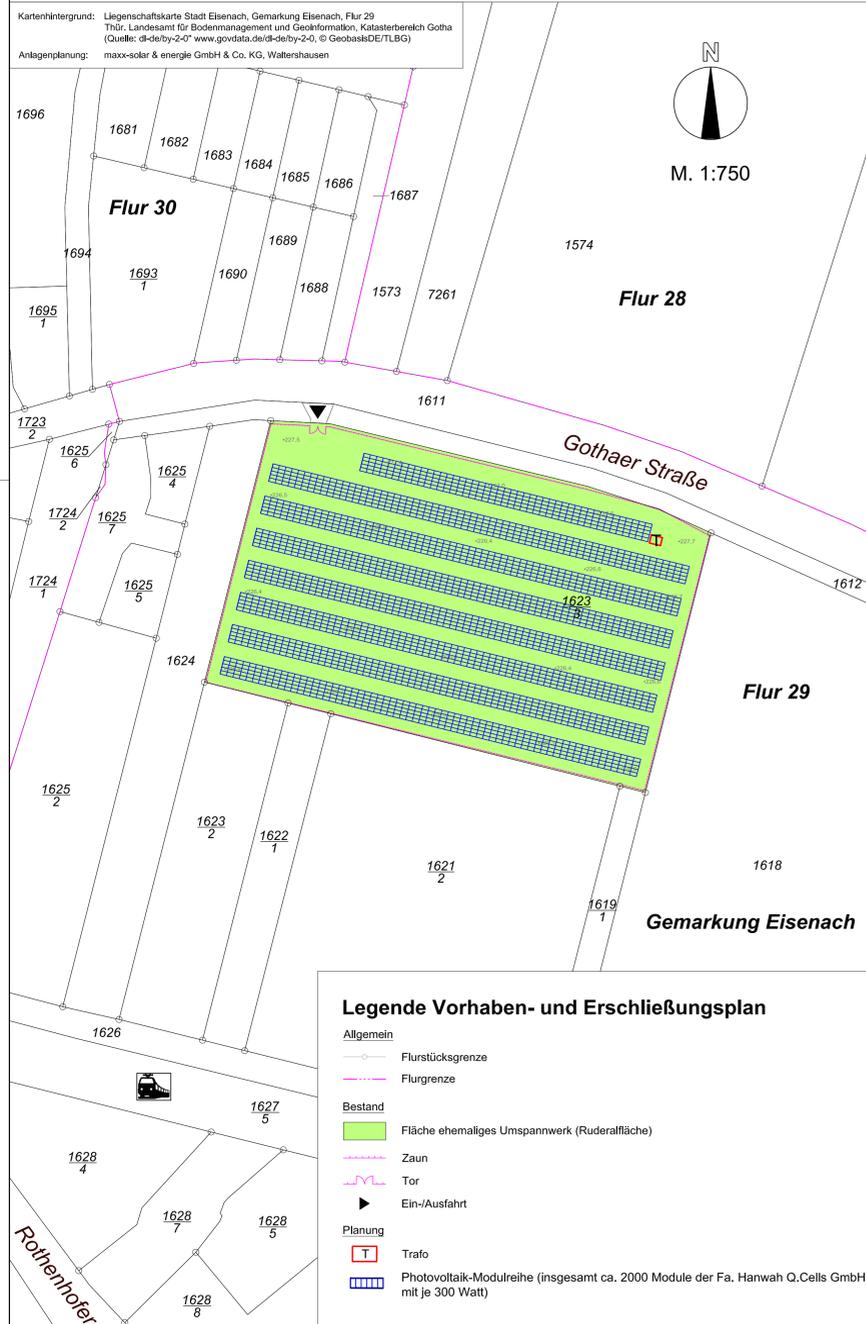


# (Vorhabenbezogener) Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 51.1 "Photovoltaik- Freiflächenanlage- Ehemaliges Umspannwerk Ost"

## STANDORTÜBERSICHT, M 1:5000



## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (TEIL C), M. 1:750



### Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

- Allgemein**
- Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
- Bestand**
- Fläche ehemaliges Umspannwerk (Ruderalfläche)
  - Zaun
  - Tor
  - Ein-/Ausfahrt
- Planung**
- Tratfo
  - Photovoltaik-Modulreihe (insgesamt ca. 2000 Module der Fa. Hanwah Q.Cells GmbH mit je 300 Watt)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich des (Vorhabenbezogenen) Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 51.1 "Photovoltaik-Freiflächenanlage- Ehemaliges Umspannwerk Ost" (nachfolgend als "VBP" bezeichnet) umfasst das Flurstück 1623/3 in der Flur 29 der Gemarkung Eisenach und hat eine Größe von 8.330 m<sup>2</sup> (0,83 ha). Er ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) deckungsgleich/identisch. [Planurkunde VBP ist zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan]

