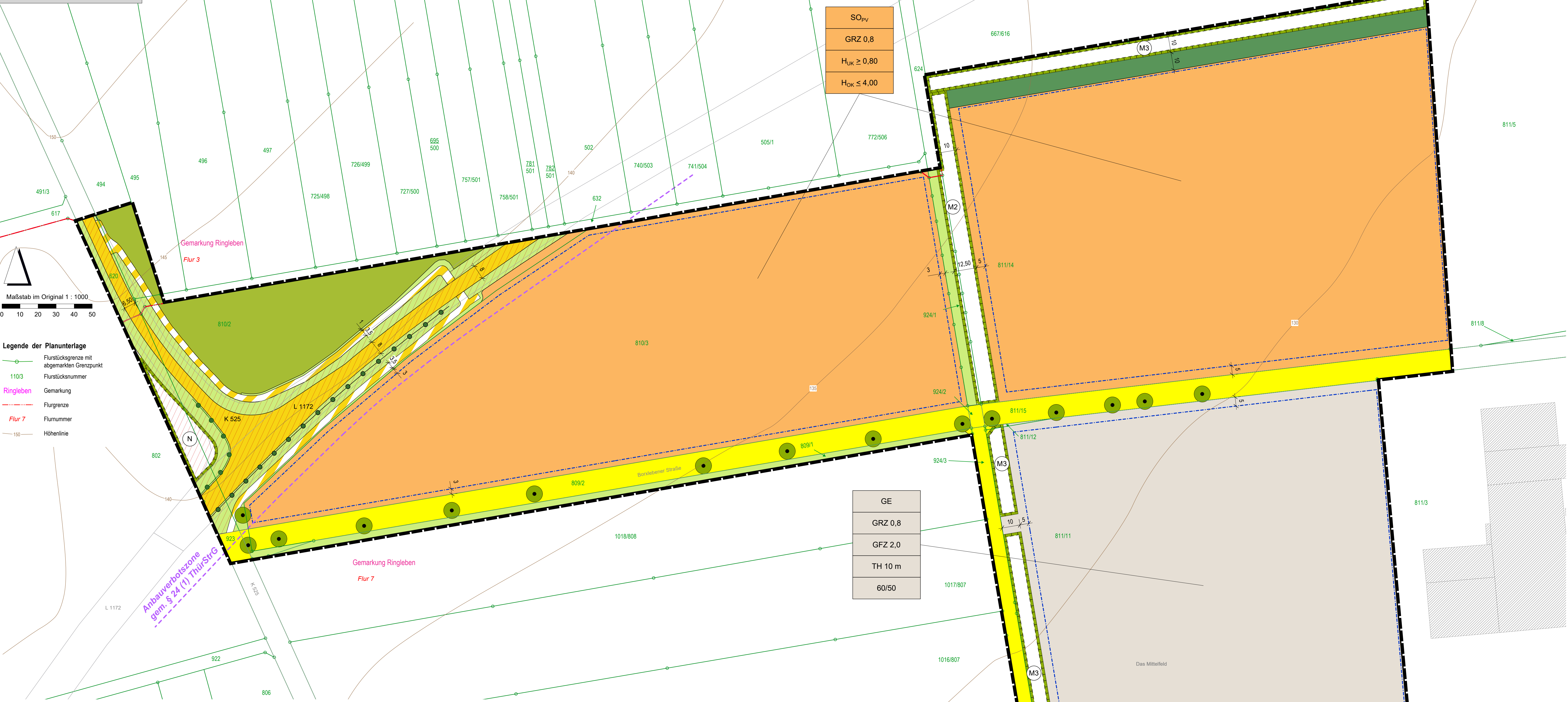


Teil 1  
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2  
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

|  |  |
|--|--|
|  | Gewerbegebiet<br>gem. § 8 BauNVO   |
|  | Sonstige Sondergebiete<br>"Photovoltaikanlagen" (SO_PV)<br>(§ 11 (2) BauNVO) |

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

|      |  |
|------|--|
| GRZ  | Grundflächenzahl als Höchstmaß                           |
| GFZ  | Geschossflächenzahl als Höchstmaß                        |
| TH   | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß<br>hier: Traufhöhe  |
| H_OK | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß<br>hier: Oberkante  |
| H_UK | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß<br>hier: Unterkante |

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

--- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

|  |   |
|--|---|
|  | öffentliche Straßenverkehrsfläche<br>Landesstraße L 1172<br>nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB |
|  | öffentliche Straßenverkehrsfläche<br>kommunale Straße   |
|  | öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>hier: Radweg                                  |

GRÜNLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

|  |   |
|--|---|
|  | öffentliche Grünflächen<br>hier: Schutz- und Leitgrün |
|  | private Grünflächen                                   |

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB

|  |  |
|--|--|
|  | Flächen für die Landwirtschaft<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) |
|--|--|

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN  
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

M1 M3

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

N

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (6) BauGB - nachrichtliche Übernahme gem. Planfeststellungsbeschluss

● Erhaltung: Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Ortsumgehung  
nachrichtliche Übernahme gem. Planfeststellungsbeschluss

Fledermauszuin  
nachrichtliche Übernahme gem. Planfeststellungsbeschluss

60/50

Flächenbezogener Schallleistungspegel Tag/Nacht (dB(A)  
nachrichtliche Übernahme aus rechtskräftigem B-Plan "Gewerbegebiet Ringleben"

Teil 3  
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)

§ 1 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) bestimmt sich nach § 8 BauNVO.

