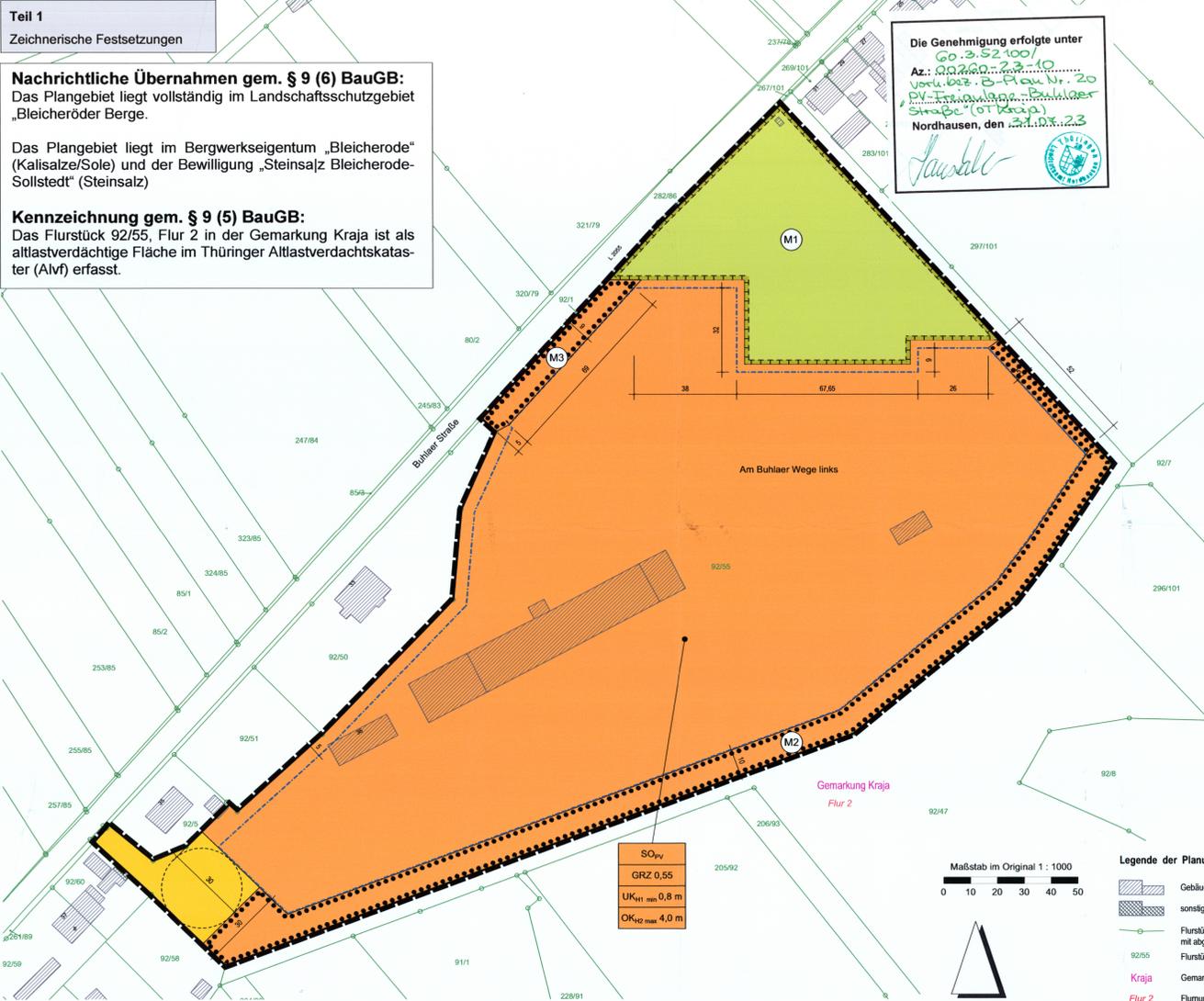


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB:
Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Bleicheröder Berge“.

Das Plangebiet liegt im Bergwerkseigentum „Bleicherode“ (Kalisalze/Sole) und der Bewilligung „Steinsalz Bleicherode-Sollstedt“ (Steinsalz)

Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB:
Das Flurstück 92/55, Flur 2 in der Gemarkung Kraja ist als altlastverdächtige Fläche im Thüringer Altlastverdachtskataster (Alv) erfasst.



Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 003.52/2023-10
Vorkl. Bez.: B-Plan Nr. 20
PV-Freianlage-Buhlaer Straße (OT Kraja)
Nordhausen, den 19. APR. 2023

Teil 5
Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil 2
Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) (§ 11 (2) BauNVO)
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß; UK_{H1 min}/OK_{H2 max} Höhe baulicher Anlagen als Mindest- bzw. Höchstmaß i.V.m. § 2 (2) der textlichen Festsetzungen hier: Unterkante bzw. Oberkante
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Baugrenze
- 06 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 09 GRÜNFLÄCHEN** § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: private Grünfläche Zweckbestimmung: Textliche Festsetzung § 4 (2)
- 13 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB: (M1) Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; (M2/M3) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 15 SONSTIGE PLANZEICHEN**: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil 3
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
§ 1 (1) Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung von Solaranlagen sowie von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z. B. Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Schaltschranke, Zufahrten, Zuananlagen etc.).
§ 1 (2) Auf Grundlage von § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung von § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen konkret nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
§ 2 (1) Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche erfolgt durch die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,55 im SO_{PV}. Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen. Von der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO dürfen maximal 400 m² vollständig durch Fundamente, Rampenfahrle oder Gebäude versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gem. § 3 (1) der Textlichen Festsetzungen anzulegen.
§ 2 (2) Die Höhe der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO wird wie folgt festgesetzt:
H1 - Der Abstand zwischen der Oberkante des unveränderten, anstehenden, natürlichen Geländes und der Unterkante der PV-Module beträgt mindestens 0,80 m.
H2 - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, im Sinne einer Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage, beträgt maximal 4,00 m (Höchstmaß).
Als Oberkante baulicher Anlagen gilt das Maß von der Oberkante des unveränderten, anstehenden, natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

- 3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
§ 3 (1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO. Außerhalb der festgesetzten Baugrenze sind Nebenanlagen, wie z. B. Wechselrichter, Transformatorstationen, Zufahrten und Fahrwege sowie das Errichten einer Zuananlage zur Einfriedung zulässig.
- 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
§ 4 (1) Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage sind, bis auf die maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünflächen zu erhalten und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.
§ 4 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung M1 ist zur Habitatoptimierung und -erweiterung für Reptilien der südexponierte Hang zu erhalten und eine strukturreiche Grünfläche mit Zusatzstrukturen gemäß **Maßnahmenblatt M1** in Kapitel 9.2 des Umweltberichtes zu entwickeln. Es sind Reptilienhabitate anzulegen und die Fläche ist dauerhaft zu pflegen.
§ 4 (3) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M2 sind die vorhandenen Sträucher zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bäume dürfen bis auf die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume entfernt werden.
§ 4 (4) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M3 sind die vorhandenen Gehölze langfristig zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
§ 4 (5) Bei Planumsetzung sind die schadensbegrenzenden Maßnahmen gemäß der **Maßnahmenblätter V1** - Bauzeitenregelung und **V2 CEF** - Zaunedeckensumiedlung sowie V3 - Erhalt Horstbaum umzusetzen.
- 5. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO**
§ 5 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) wird aus Sicherheitsgründen durch eine Zuananlage mit Oberstegschutz, die eine Höhe von insgesamt 2,50 m nicht überschreiten darf, eingefriedet. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird. Die Errichtung der Zuananlage ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
- 6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen nach § 12 (3) Satz 2 BauGB**
§ 6 Zum Schutz von Insekten sind LED-Strahlenleuchten mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

Teil 4
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**
Gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang mit dem Bodenschutz zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
- 2. Munitionsfunde**
Munitionsfunde sind meldepflichtig.
- 3. Bodenschutz/Abfallrecht**
Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenverunreinigungen / Altlasten (stofflich/physikalisch) oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 (1) ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen, damit im Interesse der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.
- 4. Niederschlagswasser**
Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten.
- 5. Belange des Naturschutzes**
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Vor Beginn der Abbaarbeiten ist der Untere Naturschutzbehörde der Nachweis der Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der möglichen Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorzulegen. Die o.g. artenschutzrechtliche Prüfung ist unter Hinzuziehen eines behördlich anerkannten Sachverständigenbüros vorzunehmen. Die Ergebnisse der Prüfung sind mit entsprechender Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde zur weiteren Entscheidung zu übermitteln. Für Ansaaten und Anpflanzungen im Rahmen der Kompensation ist gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG ausschließlich zertifiziertes Saat- und Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet, innerhalb dessen das Vorhaben liegt, zulässig. Die Herkunft/Zertifizierungen sind vor Umsetzung der Maßnahmen der UNB nachzuweisen.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG:**
Die Gehölzentrückung und Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Vögeln (0 h. in der Frist von 15. August bis 15. März). In Kombination mit der Maßnahme V2 (Reptilien) wird der Zeitraum für Baufeldfreimachung / Räumung auf 1. Oktober bis 15. März eingeschränkt.