**2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**  
2.1.1 **Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO): GEE** - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)  
Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend vom § 8 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen allgemein zulässig. Davon ausgenommen sind neben der Unterbringung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gewerbegebiet (innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche) Anlagen zur Speicherung und Nutzung der erzeugten Energie sowie bauliche Anlagen zum Abstellen und Lagern von Maschinen und Materialien, die dem Betrieb der Anlage dienen, zulässig. Ebenfalls zulässig sind Gebäude, die zur Unterbringung von elektrischen Betriebsanlagen oder dem zeitweiligen Aufenthalt von Aufsichts- und Betriebspersonal dienen. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Nebenanlagen wie z. B. Trafostationen zulässig.  
Alle Regelausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind ausgeschlossen. Ausnahmebewerber können Gewerbebetriebe und Lagerhäuser zugelassen werden. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind jedoch nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind (GEA).  
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der VHT im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**  
2.2.1 **Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO): 0,8**  
2.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**  
Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird auf 4,50 m Oberkante (oberer Bezugspunkt) festgesetzt.  
Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes, das durch eingetragene Höhenpunkte in der Planzeichnung (Teil A) definiert ist (Angaben aus dem DGM 10 in m ü. NN). Im Zweifelsfall gilt als unterer Bezugspunkt, der vermessungstechnisch nächstgelegene Höhenpunkt, an dem höchstgelegenen bergseitigen Eckpunkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

**2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Für die Photovoltaik-Modulreihen gilt diesbezüglich eine abweichende Bauweise dahingehend, dass für diese eine maximale Länge zulässig ist, die sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt.  
Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch den Eintrag einer Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

**2.4 Grünordnung**  
2.4.1 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Nr. 1 Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig.  
Nr. 2 Drei bis fünf Tage vor zulässigen Fällungs- oder Rodungsarbeiten sind die betroffenen Gehölze auf das Vorhandensein besetzter Nester, Horste und Höhlen zu kontrollieren (vgl. Punkt 4.6 der Hinweise).  
Nr. 3 Die Wurzelbereiche von nicht zu fällenden Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m<sup>2</sup> von Neuverteilung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung (z. B. durch Überfahrunge des Wurzelraums) zu schützen. Dabei ist ein Abstand von neu zu versiegelte Fläche zum Stammmittelpunkt von mindestens 2,5 m einzuhalten.  
Nr. 4 Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m<sup>2</sup> zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.  
Nr. 5 Auf den nachfolgend bezeichneten Grundstücksstellen ist außerhalb des Geltungsbereiches des VBP durchzuführen:  
E 1 Anpflanzung von vier Stück Kirschlorbäumen und vier Stück Walnusssäumen in der Qualität HS SU 12-14 cm als Ergänzungspflanzung einer bestehenden einreihigen Streuzweisse. Auf dem Ziegelfeld auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1285/1 in der Flur 22 der Gemarkung Eisenach (vgl. Anlage 3 der Begründung).  
Die Details der Herstellung, der Pflege sowie des dauerhaften Unterhalts sind im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eisenach verbindlich zu regeln.

**3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 178, 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)**

**3.1 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)**  
Es sind ausschließlich reflexions- bzw. blendarme Materialien (insbesondere Solarmodule bzw. Solarpaneeltypen) zulässig, die zum Zeitpunkt der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

**3.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO)**  
Es ist nur eine Werbeanlage entlang der Gothaer Straße zulässig. Die Größe des Werbeschildes wird auf 2,00 m<sup>2</sup> beschränkt und darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Ausnahmebewerber dürfen Werbeanlagen die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen um 1,50 m überschreiten. Kommerzielle Werbeträger (z. B. Plakatschlagtafeln) oder Fahnen sowie Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig.

