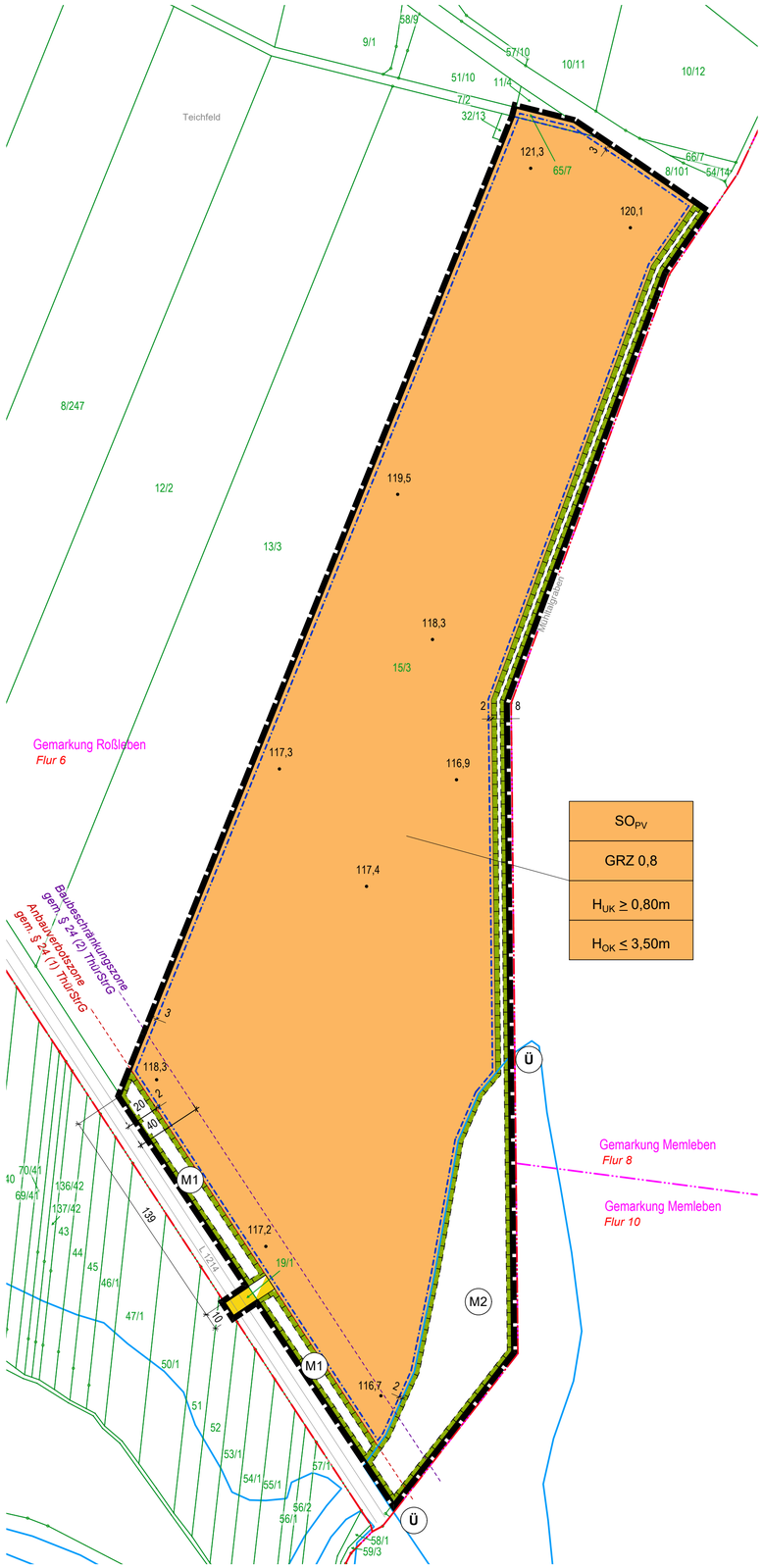
## Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 2000

0 20 40 60 80 100m

Quelle- Karte: Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen
(https://geoportal.thueringen.de/gdi-th/download-offene-geodaten/download-liegschaftskataster)




