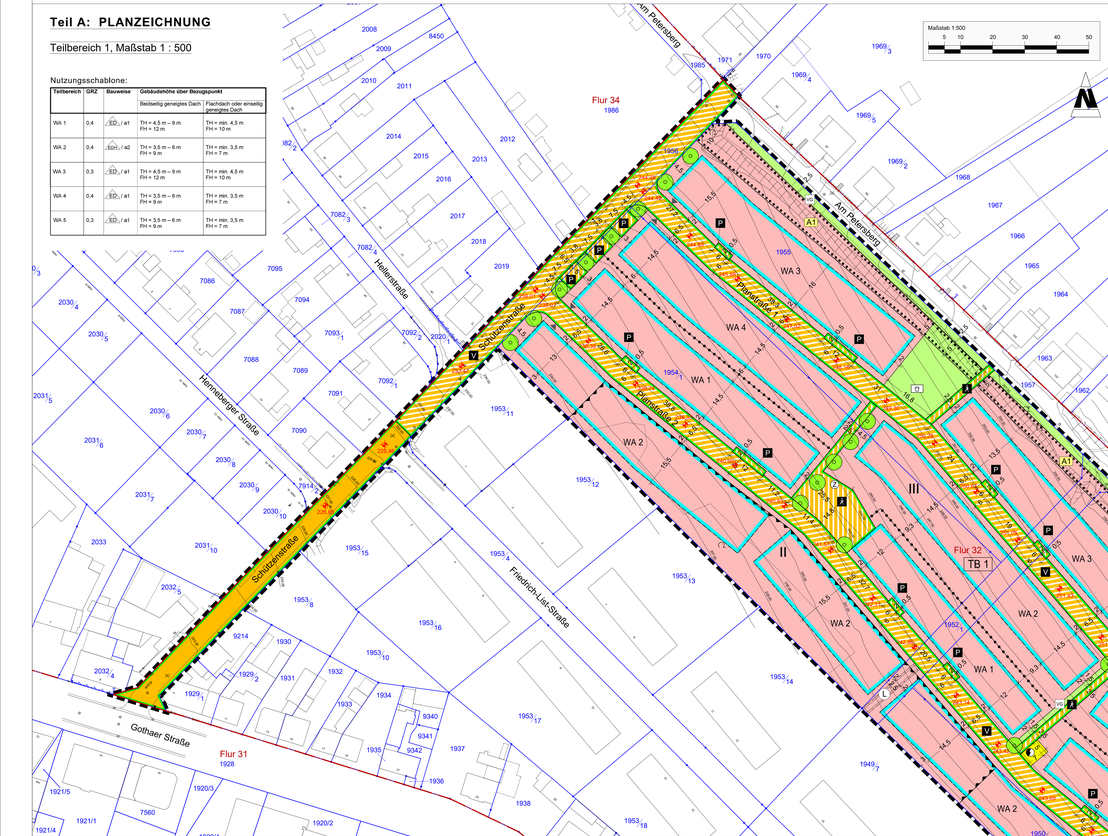
BEBAUUNGSPLAN DER STADT EISENACH Nr. 11
"WOHNGEBIET SCHÜTZENSTRAßE / PETERSBERG" / SATZUNG

Teil A: PLANZEICHNUNG

Teilbereich 1, Maßstab 1 : 500

Nutzungsschablone:

Teilbereich	GRZ	Bauweise	Gebäudehöhe über Bezugspunkt	
			Bedeutig geneigtes Dach	Flachdach oder einseitig geneigtes Dach
WA 1	0,4	ED / a1	TH = 4,5 m – 9 m FH = 12 m	TH = min. 4,5 m FH = 10 m
WA 2	0,4	EDH / a2	TH = 3,5 m – 6 m FH = 9 m	TH = min. 3,5 m FH = 7 m
WA 3	0,3	ED / a1	TH = 4,5 m – 9 m FH = 12 m	TH = min. 4,5 m FH = 10 m
WA 4	0,4	EDH / a2	TH = 3,5 m – 6 m FH = 9 m	TH = min. 3,5 m FH = 7 m
WA 5	0,3	ED / a1	TH = 3,5 m – 6 m FH = 9 m	TH = min. 3,5 m FH = 7 m



