

Planzeichenerklärung

Planteil A - Planzeichnung

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

- SO PV Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaikfreiflächenanlage
- SO ASS Sonstiges Sondergebiet: Artenschutzschule
- SO FZ Sonstiges Sondergebiet: Frühförderzentrum
- SO VSL Sonstiges Sondergebiet: Verwaltung Stiftung Landschaftspark Nohra

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- 9 m maximale Höhe baulicher Anlagen: 9 m
- 311 Bestimmung des unteren Bezugspunktes nach § 18 Abs. 1 BauNVO vgl. textliche Festsetzung 2.2

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf: Schule

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche Zweckbestimmung: Artenschutzschule

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
- Flächen für die Wind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b)

- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a
- Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b

weitere Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des Aufbewahrungsbereichs

Hinweise

- 311 Angabe der Gelände Höhe über NHN in der Planunterlage

Gemarkungs- und Flurgrenze

313 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

3.0 Bemaßung (Angaben in Metern)

Bestandsgebäude

Erläuterung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Dachform
maximale Höhe	GRZ
Bauweise	maximale Vollgeschosse

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 192)

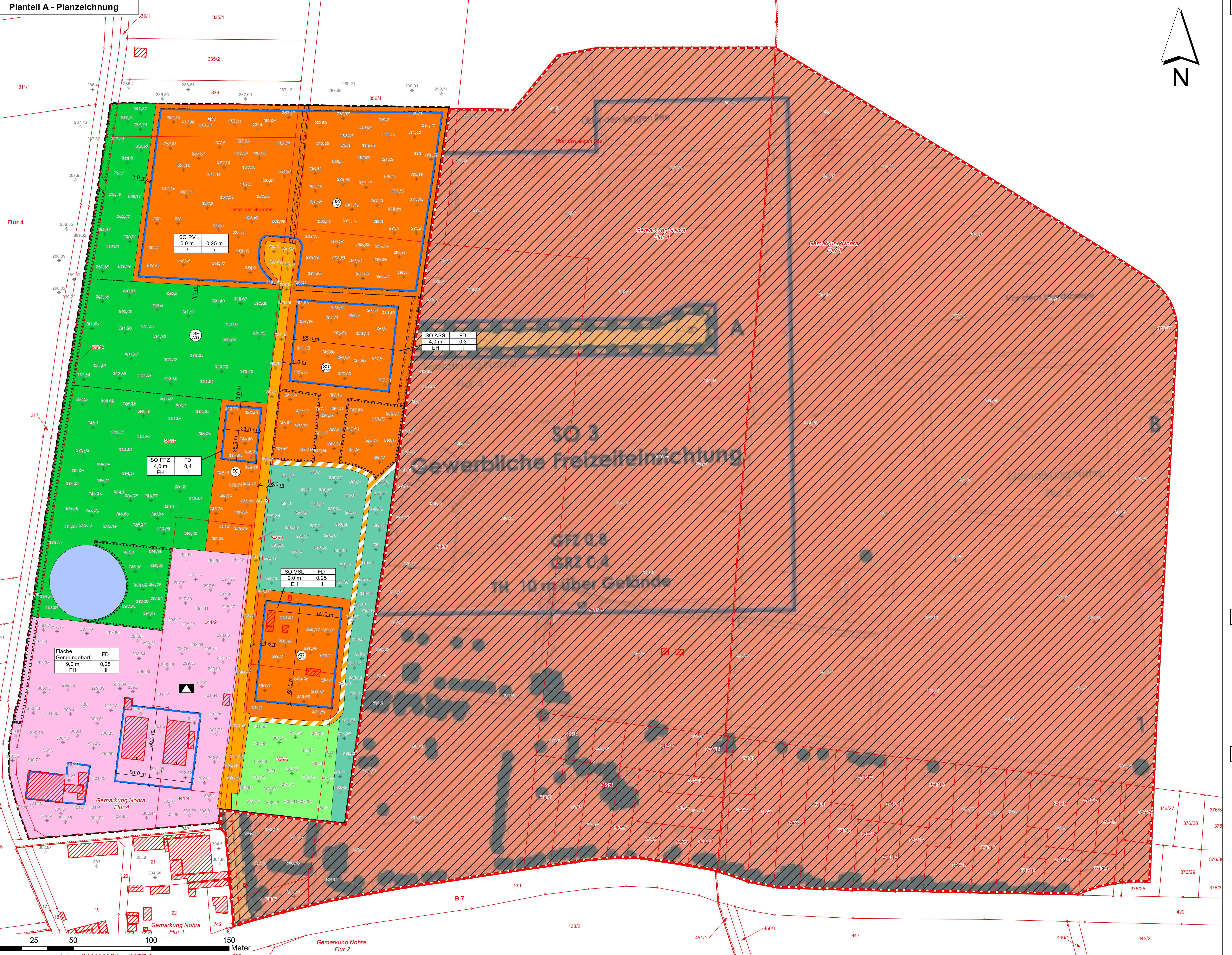
Braunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. vom 07.02.2024 (GVBl. 2024 298)

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Art. 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhals (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanvB90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)