- 6. Geologische Belange**
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatenschutzgesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzufragen beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. a.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unangefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.
- 7. Belange der Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung (TLUBN Stellungnahme vom 04.11.2022)**
Die ehemals bergbaulich und teilweise als Halde genutzte Fläche südwestlich der Ortslage von Kraja, direkt südlich an der Buhlaer Straße, befindet sich im Verbrügelungsgebiet der Gesteine des Oberen Buntsandsteins (Röt), im petrographischen Sinne aus grauen, violetten und rotbraunen Ton-, Schluff- bzw. Mergelsteinen mit Anhydrit- und Cipsenlagerungen sowie untergeordnet feinst- bis grobkörnigen Sandsteinen und Dolomitensteinen (weitere Ausführungen siehe Pkt. 17 der Begründung).
- 8. Planunterlagen**
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 6
Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Landgemeinderat der Stadt Bleicherode hat am 29.10.2020 nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „PV-Freianlage-Buhlaer Straße“ (OT-Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 4 (1) BauGB am 01.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
19. APR. 2023
Bleicherode, den (Rostek) Bürgermeister
- Planverfasser**
Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „PV-Freianlage-Buhlaer Straße“ (OT-Kraja) wurden vom Stadtplanungsamt Meißner & Dumjahr GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.
19. APR. 2023
Nordhausen, den (Rostek) Bürgermeister
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen des Vorwurfs vom 09.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021 durchgeführt worden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
19. APR. 2023
Bleicherode, den (Rostek) Bürgermeister
- Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 11.11.2022 bis einschließlich 12.12.2022 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
19. APR. 2023
Bleicherode, den (Rostek) Bürgermeister

- Planunterlage**
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 1.2.2023 übereinstimmen.
1.2. APR. 2023
Arten, den (Siegel) Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Katasterbereich Arten -
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Der Landgemeinderat der Stadt Bleicherode hat am 30.03.2023 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB im Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „PV-Freianlage-Buhlaer Straße“ (OT-Kraja) den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.04.2023.
19. APR. 2023
Bleicherode, den (Siegel) (Rostek) Bürgermeister
- Genehmigung des Bauleitplanes**
Die Verfahrensunterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „PV-Freianlage-Buhlaer Straße“ (OT-Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind am 02.10.2023 gemäß § 10 BauGB beim Landratsamt Nordhausen zur Genehmigung eingereicht, geprüft und durch Beschluss vom 3.10.2023, Az.: 60.3.-52.100/2023-23-10 (unter-Auflagen-/mit-Maßnahmen-/mit-Ausnahmen-der-kennlich-gemachten-Teile) gemäß § 10 BauGB genehmigt.
1.2. OKT. 2023
Bleicherode, den (Siegel) (Rostek) Bürgermeister
- Beitriffsbeschluss**
Der Landgemeinderat der Stadt Bleicherode ist in seiner Sitzung am den im Bescheid vom Az.: angeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.g. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
1.2. OKT. 2023
Bleicherode, den (Siegel) (Rostek) Bürgermeister
- Ausfertigung**
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „PV-Freianlage-Buhlaer Straße“ (OT-Kraja), bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausfertigt.
1.2. OKT. 2023
Bleicherode, den (Siegel) (Rostek) Bürgermeister
- Inkrafttreten**
Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „PV-Freianlage-Buhlaer Straße“ (OT-Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist in seiner Sitzung am den im Bescheid vom Az.: angeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.g. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
0.3. NOV. 2023
Bleicherode, den (Siegel) (Rostek) Bürgermeister

- Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften**
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „PV-Freianlage-Buhlaer Straße“ (OT-Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind:
- eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine unter § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, eine nach § 214 (2a) BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
beim Zustandekommen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „PV-Freianlage-Buhlaer Straße“ (OT-Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.
Bleicherode, den (Siegel) (Rostek) Bürgermeister

Landgemeinde Stadt Bleicherode

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20
"PV-Freianlage Buhlaer Straße" (OT Kraja)

Quelle: Karte: Geoportal Geoportal © Geo. Th. Fernstud. Thüringen (www.geoportal.de/geoportal/). Darstellung: Ulrich Meißner
Maßstab: 1:1.000
Rechtsplan: Februar 2023
STADTPLANUNGSBÜRO MEISSNER & DUMJAHN
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631990910
Internet: www.meissner.de
E-Mail: info@meissner.de
Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder ververvielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.