

**Planteil A (Planzeichnung)**

**Planzeichenerklärung gemäß PlanZV**

**I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

- 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
  - GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - OK 4,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter
  - 104,0 maßgeblicher Höhenbezugspunkt in Meter über NN im DHHN2016

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Einfahrtbereich

**5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

**6. 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)

**7. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

SO Photovoltaik	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)
0,7	OK 4,0		

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. textliche Festsetzung 6.2

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

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereiches
- Weg/Straßenkante
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
- Naturpark "Dübener Heide"
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Mulde"
- Bestandsgebäude
- unterirdische Versorgungsleitung, siehe III. (6)  
AW = Schmutzwasser, MS = Mittelspannungsleitung, TK = Telekommunikation, TW = Trinkwasser
- Bemaßung in Meter
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 41 "Photovoltaik Oberförsterwerder"

**Planteil B (Textliche Festsetzungen)**

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

- 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
  - 1.1 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-/Netzinspeisestationen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen sowie Anlagen zur Speicherung der erzeugten Energie und Einfriedungen zulässig.
- 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
  - 2.1 Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO "Photovoltaik".
  - 2.2 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
  - 2.3 Unterer Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb.

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

- 3.1 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.

**4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 4.2 **A1: Entwicklung einer Brachfläche**  
Die nicht bebauten Flächen innerhalb des SO "Photovoltaik", einschließlich der Flächen zwischen sowie unter den Modulreihen, sind durch Selbstbepflanzung und Pflege als extensiv gepflegte artenreiche Brachfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmittel ist vollständig zu verzichten.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die Fläche "GFL1" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger und der Nutzungsberechtigten zu belasten.

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Es sind ausschließlich blendarme Module zulässig.
- 6.2 Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist, innerhalb der festgesetzten Länge von 22 m, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sichtschutzzaun) oder Bepflanzungen (blickdichter Bewuchs), in einer Höhe zwischen mindestens 1,5 m und 1,9 m über dem natürlichen Gelände, ein Blendschutz herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

**II. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)

- 1. **Einfriedigungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)  
Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 20 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen. Die Einfriedung außerhalb des SO "Photovoltaik" ist nicht zulässig. Dort, wo die Grenzen des SO "Photovoltaik" und der westlich angrenzende Geltungsbereich der PVA "Oberförsterwerder I" aufeinander treffen, darf zugunsten einer gemeinsamen, umlaufenden Einfriedung auf einen Zaun zwischen beiden Anlagen verzichtet werden.

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

- (1) **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden.

**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 eine fachkundige Person auf Brutgeschehen hin zu kontrollieren, sind solche Flächen vor dem Ende der Brutzeit von der Mahd auszusparen. Werden Nester festgestellt, sind solche Flächen vor dem Ende der Brutzeit von der Mahd auszusparen. Der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten. Die Fortbewegung der Mähetechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten. Der Einsatz von oszillierender Mähetechnik (z.B. Balkenmäher) gewährleistet eine insektenfreundliche Mahd.

- (2) **Hinweise zur Maßnahme A1 (Entwicklung einer Brachfläche)**  
Der Boden ist vor der Initiierung der Brachfläche zu lockern. Das Pflegekonzept der Maßnahme sieht eine ein- bis zweimalige Mahd oder eine extensive Schafbeweidung vor. Nach Inbetriebnahme der PV-FFA ist die ein- bis zweimal jährlich durchzuführende Mahd frühestens dann zulässig, wenn die Vegetation die Höhe der unteren Kanten der Module erreicht hat. Während der Brutzeit (März bis August) ist die Fläche vor der Mahd durch eine fachkundige Person auf Brutgeschehen hin zu kontrollieren. Werden Nester festgestellt, sind solche Flächen vor dem Ende der Brutzeit von der Mahd auszusparen. Der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten. Die Fortbewegung der Mähetechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten. Der Einsatz von oszillierender Mähetechnik (z.B. Balkenmäher) gewährleistet eine insektenfreundliche Mahd.

- (3) **Altlasten**  
Auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Flurstück 979 der Gemarkung Eilenburg, Flur 37 befindet sich die Trocknemülldeponie OFW I Eilenburg AKZ 74100140 (Photovoltaikanlage). Die Erweiterung befindet sich in der Nähe der ehem. Spülbecken Oberförsterwerder I und II. Schädliche Eingriffe sind zu vermeiden oder unverzüglich zu beseitigen. Auffälligkeiten sind unverzüglich mitzuteilen. Die Entsorgung von Abfallmaterial, das im Rahmen der Baumaßnahme ausgehoben wird, hat unter Einhaltung der geltenden abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

- (4) **Baugrunduntersuchung/geotechnische Baubegleitung/Dokumentation**  
Mit dem Kippengelände liegen anspruchsvolle Baugrundverhältnisse vor. Für das Bauvorhaben sind projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 erforderlich, um den Kenntnisstand zum Baugrundschichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit bzw. Bohr-/Rammbarkeit des Baugrundes zu konkretisieren. Damit wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können. Darüber hinaus wird eine geotechnische Baubegleitung empfohlen, die sicherstellt, dass die Gründungen im tragfähigen Baugrund abgesetzt werden. Die angetroffenen Baugrundverhältnisse sollen auf Tragfähigkeit überprüft, bewertet und dies dokumentiert werden.

