

Stadt Jena

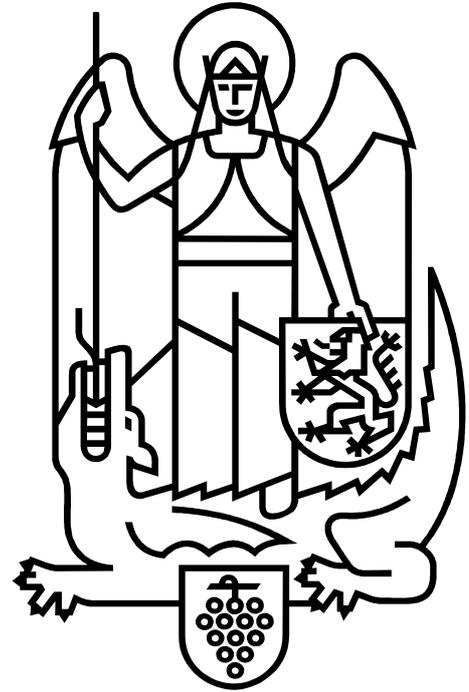
Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B-Im 05

Solarpark Am Jungberg

Teil B
Textteil



für das Gebiet

Gemarkung Ilmnitz, Flur 1 und Gemarkung
Drackendorf, Flur 2,
Gelände der ehemaligen Hausmülldeponie
Ilmnitz

Planung +
Grünordnung

Fachdienst Stadtplanung
Team Bauleit- und Grünplanung
Am Anger 26
07749 Jena

Tel.: 03641 / 495234

Fax: 03641 / 495205

Jena, den 22.11.2010

I Geltungsbereich

Stadt Jena,
Gemarkung Drackendorf, Flur 2:
340/1 (teilweise), 431 (teilweise), 432 (teilweise), 435

Gemarkung Ilmnitz, Flur 1:
38/3 (teilweise), 39 (teilweise), 40/4 (teilweise), 42/3 (teilweise), 46 (teilweise), 63/1 (teilweise), 65 (teilweise), 388, 389 (teilweise)

II Rechtliche Grundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- 2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. TH S. 349), geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2008 (GVBl. S. 40)
- 4 Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – Thür-NatG –) in der Fassung vom 30 August 2006 (GVBl. TH S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. TH S. 267)
- 5 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 6 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 7 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648)
- 8 Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- 9 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 2009 (GVBl. S. 345)
- 10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- 11 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)
- 12 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)

III Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß Planzeichnung ist das Bauland im B-Plangebiet als Sondergebiet Fotovoltaik (SO 1 und 2) festgesetzt.

1.1 Zulässig sind ausschließlich:

- die Errichtung und der Betrieb von Fotovoltaik-Anlagen zum Zweck der Stromerzeugung
- technische und bauliche Nebenanlagen, die für die Betreibung des Solaranlagen erforderlich sind
- ein Betriebsgebäude zum Zwecke der Anlagensteuerung ist nur im SO 2 zulässig

1.2 Nach Beendigung der Nutzung sind die Solaranlagen einschließlich der errichteten Nebenanlagen sowie des Betriebsgebäudes innerhalb einer 6-Monatsfrist zurückzubauen. Die Flächen sind anschließend, soweit nicht unmittelbar anschließend eine Folgenutzung entsprechend Pkt. 1.1 vorgesehen ist, einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in den SO-Gebieten auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellflächen oder sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Der Mindestabstand zwischen der Erdoberfläche und der unteren Baukante der Solarmodule darf 1,00m nicht unterschreiten. Die Gesamthöhe der Module darf 4,00m nicht überschreiten.

Die Höhe des Betriebsgebäudes oder sonstiger baulicher Nebenanlagen darf 4,00m, gemessen am höchstem Gebäudepunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das derzeitige Geländeniveau.

2.3 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die Modulreihen dürfen eine Tiefe von 4,50m nicht überschreiten.

Die zulässige Grundfläche des Betriebsgebäudes inclusive aller sonstigen erforderlichen Nebenanlagen wird auf 150m² begrenzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Einzeichnungen im Plan (Baugrenze) festgesetzt.

3.2 Für den Betrieb der Fotovoltaikanlage erforderliche Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze sind innerhalb der Baufelder allgemein zulässig. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Stellplätze beschränkt sich auf die Betriebsphase der Fotovoltaikanlagen (vgl. Pkt. 1.2).

3.3 Der Abstand zwischen den einzelnen Modulreihen richtet sich nach der Modulreihentiefe. Es wird ein Verhältnis von Modulreihentiefe zu Modulreihenabstand von 1 zu mindestens 1,1 festgesetzt..

3.4 Die Solarmodule sind aufzuständern. Die Flächen zwischen den Solarmodulen werden als Dauergrünland genutzt bzw. sind entsprechend zu pflegen.

4. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind soweit keine Baum- oder Strauchpflanzungen festgesetzt oder vorhanden sind, als extensives Grünland zu entwickeln.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind vorhandene Wege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

Für neu anzulegende bzw. auszubauende Verkehrsflächen wird eine Maximalbreite von 3,00m, im Bereich von Kurven von 4,00m festgesetzt. Sind während der Bauphase der Fotovoltaikanlage größere Wegebreiten, beispielsweise für die Anlieferung einzelner Bauteile notwendig, sind diese im Anschluss an die Bauphase auf die jeweilig festgesetzte Maximalbreite zurückzubauen.

Notwendige befestigte Flächen innerhalb der Baugrenzen sind wassergebunden auszuführen.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Benötigte Leitungen (Strom-, Telefonkabel) sind erdzuverlegen. Geplante oder zum Erhalt festgesetzte Baumstandorte dürfen hierbei nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Das vorhandene Oberflächenwasserdrainagesystem darf nicht verändert werden. Die Anlage von Bauwerken zu Niederschlagsversickerung (Versickerungsschächte, -mulden, -rigolen o.ä.) im Bereich der Oberflächenabdeckung der Deponie ist nicht zulässig.

7. private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind zwingend zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen sind sie für die Dauer der Bautätigkeit nach DIN 18920 durch den Einbau unverrückbarer Schutzzäune zu sichern. Bei Verlust hat der Ersatz gleich- oder höherwertig zu erfolgen. (Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 3)
- 8.2 Die in der Plandarstellung außerhalb der Ausgleichsflächen festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume (Minimierungsmaßnahme M 1) dürfen vom dargestellten Standort maximal 5m abweichen. Es sind großkronige Laubbäume einer einheitlichen Art und Sorte mit einem Stammumfang von 14-16cm zu pflanzen. Die Artenauswahl ist entsprechend der Pflanzliste zu wählen.
- 8.3 Die Ausführung von Baumaßnahmen während der Vegetationsperiode sind nur außerhalb der Nachtstunden gestattet. (Vermeidungsmaßnahme V 4)
- 8.4 Die Baufeldfreimachung und Tiefbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeiten bodenbrütender Vogelarten sowie soweit kein Nachweis erbracht wurde, dass größere Zauneidechsenpopulationen im Plangebiet nicht vorkommen, nur außerhalb der Überwinterungszeit von Reptilien, dh. nur im Zeitraum von August bis Mitte September erfolgen. (Vermeidungsmaßnahme V 5)
- 8.5 Anfallendes Regenwasser darf nicht abgeleitet werden und ist auf der Fläche großflächig zu versickern. Eine konzentrierte bzw. punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.
- 8.6 Für die in Natur und Landschaft verursachten Eingriffe sollen entsprechende Ausgleichsmaßnah-

men auf der im Plan festgesetzten Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) umgesetzt werden. Die einzelnen Maßnahmen sind unter Punkt 9 aufgeführt.

- 8.7 Beleuchtungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Ausnahmen können im unmittelbaren Zufahrtbereich zu den Solaranlagen sowie im unmittelbaren Nahbereich des Betriebsgebäudes zugelassen werden. Es dürfen nur Beleuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) verwendet werden.

9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 9.1 Zum Ausgleich der ermittelten Eingriffe werden folgende Einzelmaßnahmen innerhalb der im Plan dargestellten Ausgleichsflächen (A 1 und A 2) festgesetzt:
- A 1 Entwicklung von magerem, extensivem Grünland, in Teilbereichen Entwicklung von Hochstaudenfluren mindestens auf 20% der Fläche, Anpflanzung von 12 St. Bäumen (Stammumfang 12-14cm) und 80 St. Sträuchern, Anlage von 5 Lesesteinhaufen mit einer Mindesthöhe von 1m sowie einer Grundfläche von mind. 4m²
- Die Anpflanzung der Bäume sowie die Anlage der Lesesteinhaufen muss in der Vegetationsperiode vor Beginn der Aufstellung der Fotovoltaik-Anlagen erfolgen.
- A 2 Anlage einer lockeren Strauchpflanzung, Anpflanzung von 240 St. Sträuchern in Gruppen mit einem Pflanzabstand von mindestens 1,5m zwischen den Einzelsträuchern
- A 3 Entbuschung des vorhandenen Streuobstbestandes, Nachpflanzung abgängiger Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14cm
- 9.2 An die Umsetzung und Nutzung des Sondergebietes 1 sind 50% der Fläche der Ausgleichsmaßnahme A 1 sowie die Maßnahme A 2, A 3 und M 1 gebunden. Dem Sondergebiet SO 2 werden die übrigen 50% der Ausgleichsfläche A 1 zugeordnet.
- 9.3 Die Arten der festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind entsprechend der Pflanzlisten unter Punkt V zu wählen.

10. Bauliche und technische Schutzvorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Es dürfen keine baulichen Veränderungen an der Oberflächenabdeckung des Deponiekörpers einschließlich dem Oberflächenwasserdrainagesystem erfolgen. Für erforderliche Gründungen von baulichen Anlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass Funktionsbeeinträchtigungen an der Abdeckung der Deponie ausgeschlossen sind.
- 10.2 Die Anlage von Bauwerken zu Niederschlagsversickerung (Versickerungsschächte, -mulden, -rigolen o.ä.) im Bereich der Oberflächenabdeckung der Deponie ist nicht zulässig.