**3.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)**  
Einfriedungen sind nur in Form von blühdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Dabei ist zwischen dem natürlichen Geländeverlauf (Bodenerkante) und der Zaununterkante ein Abstand von 0,20 m (20 cm) einzuhalten. Bei der Farbwahl der Einfriedungen sind grundsätzlich nur gedeckte (warme) Farbtöne zu verwenden. Grelle (sehr helle) Farbtöne (z. B. hellrot, hellgrün, hellgelb, hellblau) sind nicht zulässig.

**4 Sonstige Hinweise**

**4.1 Zufallsfunde/archäologische Denkmalpflege**  
Bei Erdarbeiten können archäologische (Zufalls-)Funde (Bodendenkmale im Sinne des § 1 Abs. 7 ThürDSchG) wie z. B. Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen auftreten. Nach den Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (vgl. § 16 ff ThürDSchG) sind Funde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar bzw. der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eisenach zu melden. Nach § 16 Abs. 3 ThürDSchG sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach der Meldung in einem unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

**4.2 Erdaufschlüsse/Bodenaushub/Abfälle**  
Geplante Erdaufschlüsse und große Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) in Jena rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse, einschließlich der Erkundungsdaten und die Legende der Bohrungen, sind dem TLUBN zu übergeben.  
Der Baugrubenaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet zu deponieren bzw. auf dem Baugrundstück zu belassen. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich bei dem Boden- bzw. Baugrubenaushub um unbelasteten Boden im Sinne des Anhangs 3 Tabelle 2 Spalte 9 der DepV handelt.  
Die bei der Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage anfallenden Abfälle, insbesondere Abfälle aus den Erdaufschlüssen, Gründungsarbeiten, Verpackungen, defekte Module etc., sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung nach den Bestimmungen des KrWG zuzuführen.

**4.3 Schadstoffe**  
Werden bei Erdarbeiten zum Bauvorhaben oder bei den Maßnahmen für Natur und Landschaft Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**4.4 Amtliches Raumbezugssystem/Grenzmarkierungen**  
Festpunkte des amtlichen Raumbezugssystems gemäß § 5 ThürVermGeoG sind zu schützen. Bauliche Veränderungen innerhalb eines Radius von 2 m von einem Festpunkt des amtlichen Raumbezugssystems sind dem Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) in Erfurt zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich anzuzeigen. Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken haben dafür Sorge zu tragen, dass vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen durch geeignete Maßnahmen erkennbar und dauerhaft erhalten bleiben.

**4.5 Grundwasseremissionsstellen/Niederschlagswasser**  
Zu vorhandenen Grundwasseremissionsstellen ist mit baulichen Anlagen/Gebäuden grundsätzlich ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Das anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu sammeln und zu verwerten. Überschüssiges Niederschlagswasser soll dem Naturkreislauf durch Retention, Verdunstung oder zeitverzögertes Einfließen in den Vorfluter zurückgeführt werden.

