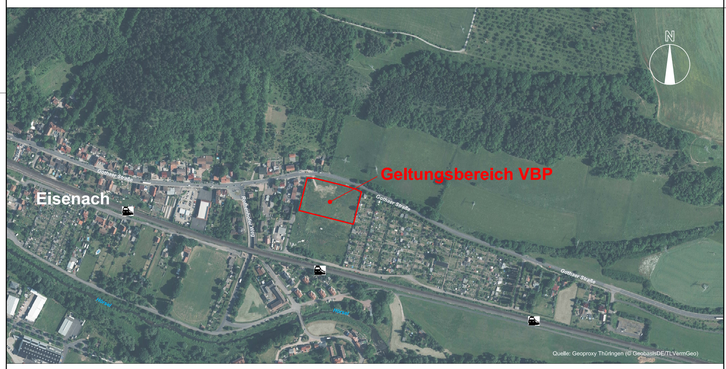
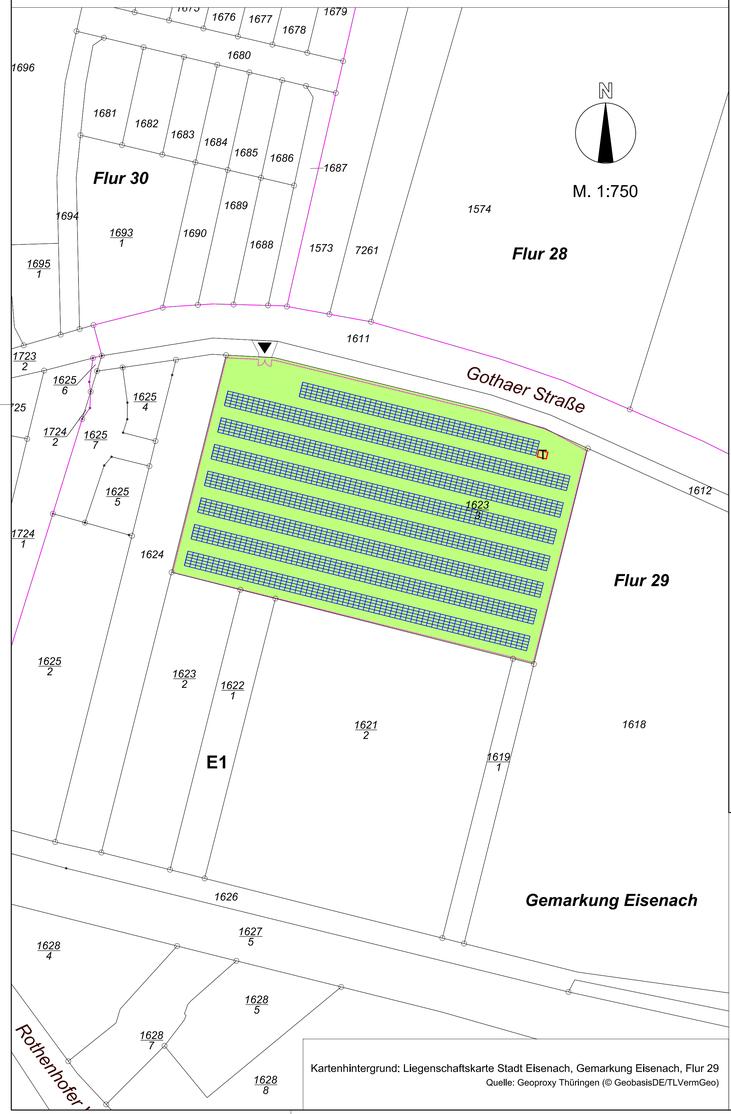
(Vorhabenbezogener) Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 51.1 "Photovoltaik- Freiflächenanlage- Ehemaliges Umspannwerk Ost"

STANDORTÜBERSICHT, M 1:5000



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



Kartenhintergrund: Liegenschaftskarte Stadt Eisenach, Gemarkung Eisenach, Flur 29
Quelle: Geoproxy Thüringen (© GeobasisDE/TLVermGeo)

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 und Teilflächen der Flurstücke 1612 und 1624 in der Flur 29 der Gemarkung Eisenach und hat eine Größe von 8,330 m² (0,83 ha). Er ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) deckungsgleich bzw. identisch.

