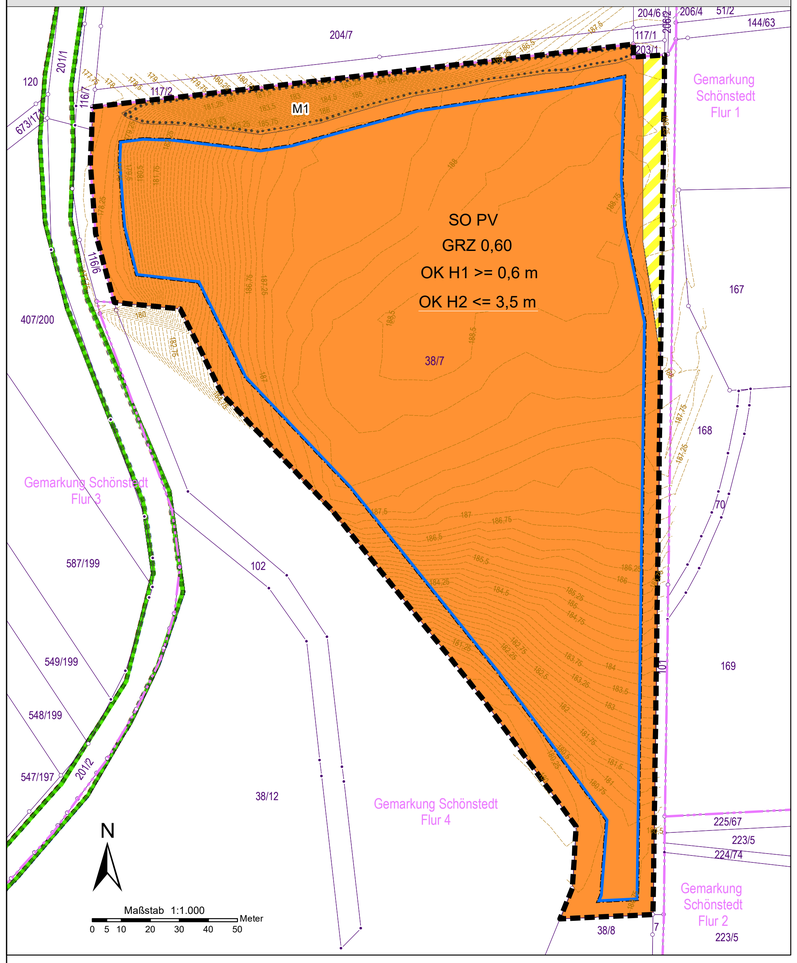
Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2: Planzeichenerklärung

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

Ssonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung Photovoltaik Freiflächenanlage
SO_{PV}

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
OK / UK Höhe der baulichen Anlage (Oberkante / Unterkante)
H1 Höhe zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module in Bezug zu Höhe über NHN
H2 Höhe zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Module in Bezug zu Höhe über NHN

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. **Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Zuwegung PV-Freiflächenanlage Kalkberg

5. **Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Gehölzen (Baum-/ und Strauchhecken)

- nachrichtliche Übernahme -

FFH-Gebiet "Keuperhügel und Unstrutniederung bei Mühlhausen"

6. **Sonstige Planzeichen**

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. **Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

Flurgrenze

91 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer

182 Höhenangaben in m ü. NHN (Übernahme aus Vermessung 2023)

Teil 3: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Es wird ein Sondergebiet „Photovoltaik" (SO_{PV}) festgesetzt.
Im SO_{PV} sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- freistehende PV-Module,
- Wechselrichterstationen, Transformatoren, Batteriespeicher und sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen,
- sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, etc.),
- Einfriedungen der Anlage.

