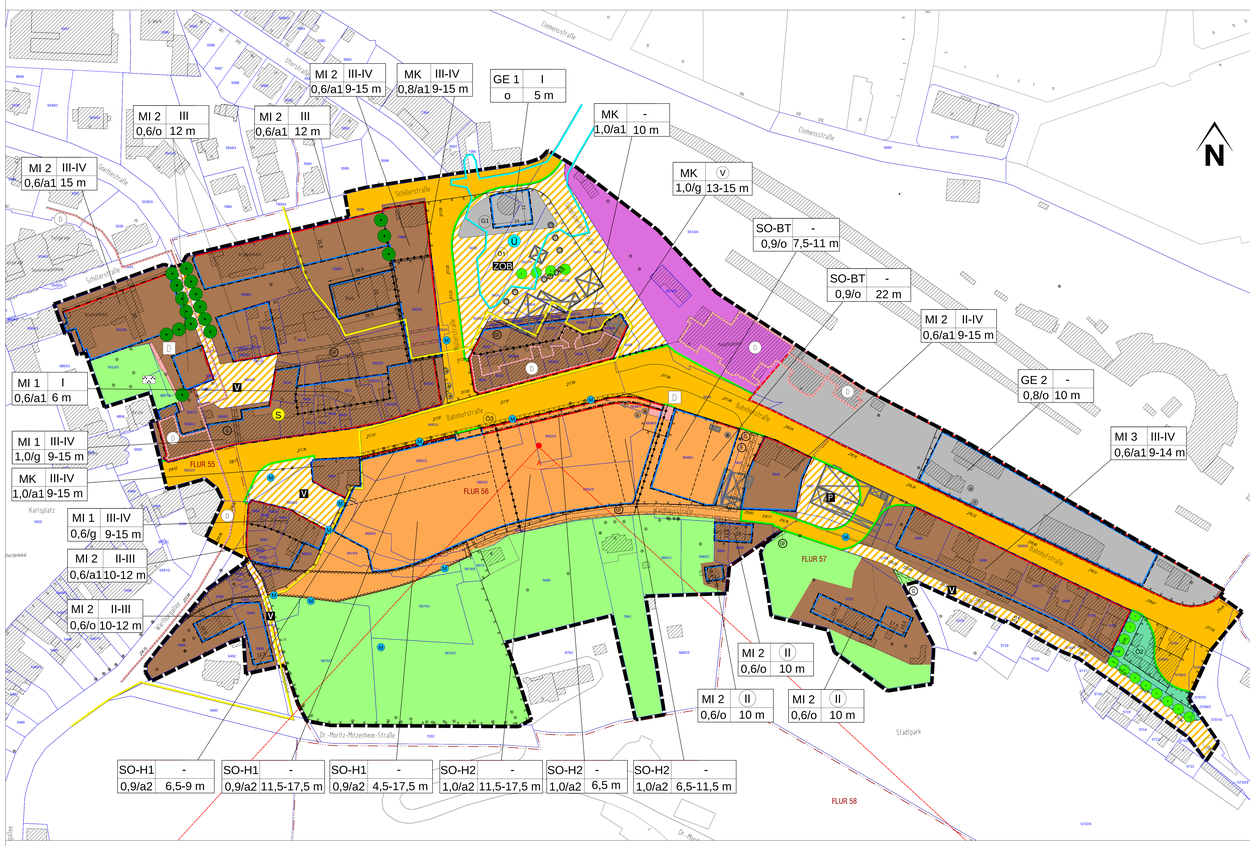
# Bebauungsplan B6 mit integriertem Grünordnungsplan "Bahnhofsvorstadt" in Eisenach

## TEIL A : Planzeichnung




### FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK – Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO-H – sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Sondergebiet Handel
- SO-BT – sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Beherbergungs- und Tagungsstätte

**Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-IV – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (V) – Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 10 m – Gesamthöhe in Meter als Höchstmaß
- 8 - 10 m – Gesamthöhe in Meter als Mindest- und Höchstmaß

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung / Baufeld-Nr. | | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|---|
| Grundflächenzahl / Bauweise | | Gesamthöhe der baulichen Anlagen |

Erläuterung

| | |
|---|---|
| MI 1 | II |
| 0,6 / o | 9-15m |

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche mit Taxi-Aufenthaltsfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- ZOB – Zentraler Omnibusbahnhof
- Bahnanlagen

**Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche (öffentlich)
- Grünfläche (privat)

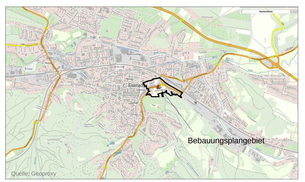
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- linienhafte Abgrenzung des Bereiches zum Anpflanzen von Bäumen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- G1 – Bezeichnung der Maßnahme
- Anpflanzung Bäume
- zu erhaltende Bäume

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Bereiches mit bedingter Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - G – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - GF – Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
  - F – Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Bereich für Durchfahrt
- zu rodende Bäume
- z. B. SO-H1 – Bezeichnung des Teilgebietes
- 213 – Höhenpunkte Erschließungsstraße (Bezugspunkte der Höhenfestsetzung)
- Gebäudeabriss vorgesehen

**LAGEPLAN, unmaßstäblich**




**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbeweglicher Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Grenze des Geltungsbereiches der Baugestaltungssatzung "Innerstadt und Georgenvorstadt"
- nach § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet "Hörsel"
- Grundwassermessstellen
- Bezugspunkt mit Richtungssektor A zur Ermittlung des Bereiches mit Zusatzkontingent

**DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE / PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER (auszugsweise und beispielhaft)**

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 5674/1 – vorhandene Flurstücksbezeichnung (z.B. Flurstück 5674/1)
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Baulinie

**Kartengrundlage:**

Katasterplan
Stand 11.03.2008
Stadtverwaltung Eisenach

Grundlage Planung ZOB:
Ingenieurbüro für Bauwesen St. Ruppe
Feststellungsentwurf 04/2015

Grundlage Planung B19 (nur Kreisverkehr):
Büro Inver Planfeststellung (1. Änderung)
vom 28.05. 2008

Grundlage Planung Anbindung Wartburgallee
Ingenieurbüro SHP-Ingenieure
Vorentwurf 02/2010

## TEIL B : Textliche Festsetzungen

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevantem Sortimenten (Sortimentsliste siehe 1.2) sind nur bis max. 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten werden ausgeschlossen.

1.1.2 Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevantem Sortimenten (Sortimentsliste siehe 1.2) sind nur bis max. 150 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten werden ausgeschlossen.

1.1.3 Mischgebiet MI 3 (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Die Größe von Spielhallen wird auf 100 m² Nutzfläche begrenzt (§ 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO).
- sonstige Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Die Größe von Spielhallen wird auf 100 m² Nutzfläche begrenzt (§ 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevantem Sortimenten (Sortimentsliste siehe 1.2) sind nur bis max. 150 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen.

1.2 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevantem Sortimenten sind nur bis max. 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

Es werden folgende sortimentsbezogene Festsetzungen getroffen:

nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel/Getränke/Lebensmittelhandwerk
- Apotheken/Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen

zentrenrelevante Sortimente
- Textilien
- Schuhe/Lederbekleidung/Kürschnerwaren
- Haus-/Heimtextilien
- Sportartikel/Campingartikel/Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Kulturwaren/Kunstgewerbe
- Baby-/Kinderartikel/Spielwaren
- Bücher/Schreibwaren/Büroartikel
- Uhren/Schmuck/Optik/Foto
- Haushaltswaren/Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik/Bild- und Tonträger/Computertechnik und -zubehör, Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Musikinstrumente/Musikalien
- Kunst/Antiquitäten
- Jagdbedarf

Zulässig sind des Weiteren alle nichtzentrenrelevanten Sortimente.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Nutzungsart Vergnügungsstätten wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen, insbesondere Betriebe des Dienstleistungsgewerbes.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Gewerbegebiet eingeschränkt GE 1 (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der möglichen Nutzungsinhalte eingeschränkt.
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze), Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungsarten und nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen.

1.4 Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gem. § 8 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerplätze und öffentliche Betriebe) und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten und nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten werden ausgeschlossen.

1.5 Sonstige Sondergebiete SO-Handel (SO-H), (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Handel" festgesetzt. Das Sondergebiet „Handel" wird in die zwei Teilgebiete SO-H1 und SO-H2 gegliedert. Für diese werden sortimentsbezogene Festsetzungen getroffen.

1.5.1 Teilgebiet SO-H1 „SB-Warenhaus"

Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Parkierungsanlagen als dem 1. Obergeschoss

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, insbesondere Betriebe des Dienstleistungsgewerbes

Es sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und mit zentrenrelevantem Sortimenten zulässig (Sortimentsliste siehe 1.2).