Teilbereich 2, Maßstab 1 : 1.000

Maßstab 1:500
5 10 20 30 40 50

LEGENDE

FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

z. B. WA 1 Bezeichnung des Teilbereiches

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

GRZ Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

z. B. TH= mindestens 4,5 m – 9 m als Mindestmaß; FH= 12 m als Höchstmaß Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)

FH= 12 m Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)

BAUGRENZEN, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

a abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EDH nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

F Fußgängerbereich

V Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

Löschwasserzisterne

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

SP Spielplatz

VG Verkehrsgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN; MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

z. B. A1 Ausgleichsmaßnahme (Erläuterung siehe Text)

anzupflanzende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z. B.: TB 1 Nummer des Teilbereiches des Geltungsbereiches; TB2 - Ausgleichsfläche

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO); hier: unterschiedliche Traufi- und Firsthöhe, unterschiedliche GRZ, unterschiedliche Bauweise

253,21 Höhenlage der Planstraße in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

*Begründ*ungen: Versorgungsunternehmen

Definition der Erschließungsstraße als Grundlage der Höhenfestsetzung und Stellplatzzuordnung

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); hier: Grenze Lärmpegelbereiche

z. B. III Lärmpegelbereich II

Die Flächen des Teilbereiches 1 des Geltungsbereiches außerhalb des Lärmpegelbereiches II werden dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

HINWEISE ZUR PLANUNG

2 / 2 / 2 Maßzahlen in Meter

Erläuterung der Nutzungsschablone am Beispiel:

Grund-flächenzahl	abweichende Bauweise	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß	Traufhöhe als Mindestmaß
WA 1	0,4 ED / a1	TH = 4,5 m – 9 m FH = 12 m	TH = min. 4,5 m FH = 10 m
Teilbereich	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Firsthöhe als Höchstmaß	Firsthöhe als Höchstmaß

HINWEISE ZUR PLANUNGSUNTERLAGE

Flurgrenze

Flur 32 Flurbezeichnung

1951 Flurstücksgrenze

Flurstücksnummern

Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Böschung

vorhandene Bäume

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- sowie die zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Für die Teilgebiete WA1, WA2 und WA4 des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2.1.2 Für die Teilgebiete WA3 und WA5 des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

2.1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 In den Teilgebieten WA1 und WA3 des Allgemeinen Wohngebietes wird als Maß für die Höhe der Gebäude festgesetzt:
(A) bei Gebäuden mit bedeutig geneigten Dach,
- für die Traufhöhe ein Mindestmaß von 12 m und für die Traufhöhe ein Mindestmaß von 4,5 m und ein Höchstmaß von 9 m.

(B) bei Gebäuden mit Flachdach oder einseitig geneigten Dach,
- für die Traufhöhe ein Höchstmaß von 10 m und die Traufhöhe ein Mindestmaß von 4,5 m.

2.2.2 In den Teilgebieten WA2, WA4 und WA5 des Allgemeinen Wohngebietes wird als Maß für die Höhe der Gebäude festgesetzt:
(A) bei Gebäuden mit bedeutig geneigten Dach,
- für die Firsthöhe ein Höchstmaß von 9 m und die Traufhöhe ein Mindestmaß von 3,5 m und ein Höchstmaß von 6 m.

(B) bei Gebäuden mit Flachdach oder einseitig geneigten Dach,
- für die Firsthöhe ein Höchstmaß von 7 m und die Traufhöhe ein Mindestmaß von 3,5 m.

2.2.3 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen
Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der nächstgelegene und in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt der Platzhöhe innerhalb der jeweiligen Planstraße auf der Erschließungsseite, gemessen in der Mitte des zu errichtenden Gebäudes. Sollte die Gebäudemitte zwischen zwei Planhöhen liegen ist entsprechend zu interpolieren. Mitte im Sinne Satz 1 ist die Mitte der Außenwand des Gebäudes, die der jeweiligen Planstraße zugewandt ist.

2.2.4 Traufe und Firsthöhen
Als Traufhöhe im Sinne der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt die Schnittkante zwischen der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen. Als Firsthöhe im Sinne der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt die obere Schnittkante der Dachhaut zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen. Bei Gebäuden mit Flachdach oder einseitig geneigten Dach gilt als Firsthöhe die höchstgelegene Dachkante zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen.