## Teil 2
Planzeichenerklärung

**01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Sonstige Sondergebiete „Photovoltaikanlage“ ($SO_{PV}$) (§ 11 (2) BauNVO)

**02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

$H_{UK}$, $H_{OK}$ Höhe baulicher Anlagen

**03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Baugrenze

**06 VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Zufahrt PV-Anlage

**10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
§ 9 Abs. 6 BauGB

Ü Überschwemmungsgebiet Unstrut

**13 SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

M1 M2 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**15 SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Legende der Planunterlage**

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorrübergehend ausgesetzt ist
- 15/3 Flurstücksnummer
- Roßleben Gemarkung
- Flurgrenze
- Flur 6 Flurnummer

## Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ ($SO_{PV}$) gemäß § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung von Solarmodulen sowie von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Photovoltaik und der Speicherung von Energie dienen und die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Transformatorenstationen, Übergabestationen, Speicher, Schaltschränke, Zufahrten, Zaunanlagen etc.).

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)**

§ 2 (1) Die zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ ($SO_{PV}$) ist als zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt.
Als zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO werden die durch die Photovoltaikmodule überdeckten Bodenflächen in Senkrechtprojektion, die Grundflächen von sonstigen zulässigen baulichen Anlagen und von Nebenanlagen sowie die Grundflächen von befestigten Erschließungsflächen definiert.

§ 2 (2) Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ ($SO_{PV}$) dürfen maximal 2% der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO vollständig durch Fundamente, Rammpfähle oder Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt werden.
Zusätzlich dazu dürfen maximal 2% der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO für erforderlichen Wegeflächen innerhalb des $SO_{PV}$ versickerungsoffen befestigt werden (Mindestdurchlassvolumen 30%).
Die übrigen Flächen sind gem. § 5 (1) der Textlichen Festsetzungen anzulegen.

§ 2 (3) Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ ($SO_{PV}$) wird die zulässige Höhe der baulichen Haupt- und Nebenanlagen, wie folgt festgesetzt:
$H_{UK}$ - Der Abstand zwischen der Oberkante des unveränderten, anstehenden, natürlichen Geländes und der Unterkante PV-Module beträgt mindestens 0,80 m.
$H_{OK}$ – Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, im Sinne einer Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage, beträgt maximal 3,50 m.
Abweichend ist die Errichtung von insgesamt maximal 4 Masten für Blitzschutzanlagen sowie einer Kameraüberwachung der PV-Anlage mit einer Höhe von max. 5m zulässig.
Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt das lotrechte Maß von der Oberkante des unverändert 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 Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, insbesondere der Zaunanlagen, ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Entlang der Maßnahmenflächen M1 und M2 sind die angrenzenden Zaunanlagen in einem Abstand von mind. 1m zur Maßnahmenfläche zu errichten.

§ 3 (2) Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der, in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Baubeschränkungszone gem. § 24 (1) ThürStrG, bedarf der Zustimmung des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr Region Nord.

**4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

§ 4 Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt PV-Anlage“ ist versickerungsoffen (Mindestdurchlassvolumen 30%) zu befestigen.

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

§ 5 (1) Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage, außer der maximal zu versiegelnden Flächen, sind gem. Maßnahmenblatt „M0“ des Umweltberichtes durch Ansaat mit Regiosaatgut (UG 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, Typ Grundmischung / Frischwiese), als extensive Grünflächen anzulegen zu erhalten und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Das Maßnahmenblatt M0 ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 5 (2) Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M1“ sind dauerhaft in ein extensives und artenreiches Grünland durch Ansaat mit Regiosaatgut (UG 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, Typ Grundmischung / Frischwiese) gemäß Maßnahmenblatt M1 umzuwandeln und zu erweitern und dauerhaft zu erhalten. Das Maßnahmenblatt M1 ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 5 (3) Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2“ ist als Wildtierkorridor entlang von Fließgewässern mit einer Mindestbreite von 8 m aus der PV-Anlage auszuzäunen. Der Abstand der angrenzenden Zaunanlage zur Maßnahmenfläche M2 beträgt mind. 1 m.
Innerhalb des Wildtierkorridors ist eine Ruderalflur aus dem vorhandenen Samenpotential im Boden zu entwickeln und zu erhalten indem die Fläche maximal alle 2 Jahre gemäht wird. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt M2 des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt M2 ist Bestandteil der textlichen Festsetzung.

