

SATZUNG DER STADT BAD SULZA ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK ALTE ZIEGELEI REISDORF"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Alte Ziegelei Reisdorf" der Stadt Bad Sulza, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
 - Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modultrassen mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Umspannstationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen, Zaunanlagen und Zufahrten.
 - Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,45 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
 - Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen der Photovoltaikfreiflächenanlage sowie deren Nebenanlagen ist auf 3,50 m als OK der baulichen Anlagen bzw. Gebäude bezogen auf den nächstgelegenen, vermessungstechnisch ermittelten Geländehöhepunkt NHN (Höhensystem DHHN2016 ; Lagesystem ETRS89; Landesamt für Vermessung und Geoinformation Thüringen) begrenzt.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
 - Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzfläche zu erhalten.
 - Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Kleingewässerkomplex zu erhalten.
 - Die mit C gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu entwickeln.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebaute Flächen durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 1. August eines Jahres zulässig. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Hinweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf dem Gebiet des Kulturdenkmals „Ziegelei“ im Ziegeleiweg 53; Flur 4, Flurstücke 400/4, 400/6, 400/7. Die vorliegende Planung betrifft somit denkmalfachliche Belange. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, „wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann“. Nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThürDSchG bedarf der denkmalrechtlichen Erlaubnis, „wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der bekannt ist oder vermutet wird oder den Umständen nach anzunehmen ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden“. Erlaubnisbeanträge sind der Denkmalschutzbehörde mit allen für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrages erforderlichen Unterlagen einzureichen.

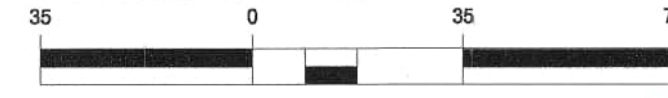
Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 | 1509)

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - SO EBS Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 150 anstehendes Gelände als unterer Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016
- Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - private Straßenverkehrsfläche
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - private Grünflächen
- Wasserflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 - Fläche für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - A - C Bezug zur textlichen Festsetzung 2.
- Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - 10,00 Bemaßung in Meter
 - geplante bauliche Anlage (hier: Solarmodule)
 - Kataster
 - geplante bauliche Anlage (hier: Trafo)