V Festsetzungen zur Vegetationsausstattung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die in der Plandarstellung als Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen werden zur der Sicherung der Eingriffs- / Ausgleichbilanz des Grünordnungsplanes folgende Festsetzungen bezüglich der Pflanzenausstattung getroffen:

Pflanzliste Bäume

Spitzahorn
Bergahorn

Acer platanoides
Acer pseudo-platanus

Birke	Betula pendula
Baumhasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche, Vogelbeere, Mehlbeere	Sorbus in Sorten

Planzliste Sträucher

Weißdorn	Crataegus monogyna und laevigata-oxyacantha
Schlehdorn	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Haselnuss	Corylus avellana
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus idaeus
Brombeere	Rubus fruticosus
Feldahorn	Acer campestre

V Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

- 1.1 Die Solarmodule sind mit einer reflexionsmindernden Beschichtung auszustatten.
- 1.2 Die Oberflächen der Konstruktionselemente (Rahmen und Unterkonstruktionen) sowie der Nebenanlagen sollen reflexionsarm sein.
- 1.3 Alle im Plangebiet zu errichtenden Solarmodule sollen von gleicher Bauart sowie in Farbe und Ausführung identisch sein. Bei einem späteren Austausch einzelner Module können Ausnahmen im geringen Umfang zugelassen werden.

2. Einfriedungen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

- 2.1 Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen der Sondergebietsflächen und nur zur Abgrenzung der baulichen Anlagen zulässig. Eine Ausnahme bildet der zwischen dem SO 1 und dem SO 2 verlaufende Weg. Dieser darf sich innerhalb der Umzäunung befinden. Es sind ausschließlich Maschendraht- bzw. Gitterstabzäune mit einer maximalen Höhe von 2,25m einschließlich Übersteigschutz zu verwenden. Stacheldraht ist unzulässig. Im Bereich der Zufahrt dürfen die Zaunanlagen bis zu 2,75m hoch sein.
- 2.2 Die Zaunanlagen sind so zu gestalten, dass Klein- und Mittelsäuger sowie Rebhühner ungehindert queren können. Die Durchlässe müssen mindestens 20cm hoch und mindestens alle 10m angeordnet sein. (Minimierungsmaßnahme M 2) Die Umzäunung ist an der Außenseite mit hochwüchsigen, heimischen Sträuchern zu begrünen (Minimierungsmaßnahme M 3). Je 1,50 lfm Zaun ist ein Strauch mit einer Pflanzqualität (-höhe) von mind. 40-60cm zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind aus nachfolgender Pflanzliste zu wählen:

Acer campestre (Feldahorn)
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Carpinus betulus (Hainbuche),
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),

Crataegus monogyna (Weißdorn),
Ligustrum vulgare (Liguster),
Rosa canina (Heckenrose),

Für Wildverbisszäune zum Schutz der Ausgleichspflanzungen sowie für temporäre Weidezäune gelten entsprechend ihrer Erforderlichkeit keine Einschränkungen.

V Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie, welche mit Erdstoffen abgedeckt wurde. Durch Verdichtung wird das Eindringen von Niederschlagswasser und damit die Sickerwasserbildung weitgehend verhindert. Die Abdichtung darf daher keinesfalls beschädigt werden. Werden z.B. bei Baumaßnahmen unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist das Landesverwaltungsamt, Referat 430 zu informieren.

Bauliche Eingriffe sind so zu gestalten, dass eine Störung des Müllaltkörpers und eine Funktionseinschränkung der Oberflächenabdeckung ausgeschlossen ist.

2. Munitionskörper

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich. Der mit der Sanierung der ehemaligen Deponie verbundene großflächige Erdstoffauftrag lässt Munitionsfunde als äußerst unwahrscheinlich erscheinen. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena, die Polizei oder die vom Freistaat Thüringen mit der Kampfmittelbeseitigung beauftragte Firma zu benachrichtigen.

3. Straßenschäden

Schäden, die an öffentlichen Straßen oder Wegen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauvorhabens zu beheben.

4. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Trinkwasserschutzzonebeschluss Nr. SV 100/VIII/75, erlassen durch die Stadtverordnetenversammlung Jena. 1975 nach TGL 24348

5. Grünordnung

Die Standorte der als zu erhaltend festgesetzten Bäume wurden nicht eingemessen. Abweichungen zwischen dargestelltem und tatsächlichem Standort sind möglich.

Für die einzelnen grünordnerischen Maßnahmen sind Maßnahmeblätter mit Festlegungen zur konkreten Umsetzung und Pflege zu beachten. Diese liegen der Begründung als Anlage bei.

Mutterboden ist durch sachgerechte Sicherung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau vor Verlust zu schützen.

Jena, den 22.11.2010