2.2.5 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF)
Die Oberkante Fertigfußboden wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der OKFF und dem Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen. Die Höhendifferenz darf max. 0,80 betragen.

2.2.6 Garagen und offene Kleingaragen (Carports)
Die Oberkante von Gebäuden oder Gebäudeteilen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen darf eine Höhe von 4 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der nächstgelegene und in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt innerhalb der jeweiligen Planstraße, gemessen in der Mitte des zu errichtenden Gebäudes. Sollte die Gebäudemitte zwischen zwei Planhöhen liegen ist entsprechend zu interpolieren. Mitte im Sinne Satz 2 ist die Mitte der Außenwand des Gebäudes, die der jeweiligen Planstraße zugewandt ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Die abweichende Bauweise a1 gilt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, 3, 4 und 5:

a1
Die Gebäude sind nur mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer max. Länge von 14 m, als Doppelhäuser mit einer max. Länge von 16 m zulässig.

3.2 Die abweichende Bauweise a2 gilt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2:

a2
Die Gebäude sind nur mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer max. Länge von 14 m, als Doppelhäuser mit einer max. Länge von 16 m und als Hausgruppen mit einer max. Länge von 25 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

4.1 Ausnahmsweise kann für Gebäude ein Vortreten nur durch Balkone, Treppenhäuser, Freitreppen und Hauseingänge bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 von Hundert der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

4.2 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind in den Teilgebieten WA1 - WA4 des allgemeinen Wohngebietes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur zwischen Baufeld und der Straßenbegrenzungslinie einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (Erschließungsstraße: Planstraße 1 und Planstraße 2) zulässig.
Im Teilgebiet WA5 des Allgemeinen Wohngebietes in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Erschließungsstraße errichtet werden.

5. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1, 2 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne des 14 Abs. 1 BauNVO oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie auf der Erschließungsseite des Grundstückes zurückgesetzt werden. Satz 2 gilt nicht für Grundstückseinfriedungen, Grundstückszufahrten und Müllboxenaufstellflächen, Anlagen und Einrichtungen für die Kleinkerwartung und nicht zulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind zusätzlich zu den festgesetzten Standorten, ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" ist eine Trafostation zulässig. Die Trafostation ist innerhalb der Fläche A1 vorhandene Gehölzbestand so einzufügen, dass der Gehölzbestand nicht beeinträchtigt wird.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte mit einem Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (grünordnerische Festsetzungen)
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und 25b BauGB i.v.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

9.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Ausgleichsmaßnahme A1 - Schutz und Entwicklung einer Heckenstruktur
Der Innerhalb der festgesetzten Fläche A1 vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und vollflächig durch Bepflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Neupflanzungen haben in einem Abstand von 1,5 m bei Sträuchern und 6,0 m bei Bäumen zueinander zu erfolgen.

9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.2.1 Straßenbaumpflanzungen Schützenstraße
Parallel zur Verkehrsfläche Schützenstraße mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung 8 Alleebäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Kronenansatz 2,00 m) in Reihe anzupflanzen. Der Abstand zwischen zwei aufeinander folgenden Bäumen innerhalb der Baumreihe sollte mindestens 10 m betragen. Pflanzstandorte können im Verhältnis zur Planzeichnung kleinräumig in der Baumreihe verschoben werden. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Es sind nur eine Baumart der Pflanzliste 3 zu verwenden.

9.2.2 Straßenbaumpflanzungen Planstraße 1 und Planstraße 2
Parallel zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung 4 Alleebäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Kronenansatz 2,00 m) in Reihe anzupflanzen. Der Abstand zwischen zwei aufeinander folgenden Bäumen innerhalb der Baumreihe sollte mindestens 10 m betragen. Pflanzstandorte können im Verhältnis zur Planzeichnung kleinräumig in der Baumreihe verschoben werden. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die linearen Baumreihen sind dabei pro Fußweg jeweils durchgehend mit einer Baumart zu bepflanzen.

9.2.3 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt) gemäß Pflanzliste 4 anzupflanzen.

