

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	maximale Höhe (m ü. nächstgelegenem Höhenbezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO: Für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Gebäuden und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen.

Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO: Im Sondergebiet dürfen die baulichen Anlagen (einschließlich der Solarmodule) maximal 3,8 m hoch sein. Dabei gilt als unterer Bezugspunkt der in der Planzeichnung dargestellte Höhenpunkt, der die Anlagenmitte am höchsten liegt. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Maximahöhe der zulässigen Kameramasten wird auf 6 m festgesetzt.

Die Modullinien sind mit einem Mindestabstand von 80 cm zum Boden zu stellen.

Die Grundfläche von Gebäuden und technischen Anlagen wird auf max. 25 m² je Bauwerk/Anlage festgesetzt.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zulässig ist eine bis 2,5 m hohe Umzäunung. Der Zaun ist mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze des Sondergebietes zu setzen. Ein Übersteigeschutz in Form einer Stacheldrahtrolle ist nicht zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die versiegelbare Fläche wird auf 3 % der Sondergebietfläche festgesetzt.

Fahr- und Stellflächen innerhalb der Sondergebietflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Im Bereich des gesamten Baugrundstückes sind die Flächen unter und zwischen den Modulen mit Ausnahme der Flächen der Verankerungen, Fundamente und Wegeflächen maximal zweimal jährlich zu mähen oder ab Mitte Mai zu beweidern. Eine Beweidung wird auf maximal 1 Großviehseinheit (GVE)/ha bei einer Beweidung von Mai bis September bzw. 0,5 GVE bei einer ganzjährigen Nutzung begrenzt. Das Mähgut ist zu beseitigen.

Die Unterkante des Zaunes der PV-FA hat einen Mindestabstand von 15 cm zur Oberfläche einzuhalten. Der Abstands bereich ist jährlich 2 x zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen.

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Artenreiches Grünland“ sowie die Flächen unter und zwischen den Modulen sowie im Abstandsbereich zur Grenze des Geltungsbereiches sind mit einer artenreichen, gebietsheimischen Grünlandmischung (s. g. Blühwiese) anzusäen. Die Flächen sind vor der Pflanzung tiefgründig zu lockern.

Die Sondergebietfläche, die ergänzt mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZV (Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen) gekennzeichnet ist, ist mit einer einreihigen Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von 1,0 m in der Reihe zu bepflanzen. Der Anteil von dormenttragenden Gehölzen wird auf mind. 10 % der Sträucher festgesetzt. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Hinweis:
Im Subsistenzkataster des Thür. Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wird das Plangebiet (TLUBN) in die Gefährdungsklasse B-b-1 eingeordnet.
Denkmalschutz: Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens 14 Tage vorher schriftlich anzuzeigen.

Planteil B - Textliche Festsetzungen

PLANURECHTLEICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO

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

SO - sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
Zulässig sind freistehende Solar-Module mit und ohne Fundament, Wechselrichterstationen, Transformatoren, Anlagen zur Energiespeicherung, Kameramasten und sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen, Wege und Gebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO: Für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Gebäuden und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO: Im Sondergebiet dürfen die baulichen Anlagen (einschließlich der Solarmodule) maximal 3,8 m hoch sein. Dabei gilt als unterer Bezugspunkt der in der Planzeichnung dargestellte Höhenpunkt, der die Anlagenmitte am höchsten liegt. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Maximahöhe der zulässigen Kameramasten wird auf 6 m festgesetzt.

2.3 Die Modullinien sind mit einem Mindestabstand von 80 cm zum Boden zu stellen.

2.4 Die Grundfläche von Gebäuden und technischen Anlagen wird auf max. 25 m² je Bauwerk/Anlage festgesetzt.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zulässig ist eine bis 2,5 m hohe Umzäunung. Der Zaun ist mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze des Sondergebietes zu setzen. Ein Übersteigeschutz in Form einer Stacheldrahtrolle ist nicht zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Die versiegelbare Fläche wird auf 3 % der Sondergebietfläche festgesetzt.

4.2 Fahr- und Stellflächen innerhalb der Sondergebietflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

4.3 Im Bereich des gesamten Baugrundstückes sind die Flächen unter und zwischen den Modulen mit Ausnahme der Flächen der Verankerungen, Fundamente und Wegeflächen maximal zweimal jährlich zu mähen oder ab Mitte Mai zu beweidern. Eine Beweidung wird auf maximal 1 Großviehseinheit (GVE)/ha bei einer Beweidung von Mai bis September bzw. 0,5 GVE bei einer ganzjährigen Nutzung begrenzt. Das Mähgut ist zu beseitigen.

4.4 Die Unterkante des Zaunes der PV-FA hat einen Mindestabstand von 15 cm zur Oberfläche einzuhalten. Der Abstandsbereich ist jährlich 2 x zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen.

5. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Artenreiches Grünland“ sowie die Flächen unter und zwischen den Modulen sowie im Abstandsbereich zur Grenze des Geltungsbereiches sind mit einer artenreichen, gebietsheimischen Grünlandmischung (s. g. Blühwiese) anzusäen. Die Flächen sind vor der Pflanzung tiefgründig zu lockern.

