

Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 39.1 "Auf dem Werraufer I"



Teil A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: (beabsichtigte Regelungsinhalte)

- Art der baulichen Nutzung.
 - MDW: Dörfliches Wohngebiet gem. Text
 - SO1: Sondergebiet für Erholung Zweckbestimmung: Reisemobile, Campingwagen, Zelte gem. Text
 - SO2.1: Sondergebiet für Erholung Zweckbestimmung: Ferienhäuser gem. Text
 - SO2.2: Sondergebiet für Erholung Zweckbestimmung: Ferienhäuser gem. Text
 - SO3: Sondergebiet für Erholung Zweckbestimmung: Beherbergungszimmer, Zelte, Sanitätsstation gem. Text
 - SO4: Sondergebiet für Erholung Zweckbestimmung: Aufbewahrung von Freizeitsportartikeln, Werkstätten, Gastronomie gem. Text
 - SO5: Sondergebiete für Erholung Zweckbestimmung: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Indoor-Sport, Museum gem. Text
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ = Grundflächenzahl
 - GFZ = Geschossflächenzahl
 - TH = Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH = Firsthöhe als Höchstmaß
 - OK = Oberkante als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen
 - Baugrenzen
 - offene Bauweise
 - off. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - priv. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigung
 - Innere Haupterschließung der Campinganlage
 - Parkplatz
- Verkehrsflächen
 - off. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - priv. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung
 - Trafostation
- Grünflächen
 - off. Grünflächen
 - priv. Grünflächen
- Wasserflächen
 - Wasserfläche der Werra
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Festsetzung für das Erhalten von Bäumen
 - Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Umgrenzung von Flächen für den Denkmalschutz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St: Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
- Ga: Umgrenzung von Flächen für Garagen
- : Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche innerhalb des Sondergebietes für Erholung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Gebäudebestand (ALKIS)
- Gesetzliche Überschwemmungsgrenze (HQ100, im Festsetzungsverfahren)

Teil B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT: (beabsichtigte Regelungsinhalte)

- ### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung.
 - Dörfliches Mischgebiet (MDW)
 - 1.1 Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
 - 1.2 Unzulässig sind:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgarten
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für eine Tierhaltung, die mehr als Kleintiere umfasst
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke
 - 1.3 Auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden können:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Gartenausbauarbeiten
 - Tankstellen
 - Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO1 bis SO5)
 - 1.4 Zulässig sind im SO1 ausschließlich
 - Reisemobilstellplätze und Standplätze für Campingwagen / Zelte
 - Pkw-Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen veranlassten Bedarf
 - Gebäude zur Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
 - Empfangsgebäude / Rezeption
 - zur Deckung des täglichen Bedarfs dienende Verkaufsstelle
 - Garagen zur Unterbringung von u.a. Reisemobilen in dafür bezeichneten Bereichen
 - 1.5 Zulässig sind im SO2.1 und SO2.2
 - Ferienhäuser
 - Ausnahmsweise können Reisemobile / Mobilheime zugelassen werden
 - Pkw-Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen veranlassten Bedarf
 - 1.6 Zulässig sind im SO3 ausschließlich
 - Zimmer zur Beherbergung
 - Sanitätsstation / Arztpraxis
 - Zeltstandplätze
 - 1.7 Zulässig sind im SO4 ausschließlich
 - Anlagen zur Aufbewahrung von Booten, Fahrrädern und anderweitigen Freizeitsportartikeln
 - an die Freizeitzwecke gebundene Werkstätten
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Pkw-Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen veranlassten Bedarf
 - 1.8 Zulässig sind im SO5 ausschließlich
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Verwalter der Freizeiteinrichtungen in SO1 bis SO5 sowie deren Personal
 - Einrichtungen für Indoor-Sport und Indoor-Freizeitzwecke
 - museale Angebote zum DDR-Grenzregime
 - Ausstellungsräume
 - Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
 - 2.1.1 Für das dörfliche Mischgebiet (MDW) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
 - 2.1.2 Für das Sondergebiet SO1 wird für zulässige Gebäude eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Ergänzend ist für die unter 1,4 näher definierten Nutzungen für Fahrgassen und Stell-/Standplätze eine Teilversiegelung im Umfang bis zu 3.800qm zulässig.
 - 2.1.3 Für die Sondergebiete SO2.1 und SO2.2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
 - 2.1.4 Für das Sondergebiet SO3 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.
 - 2.1.5 Für das Sondergebiet SO4 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Ergänzend ist für die unter 1,7 näher definierten Nutzungen eine Teilversiegelung bis zu 500qm zulässig.
 - 2.1.6 Für das Sondergebiet SO5 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen
 - 2.2.1 Im dörflichen Mischgebiet (MDW) wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 10,00m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 12,50m festgelegt.
 - 2.2.2 In den Sondergebieten SO1, SO2.1, SO2.2 und SO3 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 7,50m festgelegt.
 - 2.2.3 Im Sondergebiet SO4 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 7,50m festgelegt.
 - 2.2.4 Im Sondergebiet SO5 wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 10,00m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 12,50m festgelegt.
 - 2.3 Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante Dach ohne untergeordnete Dachaufbauten. Bezugspunkt ist der Erdanschluß aufgehenden Mauerwerks in erschließungsseitiger Gebäudemitte.
 - Bauweise
 - 3.1 Bauweise ist die offene Bauweise, bereichsweise präzisiert als Einzelhausbebauung
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1 Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt nicht für Bauteile unter der Erdoberfläche. Untergeordnete Außenbauteile, Balkone oder dem Gebäude vorgelagerte Rampen als Teil der Andienung dürfen ausnahmsweise bis zu 1,25m hervortreten.
 - 4.2 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit nicht gesonderte Flächen für Garagen festgesetzt sind.
 - 4.3 Stellplätze dürfen in den Teilgebieten MDW, SO4 und SO5 auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
 - Flächen für Nebenanlagen
 - 5.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind in den Sondergebieten, die der Erholung dienen, unzulässig.
 - Verkehrsflächen
 - 6.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gliedert sich gem. Planzeichnung in öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Parkplatzflächen im Bereich der Bestandsbebauung sowie eine private Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des privaten Campinggeländes.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - 7.1.1 Die durch Planzeichen als Bestand festgesetzten Laubgehölze sind zu erhalten.
 - 7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungsschablonen (beabsichtigte Regelungsinhalte)

Anordnungsprinzip

GRZ	GFZ
Bauweise	
TH	FH bzw. OK

MDW	SO 1	SO 2.1 und SO 2.2
0,4	0,15	0,3
1,2		0,6
10,00	4,00	7,50

SO 3	SO 4	SO 5
0,3	0,25	0,4
		1,2
10,00	4,00	12,50



Übersichtsplan M 1:5.000



Übersichtsplan M 1:25.000

- Zur Anpflanzung der durch Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig
- Bei allen festgesetzten Gehölzen ist für abgängige oder nachaltig geschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Als Mindestpflanzqualität gilt
 - Bäume: Hochstamm, StU 8-10cm
 - Obstbäume: Halb- und Hochstamm, StU 6-8cm
 - Sträucher: 60-80cm
- In den Gebieten MDW und SO5 ist mindestens 1 Baum je 100qm voll- oder teilversiegelter Fläche zu erhalten oder anzupflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen
- Die private Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft P1 ist als extensive Wiese anzulegen und mit einer Obstbaumreihe aus insgesamt 30 Obstbäumen zu überstellen
- Die private Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft P2 ist als extensive Wiese anzulegen, mit einer Obstbaumreihe aus insgesamt 30 Obstbäumen zu überstellen, die auf der Hälfte ihrer Länge in eine Wildstrauchpflanzung zu integrieren ist.
- SO4 ist mit mindestens 25 Laubbäumen zu überstellen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.
- Umsetzung gründermischer Maßnahmen
- Festgesetzte Bepflanzungen sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des Gebäudes / der Freizeiteinrichtung folgenden Vegetationsruhe herzustellen, spätestens in der übernächsten Vegetationsperiode nach Baubeginn im betreffenden Abschnitt