9.2.5 Begrünung Spielplatz
Auf dem Spielplatz sind mindestens zwei Laubbäume in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm" anzupflanzen. Der Abstand zwischen zwei Bäumen sollte mindestens 10 m betragen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
Die Grünfläche des Spielplatzes ist mit einer geeigneten Rasensaat (Gebrauchsrasen/ Spielrasen - Trockenlagen) zu begrünen.

9.2.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes
Die gemäß GRZ festsetzung nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß §2 10 und 14 BauNVO belegt sind, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren lose Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder *nur in geringer Zahl* vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

9.2.7 Gestaltung sonstiger Verkehrsgrünflächen
Die Verkehrsgrünflächen sind zusätzlich zu den unter Pkt. 9.2.3 festgesetzten Baumpflanzungen mit Rasen anzusäen oder mit Bodendeckern der Pflanzliste 5 zu begrünen. Die südlich der Straße "Am Petersberg" vorhandenen Steilflächen in wassergebundener Bauweise sind zulässig.

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

Ausgleichsmaßnahme A2 - Entwicklung und Pflege Biotopkomplex Petersberg
Innerhalb der Maßnahme A2 ist auf einer ca. 2,57 ha großen Fläche ein naturnahes Mosaik aus Kalkmagerrasen, Trockengebüschen, Saumstrukturen und Offenbodenbereichen zu entwickeln und dauerhaft zu schützen. Dafür sind in den Maßnahmenbereichen A2.1, A2.2, A2.3 und A2.4 durch legende und verbuschte Kalkmagerrasen auf rund 0,94 ha wiederherzustellen und dauerhaft zu sichern. Ergänzend ist ein Biotopverbundsystem zu entwickeln. Im Maßnahmenbereich A2.5 sind die vorhandenen Gehölzstrukturen auf ca. 1,63 ha dauerhaft zu schützen.

Erlaubte Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen
An den gelisteten Wohngebäuden der Teilgebiete WA3 und WA5 ist pro Wohngebäude ein Fledermausflachdach anzubringen. Als Montagezeitpunkt sind vorzugsweise nordwestlich und östlich ausgerichtete, überwiegend schattige bis halbschattige und wenig frequentierte Fassadenabschnitte in mindestens 4 m Höhe bei freien Anflug zu wählen. Eine Montage oberhalb von Fenstern und Türöffnungen ist zu vermeiden.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 5 folgendes festgesetzt:

10.1 Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, sind an der zu dem maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen Gothaer Straße und südlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahntrasse abgewandten Fassadenseite der geplanten baulichen Anlagen anzuordnen. Alternativ sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an der zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen Gothaer Straße und südlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahntrasse abgewandten Fassade mit mindestens einem Fenster anzuordnen oder eine gleichgeartete Fläche (Vorsauseizungen nach Sprengstoffgesetz) vorzunehmen ist."

TB 2 -Kampfmittelverdacht
Das Plangebiet (Teilgebiet 2) wird nach Mitteilung des Munitionsbergungsdienstes vom 26.07.2022 16.03.2023 der Kategorie 2 gemäß „Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung" (BFR KMR) zugeordnet. Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder wurden festgestellt. Zur weiteren Vorgehensweise wird darauf hingewiesen, dass durch den Grundstückseigentümer oder Bevollmächtigte vor Beginn von Baumaßnahmen bzw. erdeingreifenden Bauarbeiten die Beauftragung einer kampfmittelsachlichen Überprüfung durch eine geeignete Firma (Vorausetzungen nach Sprengstoffgesetz) vorzunehmen ist."