§ 1 (2) Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO\_PV) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- bauliche Anlagen, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen,
- dafür technisch erforderliche Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Schaltschränke, Speicher, Zufahrten, Zaunanlagen etc.).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet (GE) wird mit 0,8 festgesetzt.

§ 2 (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Gewerbegebiet (GE) wird mit 2,0 festgesetzt.

§ 2 (3) Die zulässige Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE), festgesetzt als maximal zulässigen Traufhöhe, beträgt 10m.

Als Traufhöhe gilt für geneigte Dächer > 5° das lotrechte Maß von dem, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Außenfläche Dachhaut. Als Traufhöhe gilt für Flachdächer < 5° das lotrechte Maß von dem, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Bezugshöhe ist die, dem Gebäudemittelpunkt oder Mittelpunkt der baulichen Anlage nächstliegende Oberkante der ausgebauten Fahrbahn der Borkleberer Straße auf dem Flurstück 811/15 der Flur 7 Gemarkung Ringleben (Fahrbahnmitte).

§ 2 (4) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im sonstigen Sondergebiet (SO\_PV) wird mit 0,8 festgesetzt.

Als zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO im sonstigen Sondergebiet (SO\_PV) werden die durch die Photovoltaikmodule überdeckten Bodenflächen in Senkrechtpjektion, die Grundflächen von sonstigen zulässigen baulichen Anlagen und von Nebenanlagen sowie die Grundflächen von befestigten Erschließungsflächen definiert.

§ 2 (5) Maximal 2% der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO im sonstigen Sondergebiet (SO\_PV) dürfen vollständig durch Fundamente, Rampenröhre oder Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt werden.

Die übrigen Flächen sind gem. § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen anzulegen.

Als zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO im sonstigen Sondergebiet (SO\_PV) werden die durch die Photovoltaikmodule überdeckten Bodenflächen in Senkrechtpjektion, die Grundflächen von sonstigen zulässigen baulichen Anlagen und von Nebenanlagen sowie die Grundflächen von befestigten Erschließungsflächen definiert.

§ 2 (6) Im sonstigen Sondergebiet (SO\_PV) wird die Höhe der baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen, wie folgt festgesetzt:

H\_UK - Der Abstand zwischen der Oberkante des unveränderten, anstehenden Geländes und der Unterkante PV-Module beträgt mindestens 0,80 m.

H\_OK - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, im Sinne einer Oberkante, beträgt maximal 4,00 m.

Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt das lotrechte Maß von der Oberkante des unveränderten anstehenden Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

Abweichend ist die Errichtung von Masten für Blitzschutzanlagen sowie einer Kameraüberwachung der PV-Anlage mit einer Höhe von max.5m, auf einer Grundfläche von maximal 10m² je Baugrundstück zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

§ 3 (1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.

Das Errichten von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, insbesondere Zaunanlagen, ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

§ 3 (2) Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der, in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone gem. § 24 (1) ThürStGB, bedarf der Erteilung einer Ausnahme der zuständigen Straßenbaubehörde gem. § 24 (9) ThürStGB.

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

§ 4 (1) Im sonstigen Sondergebiet (SO\_PV) sind die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlagen, außer der maximal zu versiegelnden Flächen, gem. Maßnahmenblatt M1 des Umweltberichtes durch Ansatz mit Regiostrat (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 M1 ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 4 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung M2 sind geschlossene mindestens dreiheilige Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen. Vorhandene Laubgehölze sind in die Heckenpflanzung zu integrieren. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt M2 des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt M2 ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 4 (3) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung M3 sind geschlossene mindestens dreiheilige Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen. In die Hecken sind in einem Abstand von 8-10m einheimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu integrieren. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt M3 des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt M3 ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 4 (4) Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit drei Pflegedurchgängen im Jahr. Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist: Mindestqualität Sträucher: v. Str., H = 0,60 m - 1,00 m (Vorkommensgebiet 2: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland).

§ 4 (5) 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.

5. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO

§ 5 Zaunanlagen im festgesetzten Gewerbegebiet dürfen eine Höhe von 2,50m nicht überschreiten. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand 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 Bodentunde 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. Altlasten

Sollten sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes weitere Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem LRA Kyffhäuserkreis, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen, damit im Interesse der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

4. Mutterboden

Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die Regelungen zur Verwertung von Bodenmaterial, sind zu beachten.