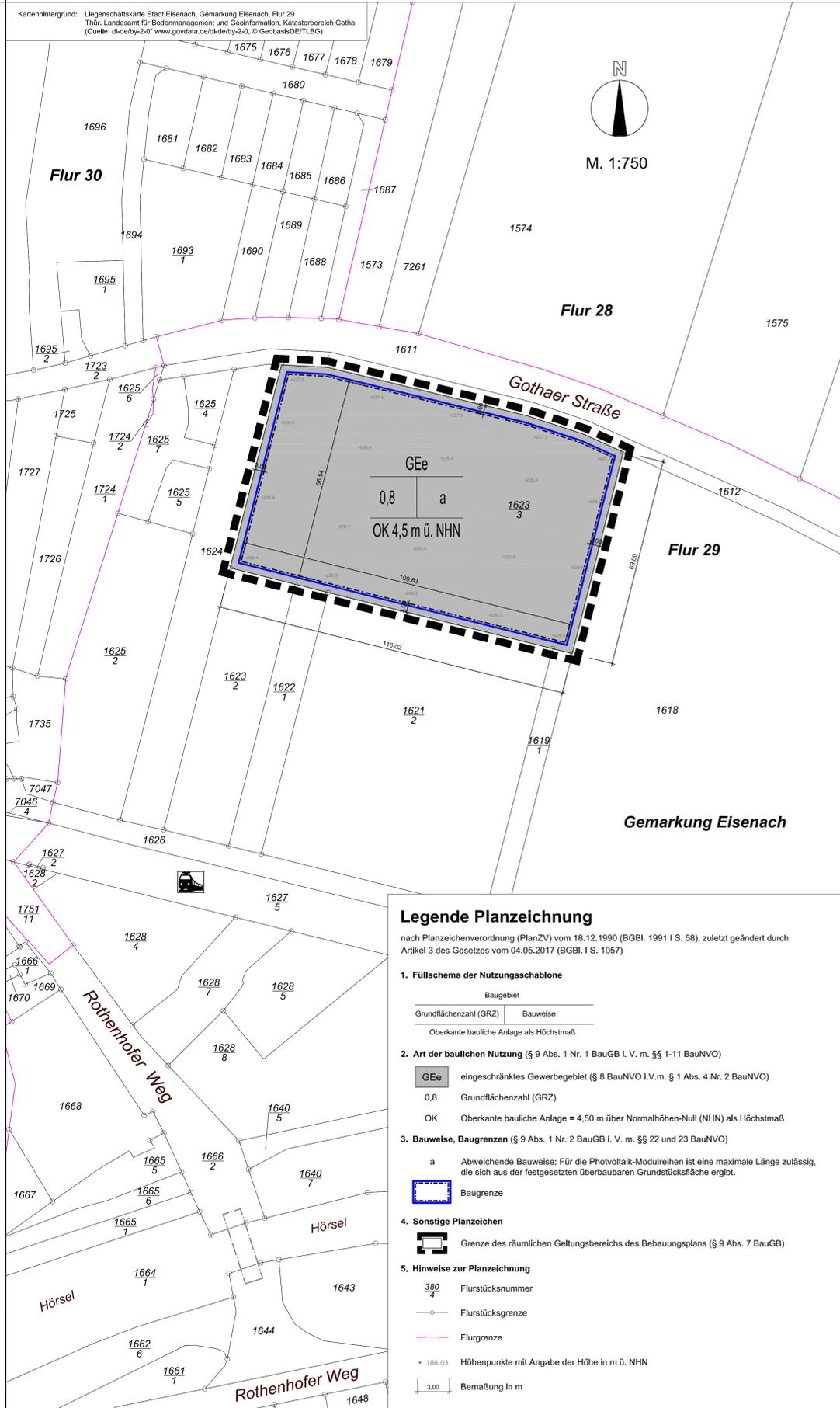
**4.6 Natur- und Artenschutz**  
Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Beim unerwarteten Auftreten besonders oder streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit Beteiligung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde bzw. das Bau- und Umweltsamt der Stadt Eisenach zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**4.7 Abwehr von Kampfmittelgefahren**  
Der Geltungsbereich des VBP ist als potentiell kampfmittelbelastete Fläche eingestuft. Falls noch keine Sondierung nach Kampfmitteln im Geltungsbereich des VBP erfolgt ist (zu erfragen bei der Firma Tauber Delaborierung GmbH, Hochsteder Ecke 2, 99098 Erfurt), hat der Bauherr/Vorhabenträger eigenverantwortlich die durch Erdarbeiten betroffenen Flächen vor Baubeginn sondieren zu lassen oder eine Ausbühüberwachung zu beauftragen.

**4.8 Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften und Festsetzungen des Bauleitplans**  
Bei Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften oder Festsetzungen dieses VBP können verschiedene Bußgeld- und Strafvorschriften berührt sein, die zu Geldbußen von bis zu 50.000 EUR oder Freiheitsstrafe von bis zu 5 Jahren führen.

**4.9 Abkürzungen/Gesetzesgrundlagen**  
Dem VBP ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigelegt. In dieser werden u. a. die auf der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) verwendeten Abkürzungen erklärt und die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bzw. Beschlussfassung zu Grunde liegenden Rechtsvorschriften aufgeführt.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A), M. 1:750



### Legende Planzeichnung

- nach Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1. Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Baugebiet | Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise |
|-----------|------------------------|----------|
| GEE       | 0,8                    | OK       |
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)**
- GEE eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
  - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
  - OK Oberkante bauliche Anlage = 4,50 m über Normalhöhen-Null (NHN) als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
- a Abweichende Bauweise: Für die Photovoltaik-Modulreihen ist eine maximale Länge zulässig, die sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt.
  - Baugrenze
- 4. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 5. Hinweise zur Planzeichnung**
- 380 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - 186,03 Höhenpunkte mit Angabe der Höhe in m ü. NN
  - 3,00 Bemaßung in m