TB 2 -Kampfmittelverdacht
Das Plangebiet (Teilgebiet 2) wird nach Mitteilung des Munitionsbergungsdienstes vom 26.07.2022 16.03.2023 der Kategorie 2 gemäß „Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung" (BFR KMR) zugeordnet. Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder wurden festgestellt. Zur weiteren Vorgehensweise wird darauf hingewiesen: Eine Feldsondierungsmaßnahmen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzuwerten. Mit den baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegelreduzierung von mindestens 30 dB(A) erreicht werden. Die Schlafräume oder Aufenthaltsräumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

10.3 Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der baulichen Anlagen im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109-1: 2018 "Schallschutz im Hochbau" Teil 1: "Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018 Teil 2: "Rechnerische Nachweise" im jeweils erforderlichen landesbauordnlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den im Teil A - Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen. Bei der Nachweisführung ist die Schallimmissionsprognose zum BP 81 in "Wohngebiet Schützenstraße / Petersberg der Stadt Eisenach" der SLG Prof. und Partl\Bergmann GmbH vom 26.05.2021 (Gutachten Nr. 2181-19-AA-21-PB002) zu Grunde zu legen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Schalldämmung nach DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	Erforderliche Schalldämmung (R'w res) des Außenbauteils	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30 dB (A)	30 dB (A)
III	35 dB (A)	30 dB (A)

10.4 Von den Festsetzungen 10.1 bis 10.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 ThüBO)

1. Dächer

Dacheindeckungen sind in rot, braun, anthrazit, grau oder als begrünte Flächen auszuführen. Dachaufbauten sind bis zu einer Fläche von maximal 3,5 m² und bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante Dachrandsteg zulässig. Dachgauben und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind bis zu einer Gesamtlänge je Dachfläche von einem Drittel der Dachlänge zulässig. Zur Gebäudemitte ist jeweils ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

2. Garage / offene Kleingaragen (Carports)

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) sind als Grenzbebauung, ohne Einhaltung der gem. ThüBO erforderlichen Abstandsflächen, zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 ThüBO).

3. Mauern und Einfriedungen

An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind Mauern und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Hecken als Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen

Das bestehende natürliche Gelände ist vorrangig beizubehalten.

4.1 Stützmauern
Stützmauern sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
Ausnahmen: Stützmauern (Unterfangungen) zur Errichtung von Garagen, offenen Kleingaragen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind im WA 2, WA 4 und WA 5 bis zu einer max. Höhenoffenheit von 3,00 m zulässig. Der dem Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der nächstgelegene und in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt der Platzhöhe der Planstraße 1 und 2 auf der Erschließungsseite, gemessen in der Mitte des zu errichtenden Gebäudes bzw. des Stellplatzes. Den unteren Bezugspunkt bildet die Unterkante der Stützmauer (Unterfangung, gemessen am talseitigen Endpunkt des Bauteiles.

4.2 Abgrabungen/Aufschüttungen
Aufschüttungen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 ausschließlich zur Herstellung von Garagen und Baugruben auf der Erschließungsseite, zur Errichtung von Garagen, offenen Kleingaragen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie für Terrassen zulässig. Im Zusammenhang mit der Festsetzung 2.2.3 (GRF) sowie zur Realisierung von Terrassen sind Abgrabungen zulässig.

5. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu realisieren.

HINWEISE

1. Gründordnung

1.1 Hinweise zum Artenschutz
Baumfällerregelung zur Brutzeitschutz
Zur Vermeidung tauschbedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen wird festgelegt, dass die Beseitigung von Gehölzen im B-Plangebiet im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres unzulässig ist.
Bauflächenräumung
Um Störungen von Fledermäusen (Flugrouten, Jagdhabitate) zu vermeiden, ist von März bis Oktober eines Jahres auf einen Baustellenbetrieb während der Dämmerung und nachts zu verzichten (kein nächtlicher Baubetrieb unter Licht von 1 Stunde nach Sonnenuntergang bis 1 Stunde vor Sonnenaufgang).
Insektenfreundliche Beleuchtung
Im Zuge der Beleuchtung der geplanten Verkehrsflächen sollten insektenfreundlichen Lichtquellen installiert werden. Dabei sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z.B. Natriumdampf-Niederdruckdampflampen (NAV) und LED-Lampen mit warmweißem Licht). Die Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen. Die flächige Anstrahlung von Wänden ist zu vermeiden oder durch Begrünung zu minimieren.
TABU-Zone (Habitatflächen (etlich Teilbereich 1 des Geltungsbereiches
Gemarkung Eisenach, Flur 27, Flurstücke 1549/3 und 1549, Flur 32, Flurstück 1947/3)
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umgebender Magerrasen-, Wald- und Gehölzbestände und der dort (potenziell) vorkommenden Arten stellen diese naturnahen Flächen im Osten vom Geltungsbereich Teil 1 eine TABU-Zone dar. Eine Bewesitzung von Gehölzstrukturen sowie eine baulichliche Inanspruchnahme von Flächen, die das derzeit vorgesehene und entsprechend naturschutzfachlich bewertete Maß hinausgeht, sind demnach nicht zulässig. Die Verwendung von Beeinträchtigungen umgebender Magerrasen- und Gehölzbestände und der Bauflächen in die Grenzen der TABU-Zonen erzeugen (Anbringung sichtbarer Markierungen Vegetationsstrukturflächen an der Grundstücksgrenze (= Grenze zum Geltungsbereich TB1 (etliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1948/1 (zur Bauzeit).