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Reklame- und Werbeanlagen sind nur im unmittelbaren Einfahrtbereich in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung zulässig. An der Hirschfelder Straße ist ein Hinweisschild auf die Campingeinrichtungen bis zu einer Größe von 5qm zulässig.
- Zäune zur Einfriedung der Ferien- und Freizeitanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,00m in ausschließlich transparenter Bauweise zulässig (keine Sichtschutzvorrichtungen)
- Gestaltung von Wegen, Zufahrten, Stell- und Standplätzen
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche A1 sind wasserundurchlässige Befestigungen (für Stufen bzw. Slipanlage) bis zu 10qm zulässig
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche A2 sind wasserundurchlässige Befestigungen im Umfang von bis zu 25qm sowie wasserundurchlässige Befestigungen (für Stufen bzw. Slipanlage) bis zu 40qm zulässig
- Die innere Haupterschließung der Campinganlage ist häufig in wasserundurchlässiger Bauweise auf wasserundurchlässigem Unterbau auszuführen
- Das auf die Sondergebietsflächen auftreffende Niederschlagswasser ist vollständig über die belebte Bodenzone zu versickern

HINWEISE

- Hinweise zum Artenschutz
 - Bauzeitenregelung zur Beseitigung von Gehölzen: Da ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten für die Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird der zulässige Rodungszeitraum für zu beseitigende Laubbäume auf den Monat Oktober eines jeden Jahres eingeschränkt.
 - Bauzeitenregelung für Eingriffe in die Uferbereiche der Werra: Zum Schutz der Biberpopulation sind bauliche Veränderungen im Uferbereich der Werra nur im Zeitraum von August bis Oktober eines jeden Jahres zulässig.
 - Artenschutzvorgaben bei Veränderung an Gebäuden: Bei allen Baumaßnahmen an Gebäuden sind die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben gem. §44 I BNatSchG zum Schutz von besonders geschützten und bestimmten anderen Tierarten zu beachten.
 - Nachtbauverbot: Um Störungen von Fledermäusen (Flugrouten) zu vermeiden, ist von März bis Oktober eines Jahres auf einen Baustellenbetrieb während der Dämmerung und nachts zu verzichten.
 - Insektenfreundliche Beleuchtung: Bei der Beleuchtung ist nur der Einsatz von Leuchten mit der Lichtfarbe Amber (bis 2000K) zulässig. Zu verwenden sind LED-Leuchten mit gekapseltem Gehäuse. Die Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen. Es ist ausschließlich bodengerichtete Beleuchtung zulässig.

b	11.09.2023	J.Grimm	Rechtswesen entfernt, Sondergebiete mit Ergänzung der Zweckbestimmung
a	14.07.2023	J.Grimm	Bei Gebiete, Baugrenzen MDW, SO1, SO2.1, SO4, SO5, Festsetzungen d.Text; Festsetzung d. Planzeichen, Festsetzungen Bäume in SO2.1
Index:	Datum:	Name:	Änderung:
Planinhalt:			
Vorentwurf mit Stand vom 11.09.2023			
Bauvorhaben:			
Bebauungsplan Nr. 39.1 Auf dem Werraufer I			
Projektadresse: Auf dem Ufer 99817 Eisenach OT Neuenhof		Datum: 27.09.2023	
Auftraggeber: Thomas Herrmann Fritz-Koch-Straße 3 99817 Eisenach		Geszeichnet: Th.H. / J.Gr.	
Planverfasser: Landschaftsarchitekturbüro Herrmann, BDLA, DGGI Fritz-Koch-Straße 3, 99817 Eisenach Telefon: 0361-29970, E-Mail: office@la-herrmann.de		Geprüft: Th.Herrmann Massstab: 1 : 500	
		Plan-Nr.: 17.04-2.1	