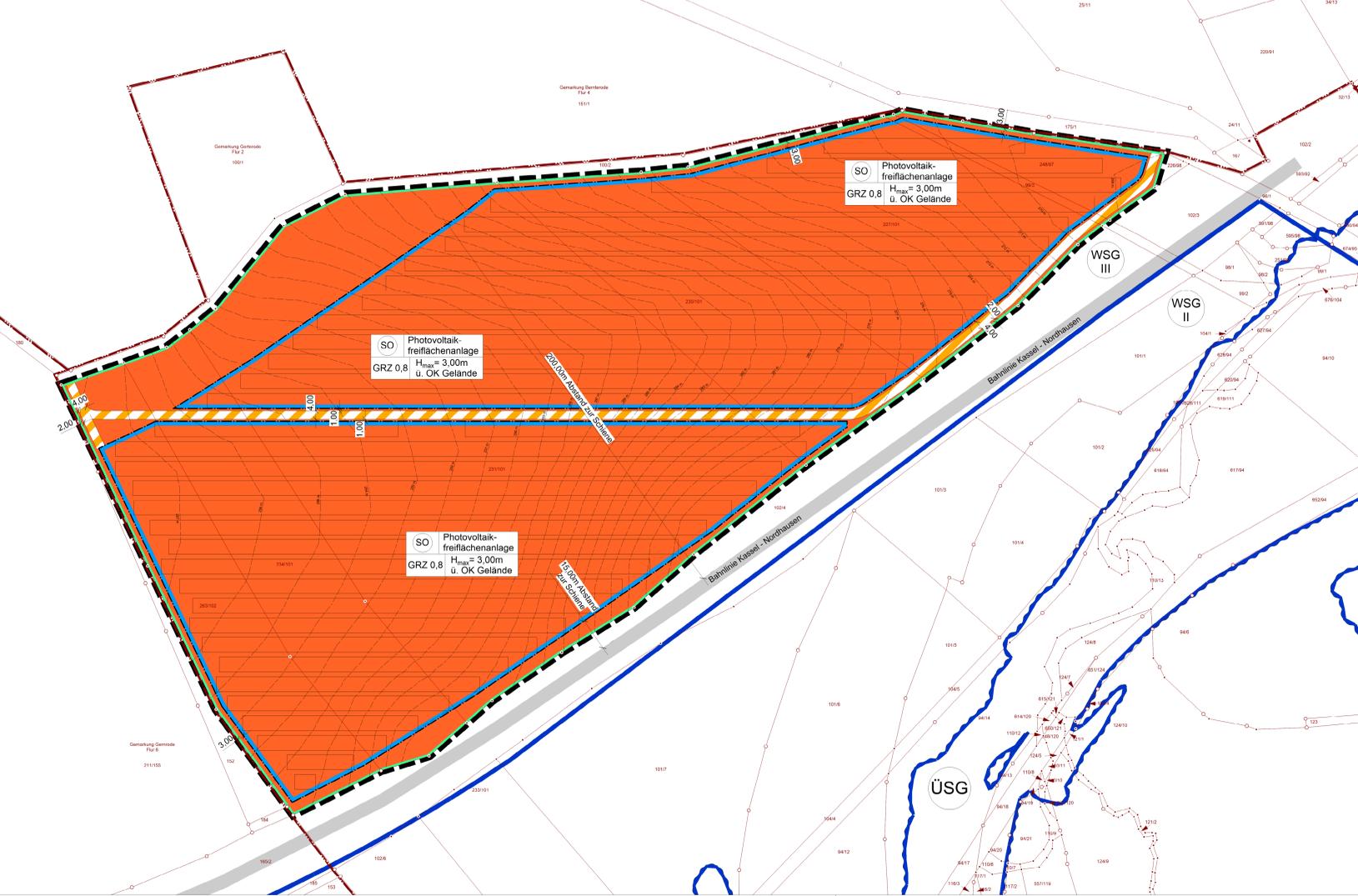
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)*
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)*
- Planzeichenverordnung (PlanZV)*
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)*
- Raumordnungsgesetz (ROG)*
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)*
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)*
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)*
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)*

* in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung

Satzung der Gemeinde Niederorschel über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage / Solarpark" im OT Gerterode

TEIL A PLANZEICHNUNG



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
In den zwei Geltungsbereichen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage /Solarpark" wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikfreiflächenanlage" festgesetzt.

1.2 Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet "Photovoltaikfreiflächenanlage":
- Photovoltaikmodule in Festsaunderung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Trafostationen, Wechselrichter und Ersatzteilcontainer)
- die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
- die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Straßen und Wege
- Einrichtungen und Anlagen für die Wartung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen
- Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Photovoltaikanlagen
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten räumlichen Geltungsbereich ein Wert von 3,00 m über der Oberkante des gewachsenen Geländes festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich an der Oberkante der Module bzw. der erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafostationen). Bezugspunkt für die Höhe der Module ist jeweils das gewachsene Gelände, gemessen am Ständer der Module. Bezugspunkt für die sonstigen für den Betrieb erforderlichen Anlagen ist die mittlere Geländehöhe, gemessen an allen Eckpunkten der baulichen Anlage.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Teil A, der Planzeichnung, durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Unternutzung der Photovoltaikmodule
Die Flächen unterhalb der Photovoltaikmodule sind als extensives, düngungsfreies Grünland durch fachgerechte Ansaat mit regionalisiertem Ökotypensaatgut mit mind. 30% Krautanteil (z.B. Regioaatgutmischung Grundmischung, 70% Gräser, 30% Kräuter und Leguminosen, HK5/UG5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland nach RegioZert) mit einer Saatstärke von 5g/m² zu entwickeln. Die Versiegelung der Flächen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Auf diesen Flächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen und das Mahdgut ist zu entfernen.