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 i. V. m. § 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 ausgehend 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 Betriebseinrichtungen oder dem zeitweiligen Aufenthalt von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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. Ausnahmsweise 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 (GEe).

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen 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, dass durch eingetragene Höhenpunkte in der Planzeichnung (Teil A) definiert ist (Angaben aus dem DGM 10 in m ü. NHN). Im Zweifelsfall gilt als unterer Bezugspunkt, der vermessungstechnisch nächstgelegene Höhenpunkt, an dem höchstgelegenen bergseitigen Eckpunkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt ist durch Höhenangaben auf der Planzeichnung (Teil A) definiert.

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 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.

Nr. 3 Die Wurzelbereiche von nicht zu fällenden Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m² von Neuversiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung (z. B. durch Überfahrung des Wurzelraums) zu schützen. Dabei ist ein Abstand von neu zu versiegelnder Fläche zum Stammmittelpunkt von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Nr. 4 Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m² zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

Nr. 5 Auf den nachfolgend bezeichneten Grundstücksteilen ist außerhalb des Geltungsbereiches des VBP durchzuführen:

E 1 Anpflanzung von drei standortheimischen Laubbäumen in der Qualität HS StU 12-14 cm als Baumreihe oder -gruppe (Biotoptyp 6300) gemäß Maßnahmeblatt des Umweltberichts (Anlage 3 der Begründung) auf mindestens 446 m² des Flurstücks 1622/1 in der Flur 29 der Gemarkung Eisenach

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

3.1 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Einfriedungen sind in Form eines Maschendraht- oder Stabgitterzauns bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Dabei ist zwischen dem natürlichen Geländeverlauf (Bodenoberkante) 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. weiß, hellrot, hellgrün, hellgelb, hellblau) sind nicht zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

Es ist eine Werbeanlage entlang der Gothaer Straße zulässig, Die Größe des Webeschildes wird auf 2,00 m² beschränkt und darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen Werbeanlagen die maximal festgesetzte Gebäudehöhe um 1,50 m überschreiten.

Kommerzielle Werbeträger (z. B. Plakatanschlagtafeln) oder Fahnen sowie Werbeanlagen in Form von Wechsellicht- bzw. Blinklichtanlagen sind unzulässig.

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 Erdverfärbungen 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 Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weimarer Land 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 Lagepläne 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 Erdbauarbeiten 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 örtlichen 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 Grundwassermessstellen/Niederschlagswasser

Zu vorhandenen Grundwassermessstellen Ist mit baulichen Anlagen/Gebäuden grundsätzlich ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen Ist auf dem Grundstück, wo es anfällt, zu sammeln und zu verwerten. Überschüssiges Niederschlagswasser soll dem Naturkreislauf durch Retention, Verdunstung oder zeitverzögertes Einleiten 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 Berührung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde bzw. das Bau- und Umweltamt der Stadt Eisenach zu Informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4.7 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Nach der textlichen Festsetzung 2,4,1 Nr. 5 ist eine Maßnahme für Natur und Landschaft (E 1) außerhalb des Geltungsbereiches des VBP vorgesehen. Die Herstellung, Pflege sowie der dauerhafte Unterhalt Ist Im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eisenach geregelt.

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 beigefügt. 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.

