

Bebauungsplan der Stadt Eisenach

Nr. 44.2 "Palmental West"

-Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-



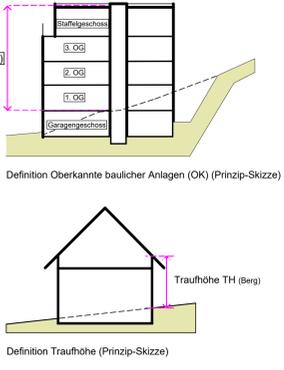
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 3 BauNVO
 - WA: Allgemeine Wohngebiete mit Bauflächen-Nr. WA 1 - WA 4
- Baugrenzen** gem. § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** gem. § 9 (1) 13 BauGB
 - TK-OL: oberirdisch hier: -Telekom-Oberleitung / EB-Freileitung (Angaben ohne Gewähr)
 - ELT: unterirdisch hier: -Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1/2016-07
 - WA: hier: -Trasse Abwasser
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) 20 und 25a BauGB
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: -Maß der Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: -Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1/2016-07

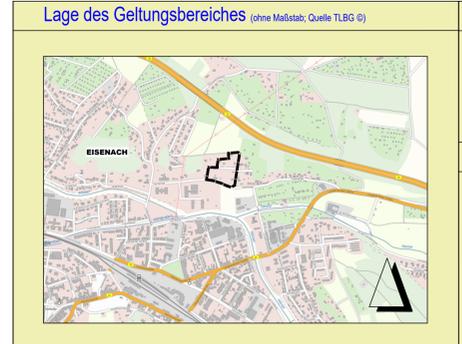
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 und 6 BauGB, §§ 3, 16, 17, 18 und 19 BauNVO**
- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO ausschließlich als Ferienwohnung dienende Räume gemäß § 13a Satz 2 BauNVO, im Sinne des § 4 (3) 1 BauNVO, wenn die Räume eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Wohngebäude vorherrschenden Hauptnutzung haben.
 - Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird für die Bauflächen WA 1 und WA 2 die GRZ auf 0,4 und für die Bauflächen WA 3 und WA 4 auf 0,3 festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Bauflächen WA 1 auf ein Garagengeschoss zuzüglich 4 Obergeschosse begrenzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Bauflächen WA 2 auf ein Garagengeschoss zuzüglich 3 Obergeschosse begrenzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Bauflächen WA 3 und WA 4 auf max. II Vollgeschosse begrenzt.
 - Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind gemäß § 12 (5) BauNVO im Garagengeschoss nur Garagen, Stellplätze sowie sonstige technische Nutzungen zulässig.
 - Der Stellplatzbedarf im WA 1 und WA 2 ist zu mindestens 60% in den Garagengeschossen der Gebäude bzw. unter dem neu herzustellenden Gelände unterzubringen.
 - Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird für die Bauflächen WA 1 auf max. 13,00 m begrenzt.
 - Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird für die Bauflächen WA 2 auf max. 10,00 m begrenzt.
 - Die max. Traufhöhe (TH) wird für die Bauflächen WA 3 und WA 4 auf 7,0 m begrenzt.
 - Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK) / WA 1 und WA 2**
 - Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik u.ä.) sind hierbei nicht zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage gilt Normalhöhennull (NHN) in der Mitte des Gebäudes (siehe Prinzipskizze).
 - Definition - max. Traufhöhe**
 - Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachtaube, mittig der baulichen Anlage (siehe Prinzipskizze).
- B) Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen ist für die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,00 m zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Mischverkehrsfläche, öffentliche Fußweg, Wirtschaftsweg und private Mischverkehrsfläche) und den überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie den Nebenanlagen einzuhalten. Ausnahmsweise können Einfriedungen auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.
- C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baueinstellung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO**
- Dächer**
 - Im WA 1 und WA 2 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.
 - Dachdeckung**
 - Als Dachdeckung sind für die Bauflächen WA 1 - WA 4 nur blendfreie Materialien sowie Kies- und begründete Dächer zulässig.
 - Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
 - Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- D) Festsetzungen zum Artenschutz nach § 1 (6) 7, § 1a (3), § 9 (1) 20 und (1a) BauGB sowie § 18 und 44 (5) BNatSchG**
- Kompensationsmaßnahmen**
 - CEF 1 - Ersatzquartier / Habitatoptimierung und -erweiterung für Fledermäuse (vorgezogene Vermeidungsmaßnahme) auf dem Flurstück 1318/17 der Gemarkung Eisenach, Flur 23.** Vorgezogene Bereitstellung von mindestens 3 artgerechten Ersatzquartieren (Sommerquartier), um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (des Quartierverbunds) im räumlichen Zusammenhang ohne Unterbrechung zu sichern.
 - CEF 2 - Habitatoptimierung und -erweiterung für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Vermeidungsmaßnahme) auf den Flurstücken 1315/3 und 1318/18 der Gemarkung Eisenach, Flur 23**
 - Vorgezogene Bereitstellung von mindestens 3 Ersatznistkästen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang ohne Unterbrechung zu sichern.



HINWEISE

- Hinweise zum Planverfahren**
 - Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Es erfolgte eine entsprechende Vorprüfung.
 - Für das Plangebiet liegt im Bereich der Bauflächen WA 1 und WA 2 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Eisenach und einem Investor zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Hier sind die Vorgaben des städtebaulichen Vertrages zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen zu beachten.
- Hinweise zum Artenschutz**
 - Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von September 2020 vom **Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek** sowie die Analyse auf Hirschkäfer-Vorkommen im Geltungsbereich des **Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek**; Stand: Juli 2020) sowie das Kurztagebuch zum naturschutzfachlichen Wert der Grundstücke (Habitatanalyse) - Begehung 9.7.2020 / **Büro für Grün- und Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Marion Bültman** vor.
 - Organisatorische Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse**
 - 1.1 Bauzeit: Die Gehölzbesetzung 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 ÖBB entsprechende Meldungen an die zuständige untere Naturschutzbehörde zu geben und die weitere Vorgehensweise mit dieser abzustimmen.



