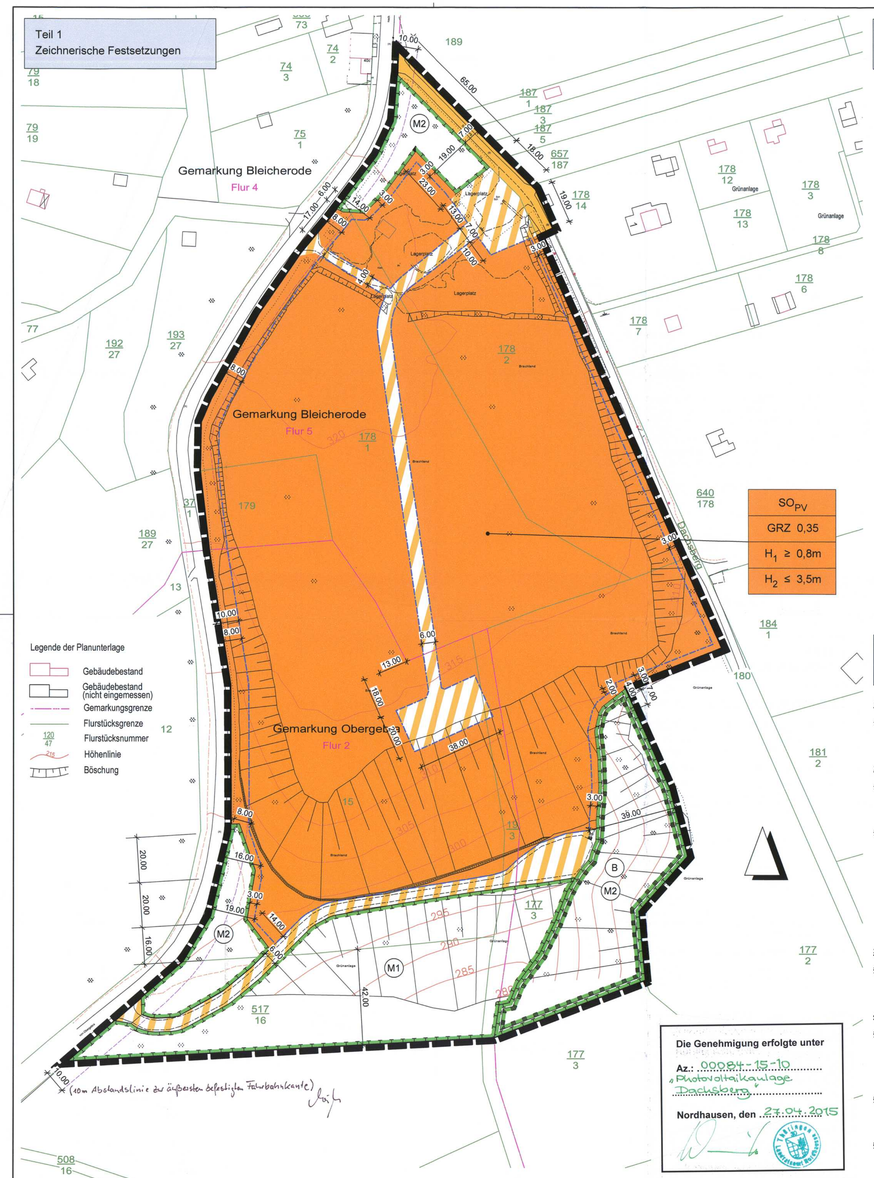
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 000 gr - 15 - 10
„Photovoltaikanlage Dachsberg"
Nordhausen, den 27.04.2015

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Bleicheröder Berge" (nachrichtliche Übernahme)

Kennzeichnung gem. § 9(5) BauGB: Das Plangebiet liegt im Bereich der Altablagerung Bleicherode

Teil 2
Planzeichenerklärung

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

SO_{PV} — sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" gem. § 11 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ — Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
H_1 — hier: Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante PV-Module
H_2 — hier: Gesamthöhe der baulichen Anlagen über Oberkante Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
hier: privater Erschließungsweg

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

(M1) **Maßnahmen gem. § 4 (1) der textlichen Festsetzungen**

(M2) **Maßnahmen gem. § 4 (2) der textlichen Festsetzungen**

(B) Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 (6) BauGB
hier: gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO sind die Errichtung von Solarmodulen auf Modultischen sowie von Gebäuden und bauliche Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschränke, Zufahrten / Wartungswege etc.).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

§ 2 (1) Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO_{PV}) erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gemäß § 19 (1) BauNVO. Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 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 anstehenden Geländes und der Unterkante der PV-Module beträgt mindestens 0,80 m.

H2 – Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen über dem anstehenden Gelände, wird als Höchstmaß von 3,50 m festgesetzt.