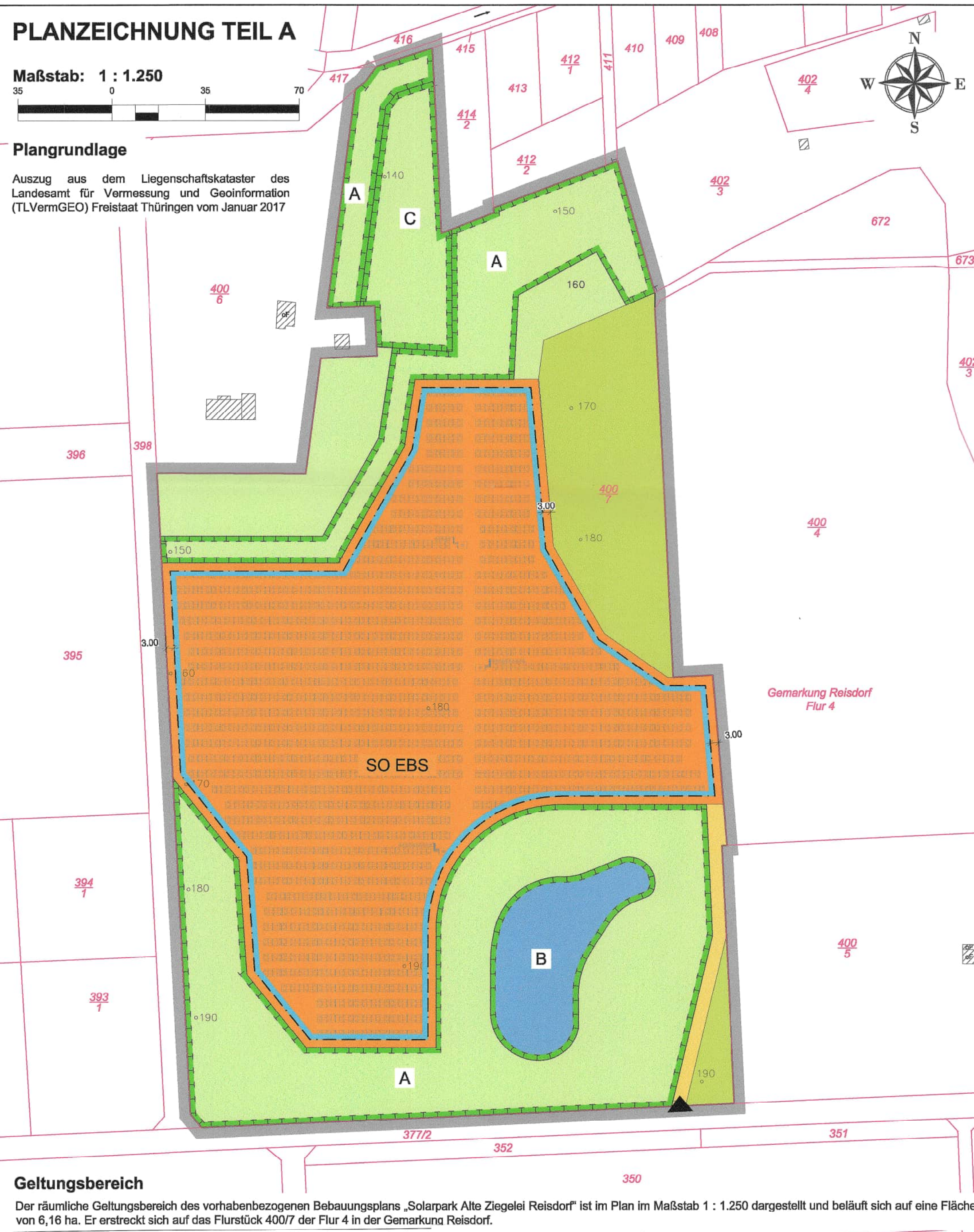
PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab: 1 : 1.250



Plangrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo) Freistaat Thüringen vom Januar 2017



Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Alte Ziegelei Reisdorf“ ist im Plan im Maßstab 1 : 1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 6,16 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 400/7 der Flur 4 in der Gemarkung Reisdorf.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bauwerks mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. 2006, 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
- Hauptsatzung der Stadt Bad Sulza in der aktuellen Fassung

Verfahrensvermerke

- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 23.09.2017 übereinstimmen.
Erfurt, den 27. Okt. 2017
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt
Leypold OVR
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 23.02.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im "Amtsblatt der Landgemeinde und erfüllenden Gemeinde Stadt Bad Sulza" Nr. 4 am 12.04.2017.
- Mit Schreiben vom 28.01.2017 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 30.03.2017 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat am 22.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 24.08.2017 bis 28.08.2017 während der Dienststunden in den Amtsräumen der Stadt Sulza, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.08.2017 im "Amtsblatt der Landgemeinde und erfüllenden Gemeinde Stadt Bad Sulza" Nr. 7 bekannt gemacht worden.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 26.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.10.2017 von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2017 gebilligt.

Stadt Bad Sulza, den 27.10.2017

Der Bürgermeister

11. LANDRATSAMT WEIMARER LAND

Bauamt
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Alte Ziegelei Reisdorf“ der Stadt Bad Sulza, OS Reisdorf wurde gemäß § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB mit Az.: 610-61/621-426-71004-01/2018-SO Solarpark als Satzung genehmigt

Apolda, den 22.01.2018

Der Bürgermeister

Stadt Bad Sulza, den 27.07.2017

Der Bürgermeister

13. Die Genehmigung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.11.2017 im "Amtsblatt der Landgemeinde und erfüllenden Gemeinde Stadt Bad Sulza" am 22.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist außerdem gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.11.2017 in Kraft getreten.

Stadt Bad Sulza, den 22.07.2017

Der Bürgermeister

Übersichtskarte

Kartengrundlage: GDI - TH (DTK 10) des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom Februar 2017
Maßstab: ohne



vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Sulza "Solarpark Alte Ziegelei Reisdorf"