



Plantell B - Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

- Im SO PV – sonstiges Sondergebiet PV gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind freileiende Solarmodule mit und ohne Fundament, Wechselrichterstationen, Transformatoren, Stromspeichereinheiten, Kamerastellen sowie dem Nutzungszweck dienende Anlagen, Gebäude und Wege zulässig.
- Im SO ASS – sonstigen Sondergebiet Artenschutzschule gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Nutzungen Bildungseinrichtung für Natur- und Umweltschutz und Beherbergung zulässig. Zudem sind die für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Zufahrten und Gehwege sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Im dem SO FZ – sonstigen Sondergebiet Frühförderzentrum gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Nutzung als Bildungseinrichtung zulässig. Im SO FZ – sonstigen Sondergebiet Frühförderzentrum sind die für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Zufahrten und Gehwege auch außerhalb der Baugrenze zulässig sowie straßenbegleitend PKW-Stellplätze.
- Im SO SN – sonstigen Sondergebiet Verwaltung Stiftung Landschaftspark Nohra gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Nutzungen Verwaltungsgelände, Betriebswohnung, Hofladen und Lagerhalle zulässig. Weiterhin sind die für die Nutzung notwendigen Nebenanlagen zulässig. Zufahrten und Gehwege sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig sowie straßenbegleitend PKW-Stellplätze.
- Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule: Zulässig sind alle dem Nutzungszweck dienenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen.

**II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**

- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO: Es gilt die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß der jeweiligen Nutzungsschablone. Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet PV sind die Grundflächen von baulichen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Die im sonstigen Sondergebiet PV maximal versiegelbare Fläche wird auf maximal 1 % festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO: Es gilt die maximale Höhe gemäß der jeweiligen Nutzungsschablone. Als Bezugspunkt dient der nächste angrenzende im Bebauungsplan angegebene festgesetzte Höhenpunkt (Bezugssystem NHN). Im sonstigen Sondergebiet PV-FFA ist als relevante Höhe der oberste Punkt der einzelnen Solarmodule bzw. der anderen baulichen Anlagen zu bemessen. Werden bauliche Anlagen als Gebäude ausgestaltet, dient die Attikahöhe als Bezugspunkt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf im Ausnahmefall um maximal 0,3 m überschritten werden. Weiterhin wird die maximale Höhe der Kamerastellen auf 5,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei der nächste angrenzende im Bebauungsplan angegebene Höhenpunkt (NHN).
- Im sonstigen Sondergebiet PV wird gem. § 19 BauNVO die Grundfläche von Gebäuden auf max. 25 m<sup>2</sup> je Bauwerk festgesetzt.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebiets PV ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine bis zu 2,0 m hohe Umzäunung zulässig. Der Zaun ist mit einem Mindestabstand von 0,5m zur Grenze des Sondergebiets zu setzen. Die zulässigen Kamerastellen sind im Bereich der Umzäunung zu errichten.

**III. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- Innerhalb des sonstigen Sondergebiets PV ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine bis zu 2,0 m hohe Umzäunung zulässig. Der Zaun ist mit einem Mindestabstand von 0,5m zur Grenze des Sondergebiets zu setzen. Die zulässigen Kamerastellen sind im Bereich der Umzäunung zu errichten.

**IV. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

- Die Flächen innerhalb des sonstigen Sondergebiet PV sind unter und zwischen den Modulen mit einheimischem und standortgerechtem Saatgut anzubauen. Es ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes zu verwenden. Der Einsatz von Dünger und Pesticiden ist unzulässig.
- Im Bereich des gesamten sonstigen Sondergebiets PV sind Flächen unter und zwischen den Modulen mit Ausnahme der Flächen der Veranierung und Fundamente extern zu bewirtschaften und zweimal jährlich zu mähen oder zu beweidet. Eine Beweidung oder Mahd ist nicht vor dem 01.06. eines jeden Jahres zulässig.
- Eine dauerhafte Beleuchtung der Fläche des Sondergebiets sowie des Zaunes ist unzulässig.
- Die maximale Breite der Solarunterkonstruktion inklusive der darauf installierten Solarmodule wird auf 5,0 m festgesetzt.
- Zwischen dem Boden und der Zaununterkante ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Alternativ ist alle drei Meter ein 200 x 200 mm großer Kleinsugerschlupf vorzusehen.
- Zwischen der Unterante der Solarmodule und der Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten.
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Sondergebiets PV-FFA sind zu entleeren und mit einheimischem und standortgerechtem Saatgut anzubauen.
- Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen ist eine dreireihige und fünf Meter breite Strauchhecke zu pflanzen. Es sind einzig heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

**V. bauliche Anlagen und technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

In den sonstigen Sondergebiets sind, insofern Gebäude zulässig sind, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Die zulässige Dachform der jeweiligen Baugebiete ist der entsprechenden Nutzungsschablone zu entnehmen.