Als Oberkante baulicher Anlagen gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

3. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

§ 3 Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung müssen in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden, insoweit auf diesen Flächen anfallendes Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Als versickerungsfähig gilt ein Belag mit mindestens 30% Poren- / Fugenanteil.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 4 (1) Im Bereich der als „M1" gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind von bereits vorhandenem Bewuchs durch Laubsträucher und Bäume freizustellen. Ziel ist die Wiederherstellung der standortgerechten Halbtrocken- und Trockenrasengesellschaften. Die Bereiche sind langfristig, entsprechend der Zielsetzung durch folgende Maßnahmen zu pflegen:
- jährlich ein bis zweimalige Beweidung durch Schafe oder Ziegen oder
- einmalige Mahd der aufwachsenden Gehölze.

§ 4 (2) Auf der Fläche „M2" gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die vorhandenen, durch Sukzession angesiedelten Laubsträucher zu erhalten. Langfristig sind diese Flächen dem natürlichen Aufwuchs zu überlassen. Ziel ist die Entwicklung eines geschlossenen Laubgebüschstreifens mit einem hohen Anteil an Dornensträuchern.

§ 4 (3) Die Flächen unter den Solarmodulen sowie die Wegeflächen zwischen den Modulreihen im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO sind als extensive Grünflächen anzulegen und dauerhaft durch eine jährliche Mahd zu pflegen. Der Einsatz von Herbiziden und anderen chemischen Mitteln ist unzulässig.

5. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO

§ 5 Die Einfriedung des gesamten Plangebietes mit einer bis zu 2,50m hohen Zaunanlage mit Übersteigschutz ist zulässig.
Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihaltеabstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege untersucht und geborgen worden sind.

2. Munitionsfunde
Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Altlastverdachtsflächen
Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetzt (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Nordhausen) anzuzeigen.

4. Abfallrecht / Bodenschutz
Alle erteilten abfall- bzw. bodenschutzrechtlichen Genehmigungen zur Altablagerungsfläche Bleicherode bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Diese Regelungen / Genehmigungen (§ 38 BauGB) werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lediglich ergänzt.
Mit der Errichtung der PV-Anlage darf erst dann begonnen werden, wenn diese Sicherungs-/Sanierungsarbeiten beendet wurden und eine Abnahme dieser Arbeiten durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgt ist. Die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Abfallwirtschaft, Altlasten im Planverfahren des Bebauungsplanes vom 10.01.2013 ist zu beachten und wird der Begründung des Bebauungsplanes in der Anlage 9 beigefügt.

5. Immissionsschutzrechtliche Belange
Die zu der Freiflächenphotovoltaikanlage zugehörigen Niederfrequenzanlagen müssen die Anforderungen des § 3 der Sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV), in der jeweils geltenden Fassung einhalten.

Es ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Veränderung des Neigungswinkels der Modultische, Anpflanzungen) sicherzustellen, dass von der errichteten Freiflächenphotovoltaikanlage keine störende Blendwirkung für umliegende Straßen, Schienen oder Gebäude auftreten.
Sollte es entgegen den Einschätzungen in den vorgelegten Antragsunterlagen dennoch zu berechtigten Beschwerden von Betroffenen kommen, sind durch den Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage in Abstimmung mit dem Landratsamt Nordhausen, FG Immissionsschutz und Chemikalienrecht weitergehende Maßnahme im Einzelfall zu erarbeiten und umzusetzen.

6. Naturschutz und Artenschutz
Bei einem Verlust der Funktionsfähigkeit der Lebensstätte einer geschützten Art greifen die spezifischen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG und die Vorhabenzulassung bedarf einer zusätzlichen artenschutzrechtlichen Genehmigung (vgl. Seite 5 SaP).
Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan genannten CEF- Maßnahmen sind bei der Realisierung der Planung durchzuführen. Insbesondere die Bauzeitenbegrenzung außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten ist zu beachten (vgl. Seite 40 bis 46 SaP)
(SaP siehe Anlage 7 der Begründung zum B-Plan)

Auf eine Beleuchtung der Photovoltaikanlage ist zu verzichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit einer zukünftigen Bauantragstellung zur Errichtung o.g. Photovoltaik-Freiflächenanlage eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung in Form einer Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist, welche von dieser nach derzeitigem Kenntnisstand in Aussicht gestellt wird. Ausgehend vom derzeitigen Flächenzustand hat die Antragstellung bis zum Jahr 2019 zu erfolgen.