Planteil 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 Photovoltaikfreiflächenanlage
- Im SO ASS - sonstiges Sondergebiet Artenschutzschule gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament, Wechselrichterstationen, Transformatoren, Stromspeicheranlagen, Kamerastationen sowie dem Nutzungszweck dienende Gebäude, Gebäude und Wege zulässig.
- Im SO FZ - sonstiges Sondergebiet Frühförderzentrum gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Nutzung als Bildungseinrichtung zulässig. Im SO FZ - sonstiges 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 VSL - sonstiges Sondergebiet Verwaltung Stiftung Landschaftspark Nohra gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Nutzung als Verwaltungseinrichtung zulässig sowie straßenbegleitend PKW-Stellplätze.
- Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Schule: Zulässig sind alle dem Nutzungszweck dienenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen einschließlich 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 versteigbare Fläche wird auf maximal 1 % festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO: Es gilt die maximale Höhe gemäß der jeweiligen Nutzungsschablone, die der nächste Bereichsbebauungsplan angeben. Werden separate Höhe und Bebauungsmauer des Sondergebietes PV als relevante Höhe der oberste Punkt der einzelnen Solarmodule bzw. der anderen baulichen Anlagen zu bemessen. Werden bauliche Anlagen als Gebäude ausgestattet, 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 Kamerasysteme 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 m² je Bauwerk festgesetzt.

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

- Innern des sonstigen Sondergebietes 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 Sondergebietes zu stellen. Die zulässigen Kamerasysteme sind im Bereich der Umzäunung zu errichten.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- Die Flächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes PV sind unter und zwischen den Modulen mit einheimischen und standortgerechten Saatgut anzusäen. Es ist Regio-Saatgut des Ursprungsgetreides zu verwenden. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.
- Im Bereich des gesamten sonstigen Sondergebietes PV sind Flächen unter und zwischen den Modulen zu entstehen. Die Flächen der Verankerung und Fundamente extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich zu mähen oder zu beweidet. Eine Beweidung oder Mäh ist nicht vor dem 01.06. eines jeden Jahres zulässig.
- Eine dauerhafte Beleuchtung der Fläche des Sondergebietes 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 20 mm großer Kleinsäugerschutz vorzusehen.
- Zwischen der Unterseite der Solarmodule und der Geländeroberte ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten.
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Sondergebietes PV-FFA sind zu entstehen und mit heimischen und standortgerechten Saatgut anzusäen.
- Innern 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 an erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- In den sonstigen Sondergebieten sind, insoweit Gebäude zulässig sind, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Sonnenstrahlung energiezuversorgen.
- Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindfläche angerechnet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Hinweise

Alllasten

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Alllasten entdeckt werden oder Hinweise auf Alllasten vorliegen sind diese unter Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde umgehend anzugeben.

Denkmal schutz

Es wird auf die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG verwiesen. Sollten Bodenkmale entdeckt werden, sind diese der Denkmal schutzbehörde unverzüglich anzugeben. 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.

Zaunedecke:

Der gesamte Bereich von Schulgärten, die nördlich des Gehölz darf weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt in Anspruch genommen werden. Die bisherigen Habitatstrukturen der Zaunedecke sind vollumfänglich zu erhalten. Sollte ein Abriss der kleinen Gebäu de geplant sein, darf dies nur außerhalb der Aktivitätszeiten der Zaunedecke von November bis Februar erfolgen.

Verfahrensvermerke

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

In seiner Sitzung am 26.06.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Grammetal den Aufstellungsbeschluss Nr. 5/2024 für die erste Änderung des Bebauungsplans "Gewerbliche Freizeiteinrichtung" beschlossen. Der Vorentwurf wurde gestellt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte entsprechend der Hauptstätte der Gemeinde Grammetal am XX.XX.XXX durch Veröffentlichung auf der Website der Gemeinde Grammetal „Grammettal“.

Grammetal, Bürgermeister / Siegel

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

Die frühzeitige Offizielle Beteiligung wurde in der Gemeinde Grammetal am XX.XX.XXX durch die entsprechende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Bürgermeister, Gemeinderat, Gemeinbedarf, etc.) erfolgt. Die entsprechende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Bürgermeister, Gemeinderat, Gemeinbedarf, etc.) erfolgt in der Gemeinderatssitzung am XX.XX.XXX (Beschluss Nr. XXXXXX).

Grammetal, Bürgermeister / Siegel

Bildung der Entwurfsunterlagen

Die Bildung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ sowie der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) erfolgten in der Gemeinderatssitzung am XX.XX.XXX (Beschluss Nr. XXXXXX).

Grammetal, Bürgermeister / Siegel

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

Die öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptstätte der Gemeinde Grammetal am XX.XX.XXX durch Veröffentlichung auf der Website der Gemeinde Grammetal so wie durch eine nachrichtliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Grammetal „Grammettal“ sowie durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes (inkl. Beilage, Umschlag, Unterrichtungen, Anträge, etc.). Die Entwurfsunterlagen wurden während der öffentlichen Auslegung im Internet bereitgestellt. Mit Schreiben vom XX.XX.XXX erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Grammetal, Bürgermeister / Siegel

Abwiegung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Grammetal hat die vorliegende Auslegung der Entwurfsunterlagen und Anträge der Bürger sowie die Abwiegen abgeschlossen. Die Begründung und die weiteren Anträge wurden mitgelegt.

Grammetal, Bürgermeister / Siegel

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am XX.XX.XXX durch den Gemeinderat der Gemeinde Grammetal per Satzungsbeschluss beschlossen (Beschlussnummer XXXXXX). Die Ergebnisse der Abwägung wurden mitgelegt.

Grammetal, Bürgermeister / Siegel

Anzeige des Bebauungsplanes

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

Grammetal, Bürgermeister / Siegel

Aufstellung

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

Grammetal, Bürgermeister / Siegel

Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB)

Die Satzung bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am Amtsblatt der Gemeinde Grammetal bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Grammetal, Bürgermeister / Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Ver