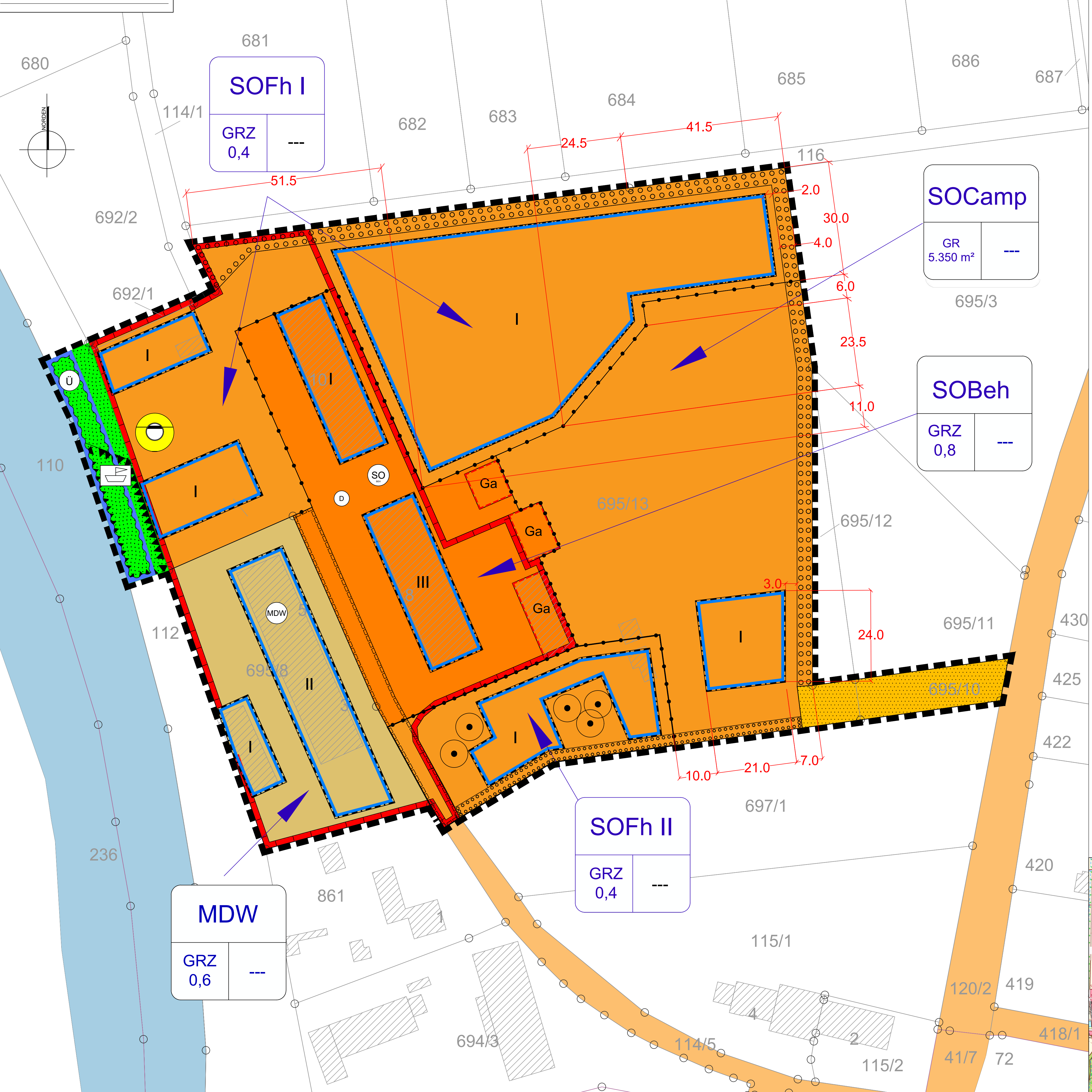


A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG (Nummerierung nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2 bis 11 BauVO)

MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVO)

SO Sondergebiet Ferienwohnen und Gesundheit (§ 11 Abs. 2 BauVO)

SO Sondergebiet Campingplatz (§ 10 Abs. 1 BauVO)

SO Sondergebiet Ferienhausbau (§ 10 Abs. 1 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)

GR Größe der Grundflächen baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)

I / III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauVO)

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauVO)

Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude und baulichen Anlagen, welche dem Abstandsflächenrecht gem. § 6 ThürBO unterliegen (§ 23 Abs. 1 und Abs. 5 Satz 2 BauVO)

6. Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche (Zufahrtbereich mit Begleitgrün)

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Bootsanleger

10. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz

hier: Teilbereich des Überschwemmungsgebietes der Werra innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Fläche für Abgrabungen

Zweckbestimmung: zur Herstellung von Fußwegen und Bootszugängen zur Werra

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhalt Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der in der Denkmalliste erfassten Einzeldenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 1 ThürDSchG)

15. Sonstige Planzeichen

Garagen (§ 12 BauVO)

Mit Gah-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Benutzer und Besucher sowie der zur Versorgung des Baugebiets MDW (Flurstück 9/1) dienenden Leitungsstränge (Energie, Telekommunikation und Wasserversorgung) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (Baugebiete, Maß baulicher Nutzung) (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauVO)

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

Planzeichen der Unterlage

Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern

vorhandener Gebäudebestand

Flurgrenze

Planzeichenerklärung (Nummerierung nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2 bis 11 BauVO)

MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVO)

SO Sondergebiet Ferienwohnen und Gesundheit (§ 11 Abs. 2 BauVO)

SO Sondergebiet Campingplatz (§ 10 Abs. 1 BauVO)

SO Sondergebiet Ferienhausbau (§ 10 Abs. 1 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)

GR Größe der Grundflächen baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)