5. Niederschlagswasser

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

6. Geologischen Verhältnisse und Belange

Das Plangebiet liegt in einer Region, in der Subrosionsercheinungen auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse möglich sind. Vor Durchführung von Baumaßnahmen wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Subrosionsgefährdung beim Referat 82 des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz einzuholen.

Weiterhin wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.

Erdauflüsse (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.

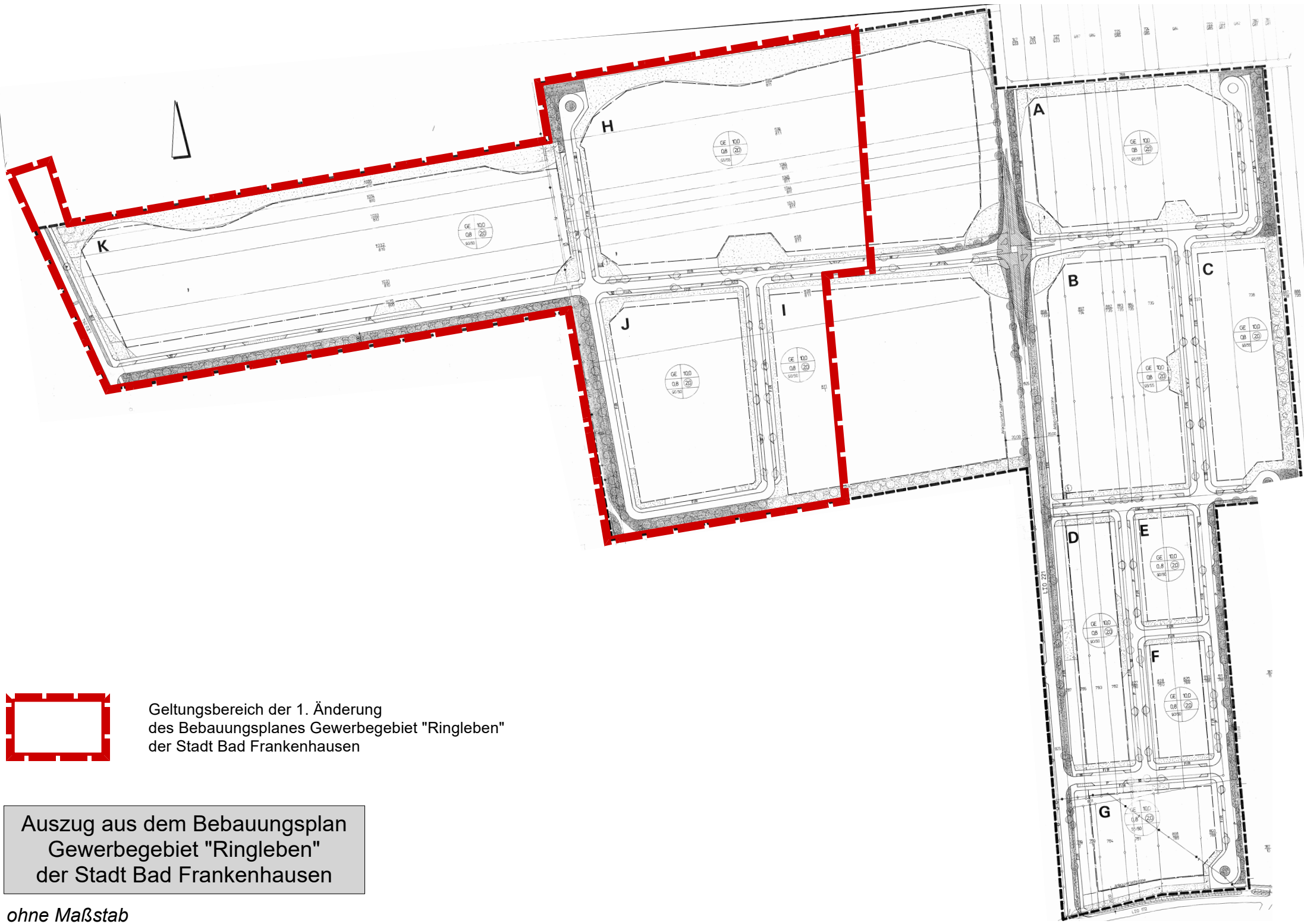
7. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 (1) BNatSchG und § 39 (1) BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

Gehölzentnahmen sowie die Abnahme des Oberbodens sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.

8. Versorgungsleitungen

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



Geltungsbereich der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Ringleben"  
der Stadt Bad Frankenhausen

Auszug aus dem Bebauungsplan  
Gewerbegebiet "Ringleben"  
der Stadt Bad Frankenhausen

ohne Maßstab

Stadt Bad Frankenhausen

1. Änderung des Bebauungsplanes  
Gewerbegebiet "Ringleben"



Quelle: Karte Thüringen-Viewer © GGL-Th. Freiezeit Thüringen (https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000 Vorentwurf November 2025

STADTPLANUNGSBÜRO  
MEISNER & DUMJAHN

Kühne-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen  
Telefon: 03631-920910  
Internet: www.meplan.de  
E-Mail: info@meplan.de

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