7. Leitungen
Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen im Leitungsbereich der 110kV und 20kV Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. EN 50423, BGV A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Soweit sich Flächen in Schutzstreifen für Hochspannungsfreileitungen befinden, ist eine Bebauung erst nach Einzelfallbewertung und Zustimmung des Versorgungsträgers oder nach Verlegung der Freileitung zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen. Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserverband) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

8. Planunterlage
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 5
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bleicherode hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 27.09.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Photovoltaikanlage Dachsberg" der Stadt Bleicherode gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bleicherode, den 09. Dez. 2014

(Siegel) Thüringen Stadt Bleicherode

Rostek
Bürgermeister
Stadtverwaltung
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode
(Rostek) Bürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Photovoltaikanlage Dachsberg" der Stadt Bleicherode wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

Nordhausen, den 06.11.2014

(Siegel) Meißner Andreas Dumjahn Stadtplaner

Stadtplanungsbüro

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen des Vorentwurfes vom 10.12.2012 bis 11.01.2013 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 23.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.01.2013 aufgefordert worden.

Zusätzlich dazu fand am 17.12.2012 um 10:00 Uhr im Sitzungssaal der Stadt Bleicherode, Hauptstraße 37, 99752 Bleicherode, eine Ämterkonferenz zur frühzeitigen Behördenbeteiligung statt.

Bleicherode, den 09. Dez. 2014

(Siegel) Thüringen Stadt Bleicherode

Rostek
Bürgermeister
Stadtverwaltung
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode
(Rostek) Bürgermeister

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat der Stadt Bleicherode hat in seiner Sitzung am 14.07.2014 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.08.2014 bis 05.09.2014 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 22.07.2014 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.09.2014 aufgefordert worden.

Bleicherode, den 09. Dez. 2014

(Siegel) Thüringen Stadt Bleicherode

Rostek
Bürgermeister
Stadtverwaltung
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode
(Rostek) Bürgermeister

Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 22.09.2014 sind die von erneuten Änderungen der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten bis zum 10.10.2014 aufgefordert worden.

Bleicherode, den 09. Dez. 2014

(Siegel) Thüringen Stadt Bleicherode

Rostek
Bürgermeister
Stadtverwaltung
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode
(Rostek) Bürgermeister

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 12.11.2014 übereinstimmen.

Artern, den 12.11.2014

(Siegel) Thüringen Landesamt für Vermessung und Geoinformation

– Katasterbereich Artern –

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bleicherode hat am 30.10.2014 den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Photovoltaikanlage Dachsberg" nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2014.

Bleicherode, den 09. Dez. 2014

(Siegel) Thüringen Stadt Bleicherode

Rostek
Bürgermeister
Stadtverwaltung
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode
(Rostek) Bürgermeister

Genehmigung

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Photovoltaikanlage Dachsberg" der Stadt Bleicherode wurden am 10.2.2015 gemäß § 10 BauGB an das Landratsamt Nordhausen zur Genehmigung eingereicht, geprüft und durch

Bescheid 000 84-15-10 vom 27. APR. 2015 Az.:

(unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile) gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Bleicherode, den 07. MAI 2015

(Siegel) Thüringen Stadt Bleicherode

Rostek
Bürgermeister
Stadtverwaltung
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode
(Rostek) Bürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bleicherode ist in seiner Sitzung am ..... den im Bescheid vom ..... Az.: ..... aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bleicherode, den .....

(Siegel)

(Rostek)
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bauleitplanes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Bleicherode sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens werden bekundet.

Bleicherode, den 07. MAI 2015

(Siegel) Thüringen Stadt Bleicherode

Rostek
Bürgermeister
Stadtverwaltung
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode
(Rostek) Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Photovoltaikanlage Dachsberg" der Stadt Bleicherode ist am 13. 6. 2015 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBekVO

in Kraft.

Bleicherode, den 15. JUNI 2015

(Siegel) Thüringen Stadt Bleicherode

Rostek
Bürgermeister
Stadtverwaltung
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode
(Rostek) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Gemäß § 215 (1) BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Planes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Aufstellung dieses Bauleitplans innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Photovoltaikanlage Dachsberg" der Stadt Bleicherode nicht geltend / geltend gemacht worden.

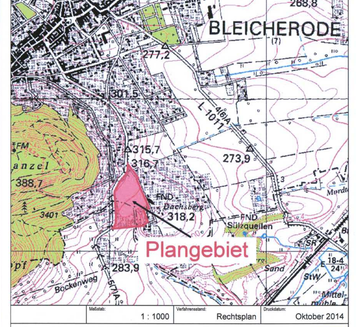
Bleicherode, den .....

(Siegel)

(Rostek)
Bürgermeister

Stadt Bleicherode

Bebauungsplan Nr. 14
"Photovoltaikanlage Dachsberg"



Maßstab:	Verfahrensstand:	Anlassbezug:
1 : 1000	Rechtsplan	Oktober 2014

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN
Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung inklusive Verfahrensbetreuung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/690919
Telefax: 03631/681300
Internet: www.meijman.de
E - mail: info@meijman.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.