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

Allgemein

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze

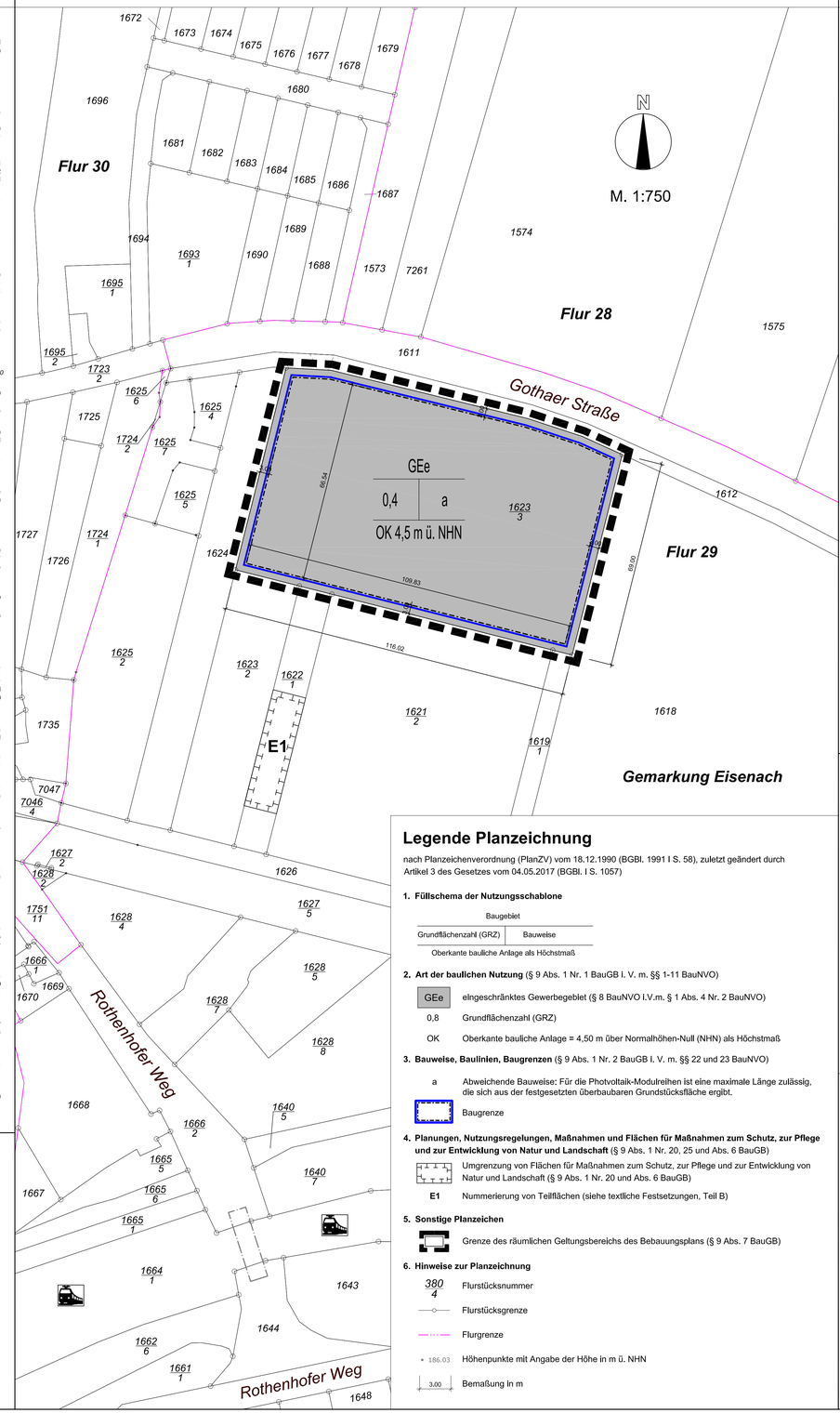
Bestand

- Fläche ehemaliges Umspannwerk (Ruderalfläche)
- Zaun
- Tor
- Ein-/Ausfahrt

Planung

- T Trafo
- Photovoltaik-Modulreihe (insgesamt ca. 2000 Module der Fa. Hanwah Q.Cells GmbH mit je 300 Watt)

PLANZEICHNUNG (TEIL A), M. 1:750



Legende Planzeichnung

nach Planzeichenverordnung (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
Oberkante bauliche Anlage als Höchstmaß	

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, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise: Für die Photvoltaik-Modulreihen ist eine maximale Länge zulässig, die sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt.