- (5) **Archäologie/Denkmalchutz**  
Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

- (6) **Hinweise zu vorhandenen Leitungsstrassen und Schutzstreifen**  
Im Plangebiet befindet sich eine Mittelspannungsleitung (MS) der Stadtwerke Eilenburg GmbH auf den Flurstücken 20/4 der Flur 37 und 3/4 der Flur 43 in der Gemarkung Eilenburg, welche grundriembarkeitsgerecht gesichert ist und nicht überbaut werden darf. Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft mbH betreibt Verteilungsanlagen des Mittelspannungsnetzes (MS) und Telekommunikationsanlagen (TK) innerhalb des Geltungsbereiches. Die Versorgungsunternehmen Eilenburg-Würzen betreibt in diesem Bereich eine Trinkwasserleitung (TW). Die Lage/Tiefe ist anhand offensichtlicher Anlagenteile (z.B. Straßenkappen, Schilder) zu überprüfen und bei Notwendigkeit durch Suchschiachtung festzustellen. In unmittelbarer Leitungsnähe ist ausschließlich per Handsehachtung zu arbeiten. Das Niederbringen von Bohrungen und Sondierungen ist nicht zulässig. Über das Flurstück 20/4 der Flur 37 in der Gemarkung Eilenburg verläuft eine Abwasserleitung (AW) DN 200 (Steinzeug) des AZV "Mittlere Mulde". Im Rahmen der Grundbuchbereinigung wurde diese Leitung im Grundbuch gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt 6 m. Der Schutzstreifen ist zwingend zu berücksichtigen und ist von einer Bebauung freizuhalten. Bei der Planung der Aufstellung der PV-Freiflächenanlage ist der Erhalt der Wartungs- und Sanierungsmöglichkeit der Abwasserleitung einschließlich der Kontrollschächte sicherzustellen. Der Zugang zu den Versorgungsleitungen und -anlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Es ist auf diesen Flächen eine ständige Begehbarkeit durch Berechtigte zu gewährleisten.

**Verfahrensvermerke**

- 1. 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 Landkreis Nordsachsen  
Vermessungsamt

- 2. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

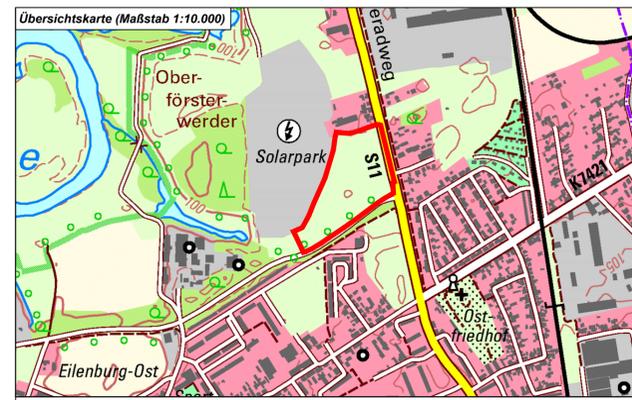
Eilenburg, ..... Siegel .....  
Ralf Scheler, Oberbürgermeister

- 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 (§ 214 BauGB) 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



DK10 © geoBN Sachsen - <https://www.geo-bn.de/dk-10-2-0>  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Bebauungsplan Nr. 62 "Photovoltaik Oberförsterwerder - Ost"

**gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 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.  
Baubenutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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.

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

**Lagebezug:** ETRS89 UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Landkreis:** Nordsachsen **Gemeinde:** Stadt Eilenburg  
**Gemarkung:** Eilenburg, Flur 37 und 43 **Flurstück:** verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
<b>Gezei.</b>	31.05.23	Rus	
<b>Bearb.</b>	23.07.25	Rus	
<b>Gepr.</b>	23.07.25	Kno	

**Bebauungsplan Nr. 62**  
**"Photovoltaik Oberförsterwerder - Ost"**  
Entwurf

Projektnr.: 22-122 **Plan-Name:** 22-122\_BP\_E\_A0.pdf **Maßstab:** 1:1.000 **Blatt** 1  
Phase: Entwurf **Plan-Maße:** 970 mm x 520 mm