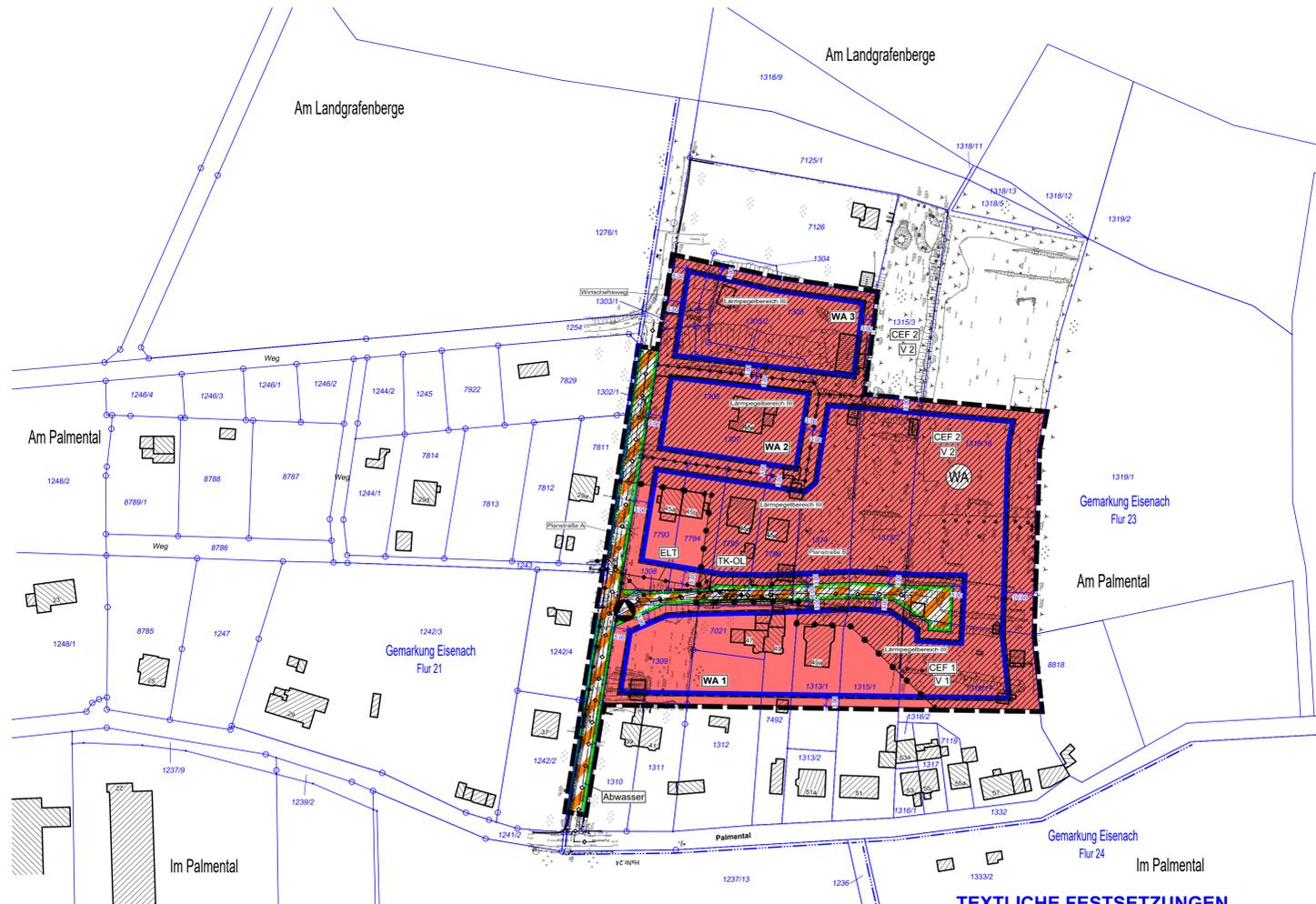


# Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 44.1 "Palmental Ost"

-Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB-

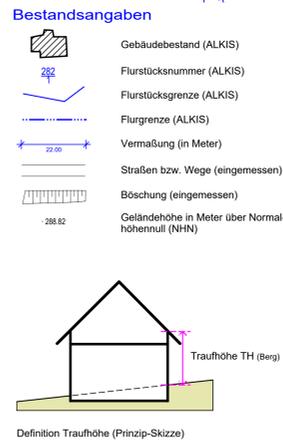


## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Planzeichenerklärung

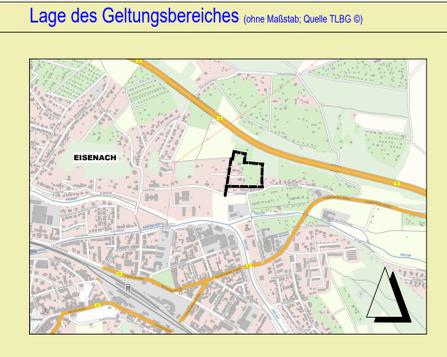
- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 3 BauNVO  
WA: Allgemeine Wohngebiete mit Bauflächen-Nr. WA 1 - WA 3
- Baugrenzen** gem. § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Flächen für Abfallbeseitigung** gem. § 9 (1) 14 BauGB
- Sonstige Planzeichen**

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** gem. § 9 (1) 13 BauGB
- Bestandsangaben**
- Textliche Festsetzungen**



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** nach § 9 (1) 1 und 6 BauGB, §§ 4, 16, 17, 18 und 19 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen** nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO



- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung** nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO
- Festsetzungen zum Artenschutz** nach § 1 (6) 7, § 1a (3), § 9 (1) 20 und (1a) BauGB sowie § 18 und 44 (5) BNatSchG

- Festsetzungen zu bedingten Nutzungsmöglichkeiten** nach § 9 (2) 2 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** nach § 9 (1) 24 BauGB

- ### HINWEISE
- Hinweise zum Planverfahren
  - Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Es erfolgte eine entsprechende Vorprüfung.

### Präambel

**Satzung der Stadt Eisenach über den Bebauungsplan Nr. 44.1 "Palmental Ost".**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Bebauungsplan Nr. 44.1 "Palmental Ost", bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung erlassen.

- ### Gesetzliche Grundlagen
- Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
  - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
  - Planzeichenerordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
  - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
  - Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
  - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwProgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung

- Hinweise zum Artenschutz**  
Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Oktober 2018 vom Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek vor.  
2.1.1 **Bauzeit:** Die Gebietseinsparung ist nur außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen zulässig (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), da die Nutzung von Habitatbäumen als Winterquartier durch Fledermäuse eher gering ist.  
2.1.2 **Bauverfahren:** Vor der Fällung sind die Bäume auf Spalten und Höhlen sowie die abzutragenden Gehölze auf den Besatz der Stämme und Höhlen durch Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten wider Erwarten überwinterte Tiere gefunden werden, sind durch die OBB entsprechende Meldungen an die zuständige untere Naturschutzbehörde zu geben und die weitere Vorgehensweise mit dieser abzustimmen.  
2.2 **Organisatorische Vermeidungsmaßnahmen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter**  
2.2.1 **Bauzeit:** Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).  
2.2.2 **Bauverfahren:** Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind alle zu fallenden Gehölze auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Prinzipiell ist der Erhalt des betreffenden Baumes zu prüfen. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor Beseitigung von Höhlenbäumen Ersatz zu bringen, um die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang ohne Zeitverzögerung zu bewahren.  
2.3 **Zur langfristigen Sicherung der Standorte für die Maßnahmen D) 1.1 bis D) 1.4** ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Eisenach und dem Eigentümer abzuschließen bzw. eine Baulast einzutragen.  
3. **Hinweise zum Naturschutz**  
3.1 **Anfänger Oberboden (Mutterboden)** ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.  
3.2 **Sofern die Entfernung einzelner Gehölze unvermeidbar ist,** sind die Baumfällarbeiten mit der Stadt Eisenach gemäß der Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach vom 23.12.1997) abzustimmen.  
3.3 **Im Annäherungsbereich von Großgehölzen** sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) und RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.  
3.4 **Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG** ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.  
3.5 **Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen** sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).  
4. **Hinweise zum Baugrund**  
Es liegt ein Baugrundgutachtendes Büros HSP vor.  
5. **Hinweise zur Vermessung**  
Lagesystem: ETRS  
5.1 **Höhensystem:** NNH  
5.2 **Kampfmittelbefahrung**  
Gemäß der Stellungnahme der Tauber Delaborierung GmbH zur Anfrage des TAV ist bei Erschließungsarbeiten von einer Kampfmittelgefährdung im Planbereich auszugehen. Es wird im Vorfeld von Bauarbeiten empfohlen eine Sondierung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma vorzunehmen zulassen.  
6. **Immissionsschutz**  
Es liegt eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro Frank & Schellenberger vor (LG 116/2020 vom 12.01.2021).

### Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen (\* Nichtzutreffendes ist zu streichen).  
Datum ..... Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Siegel  
Katasterbereich Gotha

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Stadtrat hat am 26.06.2018 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Vorlage-Nr.: 0943-SiR/2018).  
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN  
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... bis ..... frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom ..... bis ..... frühzeitig beteiligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.  
Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

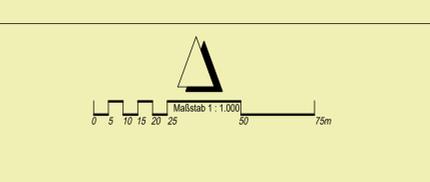
BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
Der Planentwurf in der Fassung vom ..... (Entwurf zur Auslegung) wurde am ..... (Beschl.-Nr.: ..... ) gebilligt.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... (Beschluss-Nr.: ..... ) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wird mitgeteilt.  
Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS  
Der Stadtrat hat am ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: ..... ).  
Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

**Zusatzleistungen:**  
Kartengrundlage: Katasterkarte Lage- und Höhenplan ALKIS  
sonstige Leistungen und Gutachten: Erschließung Hofmann Seifert und Partner (HSP) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur W. Reikens-Stralbe 99817 Eisenach  
Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek

**Auftraggeber:**  
Stadt Eisenach Markt 2 99817 Eisenach



GENEHMIGUNG / ANZEIGE  
Dieser Plan hat vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen.  
..... den .....  
Unterschrift ..... Stempel

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BETRITTSBESCHLUSS  
Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Stadtrates beigetreten.  
Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

AUSFERTIGUNG  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungspläne mit dem Willen der Stadt Eisenach und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.  
Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG  
Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Eisenach während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.  
Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

**Bebauungsplan Nr. 44.1**  
**"Palmental Ost"**  
**Stadt Eisenach**  
**-Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB-**

**Planungsstand:**

Vorkonzept 2	Stand: 07.11.2016
Vorkonzept 3	Stand: 18.04.2017
Vorkonzept 4	Stand: 24.04.2017
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Stand: 28.03.2019
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Stand: 21.06.2019
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Stand: 12.08.2019
<b>Entwurf zur öffentlichen Auslegung</b>	<b>Stand: 01.02.2021</b>
Satzungsplan	Stand: .....

**Verfasser:**  
Planungsbüro Kehrer & Horn GbR  
-Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-  
-Mitglieder der AK Thüringen-  
Platz der Deutschen Einheit 4  
98527 Suhl  
Tel.: 03681 / 35272-0  
Fax: 03681 / 35272-34  
www.kehre-rhorm.de  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J.-J. Kehrer  
Dipl.-Ing. (FH) W. Reikens-Stralbe  
Unterschrift ..... AKT-Stempel: [Stempel]