Präambel

Satzung der Stadt Eisenach über den Bebauungsplan Nr. 44.2 "Palmental West". 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. 44.2 "Palmental West", bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

- Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:
- Baumordnungsgesetz (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
 - Planzielenverordnung (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 (L-EntwPrgV 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

- Organisatorische Vermeidungsmaßnahmen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter**
 - 2.1.1 Bauzeit: Gehölzbesetzung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
 - 2.1.2 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.
- Anlage von Hirschkäfermeilern**
- In geeigneter Lage sollen zur Vergrößerung des Reproduktionserfolges Hirschkäfermeiler angelegt werden. Ein möglicher Ort hierfür wäre auf der nördlich angrenzenden halboffenen Freifläche, südlich eines kleineren Baumbestandes. Hierzu werden nach Tothtermann (1992) über einen alten Eichenstock (kurzer Stamm + Wurzelbereich) angemordete Eichenstücke (nicht unter 30cm Stärke) pyramidal angeordnet, wobei die größeren Stücke und Enden nach unten kommen. Die flache Grube (0,5m), in der alles aufgeschichtet wird, wird mit Eichen-Häcksel aufgefüllt und anschließend mit angemordeten Ästen und Erde abgedeckt. Der Standort darf nicht staunass oder zu trocken sein. Das Holzvolumen einer solchen Hirschkäferwiege kann so mehrere m³ Volumen und mehrere m Durchmesser erreichen. Ganz wichtig ist die Verwendung von nicht im Winter gefällten Eichen. Diese weisen einen hohen Gerbsäureanteil im Wurzelbereich auf, so dass die holzerzetzenden Pilze das Holz nicht im ausreichenden Maße aufschließen können und es somit für die Käferlarven unbrauchbar wird.
- 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 Baualst einzutragen.**
- Hinweise zum Naturschutz**
 - Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
 - Sofern die Entfernung einzelner Gehölze unvermeidbar ist, sind die Baumfallarbeiten mit der Stadt Eisenach gemäß der Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach vom 23.12.1997) abzustimmen.
 - Im Annäherungsbereich von Großgehölzen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 / Vegetationsökologie 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.
 - 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.
 - Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).
- Hinweise zum Baugrund**
- Es liegt ein Baugrundgutachten des Büros HSP vor.
- Hinweise zur Vermessung**
- Lage-system: ETRS
- Höhen-system: NNH
- Kampfmittelgefährdung**
- Gemäß der Stellungnahme der **Tauber Delaborierung GmbH** zur Anfrage des TAV ist bei Erschließungsarbeiten von einer Kampfmittelgefährdung im Planbereich auszugehen. Es wird im Vorteil von Bauarbeiten empfohlen eine Sondierung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittelräufirma vorzunehmen.
- Immissionsschutz**
- Es liegt eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro Frank & Schellenberger vor (LG116/2020).

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 wurde 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 ALKIS Lage- und Höhenangaben: Dipl.-Ing. (FH) Kirch Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur W.-Rinkens-Straße 8 99817 Eisenach sonstige Leistungen und Gutachten: Erschließung Hofmann, Seifert und Partner (HSP) Adresszustelltag Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek																							
Auftraggeber: Stadt Eisenach Markt 2 99817 Eisenach																							
Planungsstand: <table border="1"> <tr><td>Vorkonzept 2</td><td>Stand:</td><td>07.11.2016</td></tr> <tr><td>Vorkonzept 3</td><td>Stand:</td><td>18.04.2017</td></tr> <tr><td>Vorkonzept 4</td><td>Stand:</td><td>02.04.2019</td></tr> <tr><td>Entwurf zur öffentlichen Auslegung</td><td>Stand:</td><td>21.06.2019</td></tr> <tr><td>Entwurf zur öffentlichen Auslegung</td><td>Stand:</td><td>12.08.2019</td></tr> <tr><td>Entwurf zur öffentlichen Auslegung</td><td>Stand:</td><td>01.02.2021</td></tr> <tr><td>Satzungsplan</td><td>Stand:</td><td></td></tr> </table>			Vorkonzept 2	Stand:	07.11.2016	Vorkonzept 3	Stand:	18.04.2017	Vorkonzept 4	Stand:	02.04.2019	Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Stand:	21.06.2019	Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Stand:	12.08.2019	Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Stand:	01.02.2021	Satzungsplan	Stand:	
Vorkonzept 2	Stand:	07.11.2016																					
Vorkonzept 3	Stand:	18.04.2017																					
Vorkonzept 4	Stand:	02.04.2019																					
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Stand:	21.06.2019																					
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Stand:	12.08.2019																					
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Stand:	01.02.2021																					
Satzungsplan	Stand:																						
Verfasser: Planungsbüro Keher & Horn GbR -Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung- -Mitglieder der AK Thüringen- Platz der Deutschen Einheit 4 98527 Suhr Tel.: 03681 / 35272-0 Fax: 03681 / 35272-34 www.keher-horn.de Bearbeiter: Dipl.-Ing. J.-U. Keher Dipl.-Ing. W. Horn (Stempel: VERMESSUNGSAMT THÜRINGEN, BEZIRKSSCHULDELLICHES VERMESSUNGSAMT, OFFPLAN, AKT-Stempel)																							

Planteil / Planzeichen

Textteil

Verfahrensvermerke

ENTWURF zur öffentlichen Auslegung