**Hinweise**

**Altlasten**

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Altlasten entdeckt werden oder Hinweise auf Altlasten vorliegen sind diese der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde umgehend anzuzeigen.

**Denkmalschutz**

Es wird auf die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG verwiesen. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 16 Abs. 3 ThürDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

**Zaunleidechse**

Der gesamte Bereich vom Schulgarten bis zum nördlichen Gehölz darf weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt in Anspruch genommen werden. Die bisherigen Habitatstrukturen der Zaunleidechse sind vollumfänglich zu erhalten. Sollte ein Abriss der kleinen Gebäude geplant sein, darf dies nur außerhalb der Aktivitätszeiten der Zaunleidechse von November bis Februar erfolgen.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)**

In seiner Sitzung am 28.08.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Grammetal den Aufstellungsbeschluss (Nr. 51/2024) für die erste Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbliche Freizeitanlage“ beschlossen. Der Vorentwurf wurde gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte entsprechend der Hauptsetzung der Gemeinde Grammetal am XX.XX.XXXX durch Veröffentlichung auf der Website der Gemeinde Grammetal sowie durch eine zusätzliche nachrichtliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Grammetal („Grammetalbote“).

**Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Gemeinderatsitzung am XX.XX.XXXX beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte zur Auslegung. Die Unterlagen des Vorentwurfs lagen vom XX.XX. bis einschließlich dem XX.XX.XXXX aus. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß der Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Grammetal am XX.XX.XXXX auf der Website der Gemeinde Grammetal sowie durch eine zusätzliche nachrichtliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Grammetal („Grammetalbote“) bekanntgemacht. Mit Schreiben vom XX.XX.XXXX erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

**Billigung der Entwurfsunterlagen**

Die Billigung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbliche Freizeitanlage“ sowie der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgten in der Gemeinderatsitzung am XX.XX.XXXX (Beschluss Nr. XX.XX.XX).

**Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsetzung der Gemeinde Grammetal am XX.XX.XXXX durch Veröffentlichung auf der Website der Gemeinde Grammetal sowie durch zusätzliche nachrichtliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Grammetal („Grammetalbote“). Die öffentliche Auslegung des Entwurfes (inkl. Begründung, Umweltverträglichkeitsstudium) erfolgte im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX. Die Entwurfsunterlagen wurden während der öffentlichen Auslegung im Internet bereitgestellt. Der Gemeinderat Grammetal wurde am XX.XX.XXXX separat beteiligt. Mit Schreiben vom XX.XX.XXXX erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Grammetal, ..... Bürgermeister / Siegel

**Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Grammetal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abgewogen. Hierzu erfolgte am XX.XX.XXXX der Abwägungsbeschluss (Beschlussnummer XX.XX.XX). Die Ergebnisse der Abwägung wurden mitgeteilt.

Grammetal, ..... Bürgermeister / Siegel

**Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbliche Freizeitanlage“ wurde der Planzeichnung und dem Text wurde am XX.XX.XXX durch den Gemeinderat der Gemeinde Grammetal per Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung und die weiteren Anlagen wurden gebilligt.

Grammetal, ..... Bürgermeister / Siegel

**Anzeige des Bebauungsplanes**

Die beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbliche Freizeitanlage“ wurde der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Weimarer Land am XX.XX.XXXX zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom XX.XX.XXXX hat die Rechtsaufsichtsbehörde den Bebauungsplan genehmigt.

Grammetal, ..... Bürgermeister / Siegel

**Ausfertigung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Grammetal hat auf seiner Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Grammetal, ..... Bürgermeister / Siegel

**Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB)**

Die Satzung bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 24. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3. Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Grammetal, ..... Bürgermeister / Siegel

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3. Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Grammetal, ..... Bürgermeister / Siegel

**Erklärung:**

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Beschränkungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stand vom ..... übereinstimmen. Der Gebäudeschub kann vom örtlichen Bestand abweichen.

(Ort) ..... den ..... Siegel

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

**Gemeinde Grammetal**

**Bebauungsplan**

**„Gewerbliche Freizeitanlage“ - 1. Änderung samt**

**Teilaufhebung**

**Stand: Vorentwurf**

Maßstab: 1:20.000

Planzeichnung Datum: 29.10.2025 Maßstab 1:1.000

**Planverfasser:**

GLU Jena  
Saalbahnhofstraße 27  
07743 Jena