



Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 - GRZ 0,7: maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK 4,0: maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Füllschema der Nutzungsschablone
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) / maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)

SO1 Photovoltaik
GRZ 0,8 / OK 4,0

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Bemaßung in Meter
- Bestandsgebäude
- Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereiches
- Weg/Straßenkante
- maßgeblicher Höhenbezugspunkt in Meter über NNH im DHHN2016
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
- Naturpark "Dübener Heide"
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Mulde"

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO "Photovoltaik") sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art, bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzanschlussstationen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen sowie Anlagen zur Speicherung der erzeugten Energie und Einfriedungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**
 - Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebietes SO "Photovoltaik".
 - Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Unterer Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die unmittelbar der Zweckbestimmung der Photovoltaikanlage dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - A1: Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese
Die nichtbebauten Flächen innerhalb des SO "Photovoltaik", einschließlich der Flächen zwischen sowie unter den Modulstreifen, sind als naturnahe, artenreiche Frischwiese zu entwickeln. Auf Bodenarbeiten sowie den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist vollständig zu verzichten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 BauO LSA)

- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 20 cm oder im Abstand von 50 m bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO "Photovoltaik" ist nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- V-AFB1: Bauzeitenregelung**
Der Beginn der Bauarbeiten ist jahreszeitlich außerhalb der Hauptproduktionszeiten, zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.
- V-AFB2: Flächenfreigabe durch ökologische Baubegleitung (öBB) vor Baubeginn**
Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) die Flächen als potenzielle Bruthabitate durch fachkundiges Personal auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten zu kontrollieren. Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von Vogelarten der Halboffenlandschaft im Plangebiet befinden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

Verfahrensvermerke

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
Eilenburg, Siegel Landratsamt Nordsachsen Vermessungsamt
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.
Eilenburg, Siegel Ralf Scheler, Oberbürgermeister

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Eilenburg, Siegel Ralf Scheler, Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Eilenburg, Siegel Ralf Scheler, Oberbürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bebauungsplan Nr. 62 "Photovoltaik Oberförsterwerder - Ost"

gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune
Große Kreisstadt Eilenburg
Marktplatz 1, 04838 Eilenburg
fon (03 43 23) 65 20 mail stadtverwaltung@eilenburg.de

Entwurfsverfasser
büro.knoblich
LANDSCHAFTSARCHITECTEN
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89_UTM-33N
Landkreis: Nordsachsen
Gemarkung: Eilenburg, Flur 37 und 43
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Stadt Eilenburg
Flurstück: verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gez.	31.05.23	Rus	
Bearb.	29.04.24	Rus	
Gepr.	29.04.24	Kno	

Bebauungsplan Nr. 62
"Photovoltaik Oberförsterwerder - Ost"
Vorentwurf