Die max. zulässige Verkaufsfläche wird mit 4.000 m² festgesetzt.

Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit mind. 3.000 m² VF und max. 4.000 m² VF. Der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten darf im SB-Warenhaus max. 30 % betragen (Randsortimentsliste siehe 1.2).

Es sind weiterhin bis zu 6 kleine Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste siehe 1.2) in einer Größe von mind. 40 m² bis max. 150 m² VF zulässig. Die Gesamtfläche dieser Läden darf 400 m² VF nicht überschreiten.

1.5.2 Teilgebiet SO-H2 „Fachmärkte"

Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie Dienstleistungsunternehmen
- Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Parkierungsanlagen an dem 1. Obergeschoss

Es sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste siehe 1.2), zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste siehe 1.2) und nichtzentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche (VF) wird mit max. 4.000 m² festgesetzt.

Die VF für einzelne Sortimente, Betriebsgrößen und -arten wird wie folgt festgesetzt:
- Zulässig sind bis zu 5 Läden von 200 m² bis 2.000 m² VF. Davon muss ein Laden eine VF von mind. 900 m² und 1 Laden eine VF von mind. 600 m² aufweisen.
- Mind. ein Betrieb mit einer VF über 600 m² muss ein nahversorgungsrelevantes Grundsortiment führen.

1.5.3 Sonstiges Sondergebiet SO-BT „Beherbergungs- und Tagungsstätte" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insbesondere Hotels
- Anlagen für kulturelle Zwecke, insbesondere Tagungsstätten
- Schank - und Speisewirtschaften (auch Imbissangebote mit Straßenverkauf)

1.6 Bereich mit bedingter Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die in diesem Bereich festgesetzten Folgenutzungen sind erst ab der Freistellung des Bereiches von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG zulässig.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) oder durch die zulässige Grundfläche festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch bemaßte Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche und ist rechnerisch zu ermitteln.

2.2 Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit der Gebäudehöhe angegeben.
Gebäudehöhe:
Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachscheinkel (bei Pultdächern der höchste Punkt des Dachscheinkels mit der Außenfassade) über der Maßgebend ist das eingezeichnete Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z. B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen).
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der nächstgelegenen, zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist in Mitte des gegenüber Gebäudes und in der Mitte des Querprofils der Fahrbahn zu ermitteln.
Die Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten zu 10% der Dachfläche, um max. 1,50 m im Sondergebiet "Handel" und im Sondergebiet" Beherbergungs- und Tagungsstätte" überschritten werden.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)**

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es werden folgende Bauweisen festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen):

Offene Bauweise (o)
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand an Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer max. Länge von 50,0 m zu errichten.

Geschlossene Bauweise (g)
Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung.

Abweichende Bauweise (a1)
Die Gebäude können sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer max. Länge von 50,0 m errichtet werden.

Abweichende Bauweise (a2)
Die Gebäude sind als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppe bis max. 180 m Länge zulässig. An die westliche Grundstücksgrenze kann angebaut werden.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Anlage von Zufahrten und Verkehrswegen der inneren Grundstückserschließung ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND SONSTIGE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

zulässige Anordnung:
Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind nur auf Gebäuden zulässig.

**5. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung als von Bebauung freizuhaltenden umgrenzten Flächen sind sowohl Anlagen nach §§ 2 bis 13 BauNVO als auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

**6. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)**

6.1 Gestaltungsmaßnahmen

Öffentliche Grünfläche - Baumpflanzungen im Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofes (O1) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Zentralen Omnibusbahnhof sind mindestens 4 Solitärbäume 1. oder II. Ordnung der ausreichenden Verankerung wachsenden Art bzw. Sorte Prunus serrulata "Amanogawa" Japanische Zierkirsche zu pflanzen. Die genauen Pflanzstandorte werden in der Ausführungsplanung festgelegt (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Die Größe der Baumscheiben hat mindestens 2,50 x 2,50 m zu betragen und ist mit Kleinsteinbusch, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

Öffentliche Grünfläche - Baumpflanzungen am Kreisel Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße (O2) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche für den künftigen Kreisel im Bereich Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße sind mindestens 12 Solitärbäume 1. oder II. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Die genauen Pflanzstandorte werden in der Ausführungsplanung in Abhängigkeit vom zur Verfügung stehenden unterirdischen Bauraum festgelegt. Die Fläche ist mittels einer Rasensaat zu begrünen und partiell mit Sträuchern, Solitärgehölzen und Bodendeckern zu bepflanzen.