HINWEISE

Nr. 1 Brandschutz- und Katastrophenschutz
Eine Brandst. stellen im vorliegenden Fall die Kabel und die PV-Module selbst sowie die Möglichkeit eines flüchtigen Grundlandbrandes dar. Bei Löscheinätzen sollte mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit Wassertank sowie zusätzlich ggf. Fahrzeuge mit Sonderlöscheinätzen und -geräten vorgesehen werden. Im Plangebiet sind ausreichende Fahrgassen und Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 freizuhalten. Des Weiteren ist ein Feuerwehrplan gem. DIN 14095 vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr zu erstellen, in welchem die örtliche Leitungsführung bis zum Wechselrichter und dem Übergabepunkt an den Energieversorger zu erkennen sind. An den Einfahrtstoren sollte dauerhaft die Erreichbarkeit des Verantwortlichen für die bauliche Anlage sowie die Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgers angebracht werden.

Nr. 2 Munitionsfunde
Werden bei Erdbarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die zuständigen Ordnungsbehörden, die Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Nr. 3 Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen, unter Beachtung § 7 Abs. 4 ThürDSchG.

Nr. 4 Altlasten und Bodenfunde
Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Umweltsamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen. Altlasten sind nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltsamt des Landkreises Eichsfeld.

Nr. 5 Geodätische Festpunkte
Die geodätischen Festpunkte sind entsprechend dem ThürVermG besonders zu schützen. Im Umkreis von 2 m um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprechen werden können, ist das Dezernat 30, Geodätische Grundlagen des TLBG zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Das Dezernat 30 entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird dieses vom TLBG durchgeführt. Diese Leistungen sind entsprechend der Thüringer Verwaltungskostenordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 29.01.2010 für den Auftraggeber der Baumaßnahmen kostenpflichtig.

Nr. 6 Ver- und Entsorgung
Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Müllentsorgung sind nicht erforderlich. Im Plangebiet fällt im Zuge des geplanten Vorhabens kein Abwasser an. Die Module dürfen nur trocken oder mit Wasser ohne Zusatzmittel gereinigt werden, damit eine Verunreinigung des Bodens und der Pflanzen unter den Modulen, durch abfließende Flüssigkeiten, ausgeschlossen ist.

Nr. 7 Abstände Kabeltrassen und Leitungen
Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Leitungen (ober- und unterirdisch) sind bei Gehölzpflanzungen sowie der Verlegung von Neuleitungen zu beachten und mit dem betreffenden Versorgungsträger abzustimmen (Unfallverhütungsvorschriften, freier Bauraum, geordnete Kabelverlegung). Bestandsleitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen. Die Kabeltrassen sind mit der entsprechenden Mindestüberdeckung auszuführen.

Nr. 8 Gehölzbeseitigungen
Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 29.02. durchzuführen. Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die Gehölze vor der Beseitigung auf Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen.

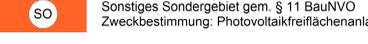
Nr. 9 Bodenschutz
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verpeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Der Vorhabenträger hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren. Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse, -Erkundungen- und -Baugrubenbohrungen, Grundwasserermessungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Ebenso ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

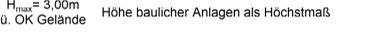
1. Erläuterung der Nutzungsschablone



2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



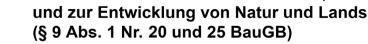
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)



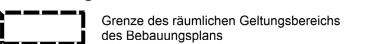
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)



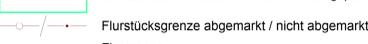
4. Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



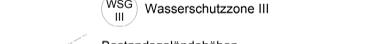
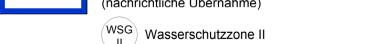
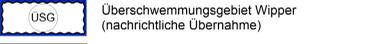
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



6. Sonstige Planzeichen



7. Ergänzende Planzeichen



Übersichtskarte Gemeinde Niederorschel (unmaßstäblich)

Satzung der Gemeinde Niederorschel Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage /Solarpark"

Vorhabenträger
ib Vogt GmbH
Helmholtzstraße 2-9
10587 Berlin
E-Mail: info@ibvogt.com
Tel.: 030 - 3974400

PLANUNG
ZIEGLER
LANDSCHAFTSARCHITECTUR
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
Freier Landschaftsarchitekt
Knechtlingen 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt
E-Mail: info@zie-gler.de
Tel. 03606 - 601603 Fax 03606 - 601605

PLANINHALT
Entwurf

Berlin, 15.05.2021
Ort, Datum, Unterschrift

Datum	Zeichen
03/2022	Ziegler/Schnegans
03/2022	Schnegans

Heilbad Heiligenstadt, den 08.03.2022
Ort, Datum, Unterschrift

Maßstab: 1:1.000
Datum: 08.03.2022