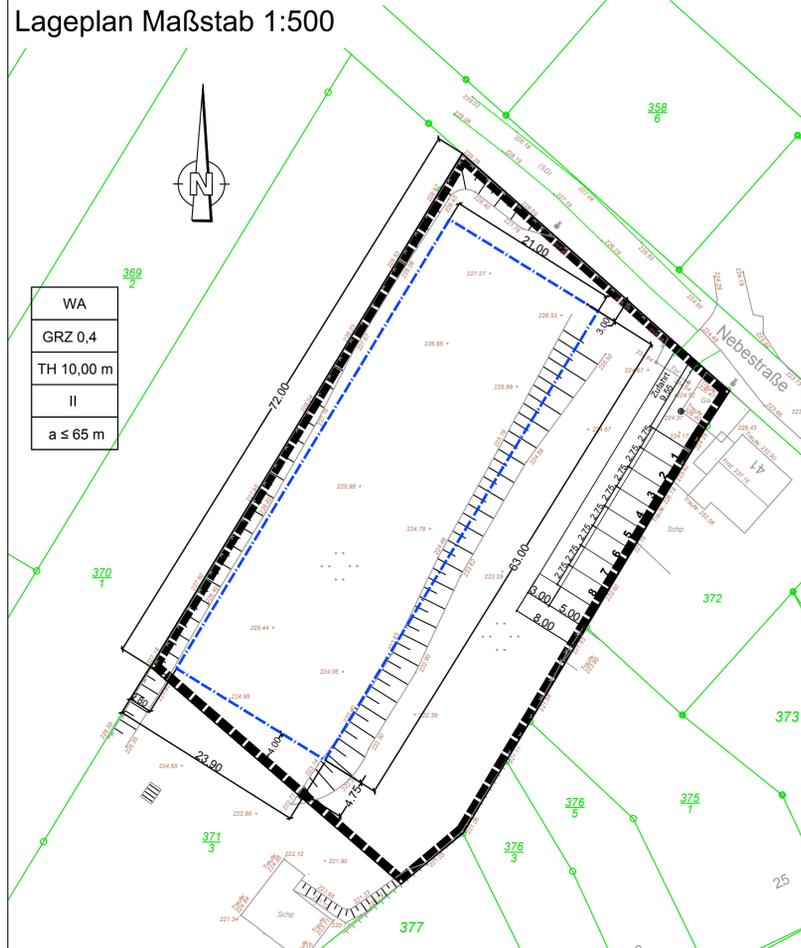


Teil A

Zeichnerische Festsetzungen



Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand mit Gebäudenummern
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkten
- Flurstücksnummer
- vorhandene Höhen

Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe

03 BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

- a ≤ 65 m Bauweise (abweichende bzw. offene)
- Baugrenze

04 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bezugsebene, Höhenpunkt OKG (Oberkante Gelände) Eckpunkt Garage 224,37 m NHN

Teil B

Textliche Festsetzungen

TEIL 3: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
1.1	Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO.	§ 1 Abs. 3 BauNVO
1.2	Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschlossen.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
2.1	Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss ist die Oberkante Gelände der vorhandenen Garage.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.2	Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss darf maximal 3,50 m über der Bezugsebene liegen.	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
2.3	Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss.	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
2.4	Das Garageschoss bleibt bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.	§ 21a Abs. 1 BauNVO
3.	BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
3.1	In der abweichenden bzw. offenen Bauweise sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 65 m zulässig.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4.	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB
4.1	Das Plangebiet wird entsprechend der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) zugeordnet. Der erforderliche Schallschutz der Außenbauteile schutzwürdiger Räume ist gemäß Festlegungen nach DIN 4109-1:2018 und DIN 4109-2:2018 zu dimensionieren.	
5.	GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTS-PFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
5.1	Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 300 m ² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens ein Solitärbaum nach Pkt. 6.2 Satz 1 zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben hat jeweils mindestens 6 m ² zu betragen.	
5.2.	Anzupflanzen sind Bäume III. Ordnung der Sortierung Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14- 16 cm, mit Drahtballerung Die anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflanzstandorte sind den örtlichen Verhältnissen anzupassen.	

HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

- Denkmalschutz und archäologische Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zu-fallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Eisenach oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege in Weimar anzuzeigen.
- Geologische Belange**
Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Grundlage bildet das Geologiedatengesetz -GeoDG vom 19.06.2020.
- Altlasten und Bodenverunreinigungen**
Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Genehmigungsvermerke

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadt Eisenach hat am 10.12.2019 mit Beschluss- Nr. StR/0105/2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemalige Gärtnerei Nebestraße" beschlossen.
- Die Stadt Eisenach hat am den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Eisenach, den (Siegel) Katja Wolf Oberbürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Eisenach, den (Siegel) Katja Wolf Oberbürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Ehemalige Gärtnerei Nebestraße" sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am amtlich bekannt gemacht worden.

Stadt Eisenach, den (Siegel) Katja Wolf Oberbürgermeisterin
- Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Eisenach, den (Siegel) Katja Wolf Oberbürgermeisterin
- Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan "Ehemalige Gärtnerei Nebestraße" als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung gebilligt.

Stadt Eisenach, den (Siegel) Katja Wolf Oberbürgermeisterin
- Vorlage der Satzung über den VBP gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO beim Thüringer Landesverwaltungsamt in Weimar mit Schreiben der Stadt vom: 2021.

Stadt Eisenach, den (Siegel) Katja Wolf Oberbürgermeisterin
- Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Eisenach, den (Siegel) Katja Wolf Oberbürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Eisenach, den (Siegel) Katja Wolf Oberbürgermeisterin

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Gotha, den Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha

* Nicht Zutreffendes bitte streichen.



Stadt Eisenach

Bebauungsplan Nr. 45

"Ehemalige Gärtnerei Nebestraße"

im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB



M 1:500
Vorhabenträger
Mai 2021
Fortis Immobilien Management GmbH
Wilhelmstraße 56
99834 Gerstungen

Entwurfsverfasser
Planungsbüro Bogen
Wilhelmstraße 56
99834 Gerstungen