Öffentliche Grünfläche - Baumpflanzungen in der Bahnhofstraße (O3) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der innenhalben Abgrenzung des Bereiches zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine Reihe von mindestens drei Solitärbäumen 1. oder II. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Die genauen Pflanzstandorte werden in der Ausführungsplanung in Abhängigkeit vom zur Verfügung stehenden unterirdischen Bauraum festgelegt.

Baumpflanzungen im Gewerbegebiet GE 1 (G1) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE 1 sind mindestens drei Solitärbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die genauen Pflanzstandorte werden in der Ausführungsplanung festgelegt (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Die Größe der Baumscheiben hat mindestens 2,50 x 2,50 m zu betragen und ist mit Kleinsträuchern, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

6.2 Ersatzmaßnahmen

Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz
In die Fassaden, Dachkästen oder Dachaufbauten der Gebäude des Sondergebietes sind an geschützten Stellen bevorzugt der Südseite als Ersatzmaßnahme 5 Fledermauskästen zu integrieren. Weiterhin sind 2 Brutkästen für Turmfalken sowie 3 verschiedenartige Brutkästen für Nischenbrüter anzubringen. Die Festlegung der Standorte und artspezifischen Kastentypen erfolgt in Abstimmung mit der UNB der Stadt Eisenach.

Maßnahme zum Fledermausschutz
Vor dem Abriss und der Sanierung von Gebäuden ist das Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind in Absprache mit der UNB der Stadt Eisenach Ersatzquartiere in der Addition ihrer Längen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

6.3 Liste der anzupflanzenden Laubbäume

| | |
|---|---|
| Acer campestre | *(Feld- Ahorn)* |
| Acer miorspessulanum | *(Französischer Ahorn)* |
| Acer x zoeschense | *(Zoeschener Ahorn)* |
| Alnus incana | *(Grau- Erle)* |
| Fraxinus pennsylvanica "Summit" | *(Nordamerikanische Rotesche)* |
| Fraxinus ornus | *(Blumen- Esche)* |
| Gleditsia triacanthos "Skyline" | *(Lederhülsenbaum)* |
| Ostrya carpinifolia | *(Hopfen- Buche)* |
| Parrotia persica | *(Eisenholzbaum)* |
| Quercus frainetto "Trumpy" | *(Ungarische Eiche)* |
| Robinia pseudoacacia | *(Gemeine Robinie)* |
| Sorbus aria | *(Echte Mehlbeere)* |
| Sorbus x thuringiaca | *(Thüringer Mehlbeere)* |
| Tilia mandschurica | *(Mandschurische Linde)* |
| Tilia tomentosa "Brabant" | *(Silber- Linde)* |
| Prunus serrulata „Amanogawa" | *(Japanische Zierkirsche)* |

**7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)**

7.1 Flächenbezogene Schallleistungspegel
Das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilbereiche SO-H1, SO-H2, SO-TB sowie GE1 und GE2 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel L"W weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

| Fläche | Nutzung | Kontingente | |
|---|---|---|---|
| | | $L''_{w,Tag}$ | $L''_{w,Nacht}$ |
| | | dB(A)/m² | dB(A)/m² |
| soh1 | Sondergebiet | 64.0 | 49.0 |
| soh2 | Sondergebiet | 65.0 | 50.0 |
| sobt | Sondergebiet | 62.0 | 47.0 |
| ge1 | Gewerbegebiet | 69.0 | 53.0 |
| ge2 | Gewerbegebiet | 66.0 | 51.0 |

Da die schalltechnischen Orientierungswerte nicht vollständig ausgeschöpft werden, werden Zusatzkontingente für den Richtungssektor A unter Beachtung des Bezugspunktes ausgewiesen (siehe Plandarstellung).
Randsummensatz der im SB-Warenhaus max. 30 % betragen (Randsortimentsliste siehe 1.2).

Als Bezugspunkt für den Richtungssektor A werden die UTM- Koordinaten (WGS84) U: 953355; E: 5647998 gewählt.

| Nachweisort | Zusatzkontingent |
|---|---|
| soh1 | 5 dB(A)/m² |
| soh2 | 5 dB(A)/m² |
| sobt | 5 dB(A)/m² |
| ge1 | 0 dB(A)/m² |
| ge2 | 0 dB(A)/m² |

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)**

**1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

1.1 Fassade

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung gelten nur für die SO- Gebiete.