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Planaufstellung und Satzungsbeschluss**
- Aufstellung beschlossen nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 14.07.2020 (Beschluss Nr. SHR0183/2020). Beschluss in der Thüringer Allgemeine Nr. 208 vom 05.09.2020 und der Eisenacher Presse - Thüringer Landeszeitung Nr. 208 vom 05.09.2020 öffentlich bekannt gemacht.
  - Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung in der Thüringer Allgemeine Nr. 208 vom 05.09.2020 und der Eisenacher Presse - Thüringer Landeszeitung Nr. 208 vom 05.09.2020. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.
  - Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Beschluss des Stadtrates vom 16.03.2021 (Beschluss Nr. SHR0517/2021) vom 26.04.2021 bis 28.05.2021 im Bürgerbüro der Stadt Eisenach nach öffentlicher Bekanntmachung in der Thüringer Allgemeine Nr. XYX vom XX.XX.2021 und der Eisenacher Presse - Thüringer Landeszeitung Nr. XXX vom XX.XX.2021 sowie im Internet über die Homepage der Stadt Eisenach. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.
  - Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat am XX.XX.2021 (Beschluss Nr. XXXX-XXX/2021). Das Ergebnis der Abwägung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.
  - Der Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB wurde am XX.XX.2021 durch den Stadtrat gebilligt (Beschluss Nr. XXXX-XXX/2021) und lag vor dem Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB rechtskräftig abgeschlossen vor.
  - Am XX.XX.2021 wurde der (Vorhabenbezogene) Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 51.1 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Ehemaliges Umspannwerk Ost" (nachfolgend als "VBP" bezeichnet) in der Fassung vom XX.XX.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung gemäß § 21 ThürKO beschlossen (Beschluss Nr. XXXX-XXX/2021).
- Eisenach, ..... 2021  
Katja Wolf  
- Oberbürgermeisterin -
- 2. Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde**  
Vorlage der Satzung über den VBP gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO beim Thüringer Landesverwaltungsamt in Weimar mit Schreiben der Stadt vom: ..... 2021.
- Eisenach, ..... 2021  
Katja Wolf  
- Oberbürgermeisterin -
- 3. Ausfertigung**  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Satzung über den VBP der Stadt Eisenach mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Eisenach wird bekundet. Hiermit wird die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) in der Fassung vom ..... 2021 gemäß § 21 Abs. 1 ThürKO ausgefertigt.
- Eisenach, ..... 2021  
Katja Wolf  
- Oberbürgermeisterin -
- 4. Bekanntmachung**  
Bekanntmachung der Satzung über den VBP der Stadt Eisenach durch Veröffentlichung in der Thüringer Allgemeine Nr. XYX vom XX.XX.2021 und der Eisenacher Presse - Thüringer Landeszeitung Nr. XXX vom XX.XX.2021 mit dem Hinweis auf § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB, wonach die Satzung über den VBP mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Eisenach von jedermann eingesehen werden kann. Mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 ff. ThürBSVO tritt die Satzung über den VBP der Stadt Eisenach am ..... 2021 in Kraft.
- Eisenach, ..... 2021  
Katja Wolf  
- Oberbürgermeisterin -
- Sonstige Vermerke**  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.
- Gotha, ..... 2021  
Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG)  
Stempel/Unterschrift  
Katasterbereich Gotha

## (Vorhabenbezogener) Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 51.1 "Photovoltaik- Freiflächenanlage- Ehemaliges Umspannwerk Ost"

- B 51.1 "PV-Freiflächenanlage ehem. UW Ost" -

Maßstab: 1:750 Planungsstand: 06/2021

Gemeinde: **Stadt Eisenach**  
Markt 2, 99817 Eisenach  
Tel.: 03691-670 503, Fax: 03691-670 956  
E-Mail: stadtentwicklung@eisenach.de, Internet: www.eisenach.de  
Oberbürgermeisterin: Frau Katja Wolf

Vorhabenträger: **Komsolar Service GmbH**  
Schwerborner Straße 30, 99087 Erfurt  
Tel.: 0361-652 2591, Mobil: 0151-16 141 871  
E-Mail: info@komsolar.de, Internet: www.komsolar.de  
Ansprechpartner: Herr Jan Scherkus

Planungsbüro: **Thüringer Landgesellschaft mbH**  
Weimarische Straße 29 b, 99099 Erfurt  
Tel.: 0361-4413 116, Fax: 0361-4413 299  
E-Mail: s.knoll@tlg.de, Internet: www.tlg.de  
Bearbeiter: Herr Dipl.-Ing. (FH) Stephan Knoll