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

2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Im SO_{PV} wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von den PV-Modulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen im SO_{PV} wird wie folgt festgesetzt:
H 1: min. 0,6 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NHN) und Unterkante
der PV-Module
H 2: max. 3,5 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NHN) und Oberkante
der PV-Module sowie maximale Gebäudehöhe gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche (Höhe über NHN). Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2.2 Einfriedungen sind im SO_{PV} bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und mit einem durchgängigen Freihalteabstand zur Geländeoberfläche von min. 15 cm zu versehen.

2.2.3 Die gemäß 2.2.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB durch Blitzschutzanlagen und Videotürmen ausnahmsweise überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

4.1 Am Rand der westlichen Grenze des Flurstückes 38/7 wird eine 4,0 m breite und 0,5 m tiefe Versickerungsmulde festgesetzt.

4.2 Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage im SO_{PV} sind, bis auf die gemäß 2.1 der textlichen Festsetzungen maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünlandflächen anzulegen. Die Flächen sind durch ein bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist ausgeschlossen.

4.3 Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung 2.1 dürfen max. 500 m² durch wasserundurchlässige Befestigungen oder bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.2 anzulegen und zu erhalten.

4.4 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „M1" ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze durch standortgerechte, gebietseigene Laubgehölze zu ersetzen. Einfriedungen innerhalb der Fläche sind unzulässig.

Teil 4: Hinweise

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 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 im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
Aus der Umgebung des Plangebietes sind archäologische Funde bekannt.
Erdarbeiten sind dem TLDA zwei Wochen vor Baubeginn zu melden.

2. Altlasten

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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3. Natur- und Artenschutz

Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

4. Brandschutz

Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

5. Niederschlagswasser, Abwasser und Trinkwasser

Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

6. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

Verfahrensvermerk:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

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

Leinefelde-Worbis, den .....

Siegel Referatsbereichsleiter

Teil 5: Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 "Sonstiges Sondergebiet zur Erzeugung von Sonnenenergie am Kalkberg" in der Gemarkung Schönstedt der Gemeinde Schönstedt gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat am 18.11.2020 beschlossen und im Amtsblatt der Gemeinde Schönstedt ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Schönstedt sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt von.....bis..... .

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... unterrichtet und im Zeitraum von 1 Monat ab Eingang des Anschreibens zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

4. Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am ..... gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

5. Förmliche Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Abwägung
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am .....
gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. ...../20....).
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

7. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit Stand .../20... wurde vom Gemeinderat am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. ...../20.....).
Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom ..... wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

8. Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:
Schönstedt, den .....

Siegel Zöllner (Bürgermeister)

9. Genehmigung
Die Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... zur Genehmigung vorgelegt (§ 10 Abs. 2 BauGB).
Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom

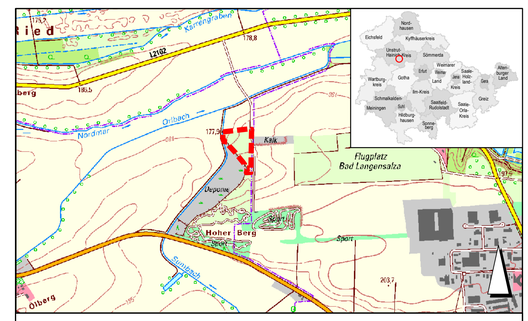
Schönstedt, den .....

Siegel

10. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Sonstiges Sondergebiet zur Erzeugung von Sonnenenergie am Kalkberg" der Gemeinde Schönstedt ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Nr. ..... vom ..... am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Schönstedt, den .....

Siegel Zöllner (Bürgermeister)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Sonstiges Sondergebiet zur Erzeugung von Sonnenenergie am Kalkberg"

Unstrut-Hainich-Kreis
Gemeinde Schönstedt
Erfüllende Gemeinde Unstrut-Hainich

Vorhabenträger:

PIN Grünstrom 67 GmbH & Co. KG
Zielstattstraße 44
81379 München

Planverfasser:

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

VORENTWURF

bearb.: Silvia Leise, Ursula Gläßner
Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 26.09.2023