

Stadt Eisenach

Bebauungsplan- Nr. 6.1 “Tor zur Stadt“

Verfahrensstand:
2. Entwurf vom März 2009

Textliche Festsetzungen

Bearbeitung:

ARCARDIS CONSULT GMBH
Eugen-Richter-Straße 44
99085 Erfurt
Tel.: (0361) 56934-0
Fax: (0361) 56934-66

LEG Thüringen mbH
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 5603-270
Fax: (0361) 5603-336

Auftraggeber:

Heinrich Becker GmbH
Brakerstraße 74
46238 Bottrop

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §7 BauNVO)	3
1.1.1	MK 1 – Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)	3
1.1.2	MK 2 – Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)	3
1.1.3	MK 3 – Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)	3
1.1.4	Gemeinsame Festsetzungen für die MK 1, MK 2 und MK 3 (gem. § 7 BauNVO)	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	4
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	4
1.4	Flächen für die Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)	5
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)	5
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
2.2	Anlagen zur Müllbeseitigung	5

Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes B 6.1 „Tor zur Stadt“ Eisenach gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §7 BauNVO)

1.1.1 MK 1 – Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Parkhäuser bzw. Parkdecks ab dem 2. Obergeschoss sowie im Untergeschoss
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (siehe dazu auch 1.1.4 – gemeinsame Festsetzungen für die Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3),
4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 7 BauNVO.

1.1.2 MK 2 – Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
2. Parkhäuser bzw. Parkdecks ab dem 2. Obergeschoss sowie im Untergeschoss;
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 7 (2) 2 i.V.m. § 1 (9) BauNVO) (siehe dazu auch 1.1.4 – gemeinsame Festsetzungen für die Kerngebiete MK 3.1, MK 3.2 und MK 3.3);
4. die nach Katalog 1 benannten Nutzungen mit abendlichem und nächtlichem Kundenverkehr;
5. Vergnügungsstätten nach Katalog 2;
6. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
8. Wohnungen ab dem 2. OG, zur Bahnhofstraße zugeordnet.

Katalog 1

Barbetrieb
Tanzcafé / Tanzbar / Tanzlokal
Kabarett
Programmkneipen

Katalog 2

Spielhalle
Veranstaltungshalle
Varieté
Nachtlokale / Nachtbars

1.1.3 MK 3 – Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
2. Parkdecks im Untergeschoss;
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
4. Tagungszentren und Vergnügungsstätten des Katalog 1 (siehe dazu auch 1.1.4 – gemeinsame Festsetzungen für die Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3);
5. Vergnügungsstätten nach Katalog 2 benannten Nutzungen mit abendlichem und nächtlichem Kundenverkehr im Bereich der Bahnhofstraße;
6. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
8. Wohnungen ab dem 2. OG, zur Bahnhofstraße zugeordnet.

Katalog 1
Barbetrieb
Tanzcafé / Tanzbar / Tanzlokal
Kabarett
Programmkneipen

Katalog 2
Spielhalle
Veranstaltungshalle
Varieté
Nachtlokale / Nachtbars

1.1.4 Gemeinsame Festsetzungen für die MK 1, MK 2 und MK 3

(gem. § 7 BauNVO)

Die Obergrenze aller zu errichtenden Verkaufsflächen darf 12.000 m² nicht überschreiten.

Zusätzlich gelten folgende Festsetzungen:

1. Die Gesamtfläche aller großflächigen Einzelhandelseinrichtungen muss mindestens 50 % aller zu errichtender Verkaufsflächen betragen. Die Fläche pro großflächigem Einzelhandelsbetrieb darf 1.500 m² jeweils nicht unterschreiten.
2. Die Gesamtfläche aller kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche pro Betrieb von maximal 200 m² darf 25 % der Obergrenze aller zu errichtenden Verkaufsflächen nicht übersteigen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der minimalen Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und mit der minimalen und maximalen Traufhöhe (TH), entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung, festgesetzt.

Die Traufhöhe

- im MK 1 wird zwischen mind. 15 m und max. 17,5 m,
- im MK 2 zwischen mind. 12 und max. 17,5 und
- im MK 3 zwischen mind. 15 m und max. 17,5 m

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung, festgesetzt.

Die Traufe entspricht dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der letzten Geschossdecke.

Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhenlage der Geländeoberkante von 217,49 m bzw. 217,98 m NHN, entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Für das Baugebiet wird gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im östlichen Bereich des MK 3 ist ab Unterkante Erdgeschossdecke das Überschreiten der Baulinie bis zur festgesetzten Baugrenze zur Auskragung des Baukörpers zulässig.

Im östlichen Bereich des MK 1 ist ab Unterkante Erdgeschossdecke das Überschreiten der Baulinie bis zur festgesetzten Baugrenze zur Auskragung in Form eines Vordaches zulässig.

1.4 Flächen für die Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Im Baugebiet sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und in seiner Eigenart nicht widersprechen sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Alle Vollgeschosse sind mit einer einheitlichen Fassade durch ein klar ablesbares Gliederungsprinzip auszubilden.

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle und stark kontrastierende Wandfarben sowie großflächige, spiegelnde Außenoberflächen mit Ausnahme von Normalverglasung unzulässig. Alle notwendigen technischen Anlagen sind in die Gebäudehülle zu integrieren bzw. auf dem Gebäude in der Art anzuordnen, dass eine visuelle Wahrnehmung aus der Perspektive eines Fußgängers nicht möglich ist.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind an und auf dem Gebäude zulässig, Anlagen zur solaren Energiegewinnung im Fassadenbereich sind nur an den nach Süden gerichteten Flächen entlang der südlichen Grenze des Baugebietes zulässig.

Sollten Anlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen auf dem Gebäude unter Zuhilfenahme von Ständerkonstruktionen o. ä. errichtet werden, sind sie so einzurücken, dass sie aus Perspektive der Fußgänger nicht wahrnehmbar sind, mindestens jedoch 3 m von der Gebäudekante.

Die Dachflächen sowie die Fassadenbereiche entlang der südlichen Baugebietsgrenze sind, wenn nicht für die Energiegewinnung genutzt, vorzugsweise zu begrünen.

2.2 Anlagen zur Müllbeseitigung

Plätze für Abfallbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche herzustellen.