5.2 Die Sondergebietfläche, die ergänzt mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZV (Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen) gekennzeichnet ist, ist mit einer einreihigen Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von 1,0 m in der Reihe zu bepflanzen. Der Anteil von dormenttragenden Gehölzen wird auf mind. 10 % der Sträucher festgesetzt. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Hinweis:

Im Subsistenzkataster des Thür. Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wird das Plangebiet (TLUBN) in die Gefährdungsklasse B-b-1 eingeordnet.

Denkmalschutz: Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens 14 Tage vorher schriftlich anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Köstritz hat in seiner Sitzung am 21.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Solarpark Heinrichshall“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Solarpark Heinrichshall“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Köstritz in der Sitzung am gebilligt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Köstritz am in Form der Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Bad Köstritz vom bis zum durchgeführt. Zeitgleich standen die Vorentwurfsunterlagen in den Räumen der Stadt Bad Köstritz zur Einsichtnahme zur Verfügung. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben bzw. E-Mail vom

3. Billigung Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Solarpark Heinrichshall“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Köstritz in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Köstritz am wurden die digitalen Entwurfsunterlagen in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Bad Köstritz zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Parallel konnten die Entwurfsunterlagen im o. g. Zeitraum im Rathaus der Stadt Bad Köstritz eingesehen werden. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben bzw. E-Mail vom über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.

5. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Köstritz hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).

6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Köstritz hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Solarpark Heinrichshall“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Für die Punkte 1 bis 6:

Bad Köstritz, Bürgermeister / Siegel

7. Vorlage Rechtsaufsichtsbehörde (§ 21 Abs. 3 ThürKO)

Der vom Stadtrat der Stadt Bad Köstritz in der Sitzung am beschlossene Bebauungsplan „Solarpark Heinrichshall“ wurde der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Greiz am angezeigt. Das Landratsamt Greiz hat mit Schreiben vom mitgeteilt, dass die Satzung gem. § 21 ThürKO bekannt gemacht werden darf.

Bad Köstritz, Bürgermeister / Siegel

8. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bad Köstritz vom übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausgetragen.

Bad Köstritz,

Bürgermeister / Siegel

9. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB):

Der Bebauungsplan „Solarpark Heinrichshall“ der Stadt Bad Köstritz wurde am im Amtsblatt der Stadt Bad Köstritz (Nr. des Jahrgangs) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

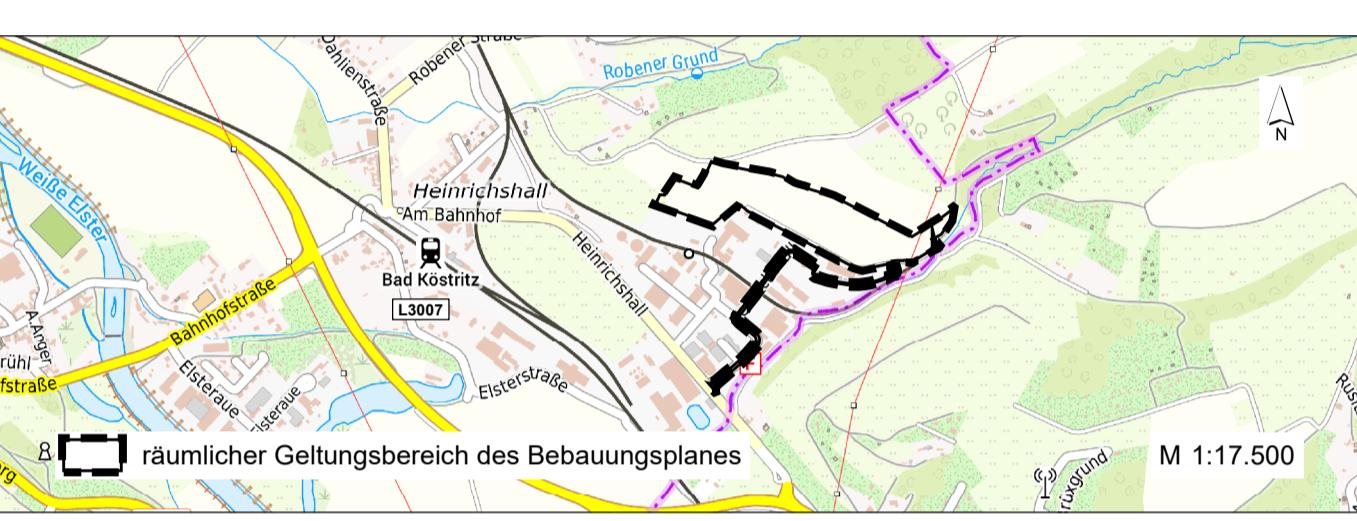
Bad Köstritz,

Bürgermeister / Siegel

Erklärung:
Es wird bestcheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geländebereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zeulenroda-Triebes, den

TLBG



Bad Köstritz (OT Pohlitz) Bebauungsplan

- Entwurf -

Bebauungsplan „Solarpark Heinrichshall“

M 1 : 2.000

11. März 2025