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

E1 Nummerierung von Teilflächen (siehe textliche Festsetzungen, Teil B)

5. Sonstige Planzeichen

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

6. Hinweise zur Planzeichnung

380/4 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

186.03 Höhenpunkte mit Angabe der Höhe in m ü. NHN

3.00 Bemaßung in m

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planaufstellung und Satzungsbeschluss

1.1 Aufstellung beschlossen nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom XX.XX.2020 (Beschluss Nr. XXXX-XXX/2020). Beschluss In der Thüringer Allgemeine Nr. XYX vom XX.XX.2020 und der Eisenacher Presse - Thüringer Landeszeitung Nr. XXX vom XX.XX.2020 öffentlich bekannt gemacht.

1.2 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. XYX vom XX.XX.2020 und der Eisenacher Presse - Thüringer Landeszeitung Nr. XXX vom XX.XX.2020, Behörden und sonstige Trüger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

1.3 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Beschluss des Stadtrates vom XX.XX.2020 (Beschluss Nr. XXXX-XXX/2020) vom ..... 2020 bis ..... 2020 Im Bürgerbüro der Stadt Eisenach nach öffentlicher Bekanntmachung In der Thüringer Allgemeine Nr. XYX vom XX.XX.2020 und der Eisenacher Presse - Thüringer Landeszeitung Nr. XXX vom XX.XX.2020 sowie Im Internet (Ber die Homepage der Stadt Eisenach. Behörden und sonstige Trüger 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.

1.4 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 Stadtratrat am XX.XX.2020 (Beschluss Nr. XXXX-XXX/2020). Das Ergebnis der Abwägung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

1.5 Der Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB wurde am XX.XX.2020 durch den Stadtrat gebilligt (Beschluss Nr. XXXX-XXX/2020) und lag vor dem Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB rechtskräftig abgeschlossen vor.

1.6 Am XX.XX.2020 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.2020, 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/2020).

Eisenach, ... 2020 — Katja Wolf
Stadt Eisenach — - Oberbürgermeisterin -

2. Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde

Vorlage der Satzung vom VBP gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO beim Thüringer Landesverwaltungsamt in Weimar mit Schreiben der Stadt vom: ..... 2020.

Eisenach, ... 2020 — Katja Wolf
Stadt Eisenach — - 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 ..... 2020 gemäß § 21 Abs. 1 ThürKO ausgefertigt.

Eisenach, ... 2020 — Katja Wolf
Stadt Eisenach — - Oberbürgermeisterin -

4. Bekanntmachung

Bekanntmachung der Satzung Über den VBP der Stadt Eisenach durch Veröffentlichung In der Thüringer Allgemeine Nr. XYX vom XX.XX.2020 und der Eisenacher Presse - Thüringer Landeszeitung Nr. XXX vom XX.XX.2020 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. ThürBekVO tritt die Satzung Über den VBP der Stadt Eisenach am ..... 2020 In Kraft.

Eisenach, ... 2020 — Katja Wolf
Stadt Eisenach — - Oberbürgermeisterin -

Sonstige Vermerke

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Gotha, ... 2020
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation — 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 — Planungstand: Vorentwurf 04/2020

Gemeinde: **Stadt Eisenach**
Markt 2, 99817 Eisenach
Tel.: 03691-670 503, Fax: 03691-670 913
E-Mail: 61_SE@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@thlg.de, Internet: www.thlg.de
Bearbeiter: Herr Dipl.-Ing. (FH) Stephan Knoll