- Für die Materialausbildung der Fassadenflächen entlang der Fassadenabschnitte mit Baulinien darf nur Putz, Naturstein, Glas, Vorblend- und Sichtmauerwerk verwendet werden.
- Das Anbringen von urbanistischen Werbeanlagen und Vorhangfassaden, z. B. aus Blech oder Kunststoff, großflächig spiegelnde Außenoberflächen, Solaranlagen auf den Fassadenflächen sowie Reinchen- und Buntmetallverkleidungen ist unzulässig.
- Bei der Farbgebung der Fassaden sind intensive, glänzende, reinfarbene oder monochrome Wandfarben nicht zulässig. Farbwechsel dürfen nicht aufgemalt werden. Farbwechsel an den Kanten aufeinander treffender Wandscheiben (Hauecken) sind unzulässig. Farbabstufungen müssen entsprechend des Massenaufbaus des Gebäudes erfolgen.
- Das Anbringen oder Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten ist nur innerhalb der Grundrissfläche des Gebäudes zulässig.
- Rollläden dürfen nur im Erdgeschoss eingebaut werden. Sie sind mit innenliegenden oder innenbündigen Rollkasten auszuführen, welche im hochgezogenen Zustand von außen nicht sichtbar sind.
- Markisen dürfen nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss angebracht werden. Markisen mit Werbeaufschriften sind unzulässig. Markisen müssen an Gebäuden eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 Metern haben. Die Vorderkante muss mindestens 0,70 Meter von der Bordsteinkante entfernt sein.

1.2 Dach

Bei der Ausbildung der Dachhaut sind glänzende oder spiegelnde Materialien unzulässig.

Alle notwendigen technischen Anlagen und Dachaufbauten, die oberhalb der oberen Geschossdecke platziert werden müssen, sind in die Gebäudehülle zu integrieren bzw. auf dem Gebäude in der Art anzuordnen, dass eine visuelle Wahrnehmung von der Hauptstraßenseite (Bahnhofstraße) nicht möglich ist.

Die oberste offenen Parkdeckebene kann mit Dachkonstruktionen überdacht werden, die in Anordnung und Ausbildung hinter der Gestaltung der jeweiligen Gebäudefassade zurücktreten, also wie ein Staffelgeschoss hinter die Hauptfassade rücken.

Mindestens 15% der Dachfläche der Gebäude der Sondergebiete SO-H1 und SO-H2 und des Gewerbegebietes GE 2 sind mit einer Dachbegrünung zu versehen bzw. als extensives Gründach herzustellen.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind nur auf dem Dach 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 Perspektiven der Fußgänger nicht wahrnehmbar sind, sie müssen jedoch mindestens 3 m von der Gebäudekante zurück rücken.

**HINWEISE**

**1 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG erforderlich.
Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Bodenfunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Es besteht eine Anzeigepflicht für von uns fachgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThDSchG. Es ist mit bronzezeitlichen und jungsteinzeitlichen Funden zu rechnen.

**2 AUFFÄLLIGER BODENAUSHUB UND BODENVERUNREINIGUNGEN**

Grundsätzlich gilt, sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, ist gem. § 2 ThürBodSchG die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Bei der Durchführung von Sanierungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Bodenschutzes (bei positiven Altlastenverdachtsfall), speziell beim Bodenaushub bzw. bei der Entsorgung/Verwertung können weiterum abfallrechtliche Aspekte berührt werden. Diese werden im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren bzw. durch/zuführenden Sanierungsmaßnahmen geregelt.

**3 FESTPUNKTE**

Im Bearbeitungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Die Festpunkte sind gem. ThürVermGeoG zu schützen. Im Umkreis von 2 m dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht voll entsprochen werden können, ist das Dezernat Geodätische Grundlagen rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

**4 ERSCHLIEßUNGSANLAGEN DB**

Die derzeit auf den Bahnflächen befindlichen Kabel und Leitungen sind im Bestand zu erhalten und dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht eingeschränkt werden.

**2. GRÜNORDNUNG/ARTENSCHUTZ**

Rodungszeitraum
Rodungsmaßnahmen müssen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG von Oktober bis Februar durchgeführt werden (Gebüsche, Bäume) und liegen damit außerhalb des Brutzeitraumes.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Geset