§ 5 (4) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2“, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Unstrut liegt, ist durch Initialpflanzung von Strauchgruppen und das Zulassen der natürlichen Sukzession ein naturnahes Laubgebüsch zu entwickeln. Für die Initialpflanzung sind insgesamt 10 Laubstrauchgruppen aus je mind. 10 gebietseigenen (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) Laubsträuchern der Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m zu verwenden. Die Umsetzung der Maßnahme hat Maßnahmenblatt M2 des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt M2 ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 5 (5) CEF-Maßnahmen für die Feldlerche CEF1
Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität der Flächen für die Feldlerche ist zwischen den Modulreihen ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten (Abstand Oberkante der Modulreihe 1 zu Unterkante der nördlich folgenden Modulreihe 2).
Zur Verbesserung der Habitatqualität für die Feldlerche sind zusätzlich jährlich in den Abstandsflächen innerhalb des Sondergebietes min. 10 Schwarzbrachestreifen a 2x250 m gemäß Maßnahmenblatt CEF1 herzustellen.

§ 5 (6) CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse CEF2
Zur Habitatverbesserung für die Zauneidechse sind insgesamt 3 Reptilienersatzhabitate mit einer Fläche von je 20 m², bestehend aus einer Steinschüttungen (2 m Breite, 5 m Länge, ca. 1 m Höhe), einem Sandhaufen (5 m², Höhe mind. 0,5 m) und einem Totholzhaufen (5 m², Höhe ca. 1 m), anzulegen. Die Reptilienersatzhabitate sind innerhalb des Flurstücks 15/3, Flur 6, Gemarkung Roßleben bzw. Flurstücks 65/7, Flur 6, Gemarkung Roßleben in einem Abstand von maximal 50 m zum Bahndamm der Bahntrasse Naumburg–Artern anzulegen. Die Anlage und dauerhafte Pflege der Reptilienersatzhabitate erfolgt gemäß Maßnahmenblatt CEF2.

§ 5 (7) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:
Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.

**6. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 (2) ThürBO**

§ 6 Die Flächen des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikfreiflächenanlage“ ($SO_{PV}$) werden aus Sicherheitsgründen durch Zaunanlagen mit Übersteigschutz, die eine Höhe von insgesamt 2,50 m nicht überschreiten dürfen, eingefriedet. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihaltealbstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

## Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. 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 Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. wasserrechtliche Belange

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Vorhabengebiet zu versickern.

Unter der Voraussetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser die Voraussetzungen des § 2 der Thüringer Niederschlagswasserverordnung erfüllt und breitflächig versickert werden kann, bedarf es für die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Geologischen Verhältnisse und Belange

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die Ergebnisse sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen zu übergeben.

5. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Kyffhäuserkreis) anzuzeigen.

6. Versorgungsleitungen

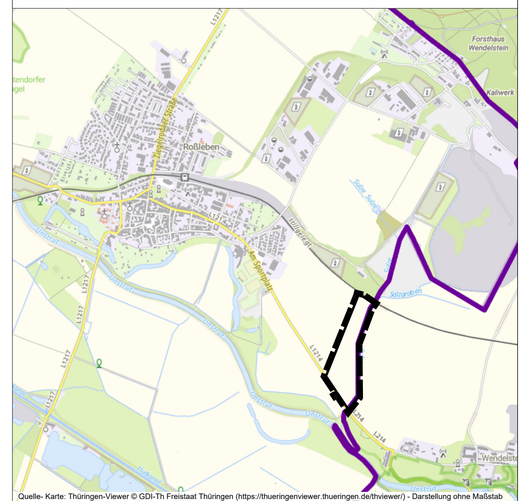
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

7. 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.

# Stadt Roßleben - Wiehe

## Bebauungsplan Photovoltaikanlage „Teichfeld“ in der Gemarkung Roßleben




Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab

| Maßstab: | Verfahrensstand: | Druckdatum: |
|---|---|---|
| 1 : 1.000 | Vorentwurf | Februar 2026 |


STADTPLANUNGSBÜRO
MEIßNER & DUMJAHN

Hohenstaufenstraße 23, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de



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