1.2 Pflanzlisten
Pflanzliste 1: Anzupflanzende Gehölze im Zuge der Ausgleichsmaßnahme A1
Verwendung von gebietseinheimischen Gehölzen der aus dem Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben)
Blüten: verpflanzte Heister, Höhe 200 - 250 cm
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Speierling (Sorbus domestica), Elsbeere (Sorbus torminalis)
Strauchen: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm
Haselnuss (Corylus avellana) Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Berberitze (Berberis vulgaris), Kornelkirsche (Cornus mas), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra)

Pflanzliste 2: Auswahlliste geeigneter Laubbäume für den Spielplatz
Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm
Domestikse Gleditsche (*Gleditsia triacanthos 'Skyline'*), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Hopfen- Buche (Ostrya carpinifolia), Persischer Eisenholzbaum (Parrotia persica), Ungarische Eiche (Quercus frainetto), Zerreiche (Quercus cerris), Fétersiche (Amelanchier arborea 'Robin Hill')

Pflanzliste 3: Auswahlliste geeigneter Laubbäume für Baumenschen entlang von Verkehrsflächen
Qualität Alleebaum, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm, Kronensansatz 2,20 m
Feldahorn (*Acer campestre Elsrijk'*), *Zoeschener Ahorn (Acer x zoeschense)*, Purpurerle (*Alnus x spaethii*), Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*), Spitzahorn (*Acer platanoides 'Columnare'*), Spitzahorn (*Acer platanoides 'Olmstedt'*), Blumenesche (Fraxinus ornus), Mehlbeerbaum (Sorbus aria), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Speierling (Sorbus domestica), Elsbeere (Sorbus torminalis)

Pflanzliste 4: Auswahlliste geeigneter Obstbäume für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
Obstbäume (vorrangig regionale Sorten): Hochstamm, Stammumfang 8 - 10 cm
z.B. Kulturapfel (Malus domestica), Kulturbirne (Pyrus communis), Kulturpflaume/ Zwetschge/ Mirabelle etc. (Prunus domestica), Süsskirsche (Prunus cerasus), Süßkirsche (Prunus avium).

Pflanzliste 5: Ansaaten und Bodendecker im Verkehrsgrün
Ansaaten: geeignete Saatgutmischungen mit mindestens 20 % Kräuteranteil
Bodendecker: z.B. Kriechspindel (Euonymus fortunei in Sorten), Heckenkirsche (Lonicera nitida in Sorten), Teppichmispel (Cotoneaster dammeri in Sorten, Bodendecker-Rosen (Rosa in Sorten), Efeu (Hedera helix in Sorten), Fingerstrauch (Potentilla in Sorten), Zwergspiere (Spiraea japonica in Sorten)

2. Immissionschutz
Die Festsetzungen zum Schallschutz basieren auf dem Gutachten Nr. 2181-19-AA-21-PB002 (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan B 11 "Wohngebiet Schützenstraße / Petersberg") der Firma Müller-BBM vom 26.05.2021 (Bericht-Nr.: M141 761/01) und der Ingenieurbüro Gerhard GmbH, Burgstädter Straße 20 in 09232 Hartmannsdorf, Tel. DIN 4109-1:2018 und DIN 4109-2:2018 (Teil 1 und Teil 2) werden in der Stadtverwaltung Eisenach zur Einsichtnahme bereitgehalten.

3. Geologie, Baugrund
Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Geologischen Landesdienst beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Carl-August-Allee 8 in 99423 Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
M