I / III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauVO)

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauVO)

Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude und baulichen Anlagen, welche dem Abstandsflächenrecht gem. § 6 ThürBO unterliegen (§ 23 Abs. 1 und Abs. 5 Satz 2 BauVO)

6. Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche (Zufahrtbereich mit Begleitgrün)

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Bootsanleger

10. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz

hier: Teilbereich des Überschwemmungsgebietes der Werra innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Fläche für Abgrabungen

Zweckbestimmung: zur Herstellung von Fußwegen und Bootszugängen zur Werra

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhalt Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der in der Denkmalliste erfassten Einzeldenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 1 ThürDSchG)

15. Sonstige Planzeichen

Garagen (§ 12 BauVO)

Mit Gah-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Benutzer und Besucher sowie der zur Versorgung des Baugebiets MDW (Flurstück 9/1) dienenden Leitungsstränge (Energie, Telekommunikation und Wasserversorgung) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (Baugebiete, Maß baulicher Nutzung) (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauVO)

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

Planzeichen der Unterlage

Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern

vorhandener Gebäudebestand

Flurgrenze

B Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2 bis 11 BauVO)**
- 1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVO**
- (1) Das mit (MDW) gekennzeichnete Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenverweilen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 5a Abs. 2 und Abs. 9 BauVO):
- Wohngebäude,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenverweilen und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Haltung von Pferden und Milchkühen mit Jungtieren, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind (§ 5a Abs. 3 BauVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauVO):
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Haltung von sonstigen Tieren, welche im Rahmen der Selbstversorgung oder zu therapeutischen Zwecken gehalten werden, (§ 5a Abs. 9 BauVO)
- (4) Nicht zulässig sind folgende gem. § 5a Abs. 2 BauVO zulässige und gem. § 5a Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen i. S. von § 1 Abs. 5 BauVO und § 1 Abs. 6 BauVO:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungen (§ 5a Abs. 2 Nr. 3 BauVO),
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 5a Abs. 3 Nr. 1 BauVO),
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen (§ 5a Abs. 2 Nr. 9 BauVO),
 - Gartenbaubetriebe (§ 5a Abs. 3 Nr. 2 BauVO) und
 - Tankstellen (§ 5a Abs. 3 Nr. 3 BauVO).
- 1.2 Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz (SO_{camp}) gem. § 10 BauVO**
- (1) Das mit (SO_{camp}) gekennzeichnete Baugebiet dient dem zeitlich begrenzten Aufenthalt wechselnder Personengruppen mit mobilen Freizeitanlagen zum Zwecke der Erholung (§ 10 Abs. 1 BauVO).
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 10 Abs. 2 und Abs. 5 BauVO):
- insgesamt fünfzig (50) Standplätze für mobile Freizeitanlagen wie Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile,
 - Zufahrten und Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
 - dem Gebiet dienende und ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bereiche zulässigen Gebäude für:
 - Sanitäranlagen
 - Empfang, Management und
 - der Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsbetriebe.
- 1.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausbau (SO_{ha}) gem. § 10 BauVO**
- (1) Die mit (SO_{ha}) gekennzeichneten Baugebiete dienen zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeiteinrichtung, welche das Ferienwohnen nicht wesentlich stören (§ 10 Abs. 1 BauVO).
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 10 Abs. 2 und Abs. 4 BauVO):
- insgesamt zwanzig (20) Ferienhäuser mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Grundfläche von 80 m²,
 - Räume für die handwerkliche Freizeiteinrichtung wie z. B. Bastelarbeiten, Töpferi, etc.
 - Zufahrten und Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
 - dem Gesamtgebiet dienende Gebäude für:
 - Sanitäranlagen,
 - die Aufbewahrung von Sportgeräten sowie zur Lagerung von Geräten und Betriebsstoffen,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.4 sonstiges Sondergebiet – Ferienwohnen und Gesundheit (SO_{wh}) gem. § 11 Abs. 2 BauVO**
- (1) Das (SO_{wh}) dient dem zeitlich begrenzten Aufenthalt wechselnder Personengruppen zu Erholungszwecken, zur Unterbringung von Räumen für freie Berufe des Heil- und Gesundheitswesens, Räumen zur Darstellung von Informationsmaterial über die Geschichte des Plangebiets (Grenzmausum) sowie zur Bereitstellung von Wohnungen (§ 11 Abs. 2 BauVO).
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 11 Abs. 2 BauVO):
- Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauVO
 - Räume für freie Berufe des Heil- und Gesundheitswesens,
 - Wohnungen
 - Räume zur Unterbringung und Information über die Geschichte des Plangebiets,
 - Zufahrten und Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)**
- (1) Die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die in der Planzeichnung für die jeweiligen Baugebiete dargestellten Festsetzungen (GRZ) nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauVO).
- (2) Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenwegen i. S. des § 14 BauVO, bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauVO).
- 2.2 Größe der Grundflächen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)**
- (1) Die Größe der Grundfläche darf die in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet dargestellten Festsetzungen (GR) nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauVO).
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO)**
- (1) Die Zahl der Vollgeschosse darf die in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet bzw. Baufenster dargestellten Festsetzungen nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO sowie § 17 und § 20 Abs. 2 BauVO).
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauVO)**
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauVO)**
- (1) In den Baugebieten ist allein die offene Bauweise allgemein zulässig, (§ 22 Abs. 1 BauVO).
- 3.2 überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauVO)**
- (1) Gebäude und sonstige als Gebäude ausgebaute bauliche Anlagen und Nebenanlagen, welche gem. § 6 ThürBO dem Abstandsflächenrecht zuzuordnen sind, sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen umgrenzten Baufelder zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauVO).
- (2) Das geringfügige Vorhanden von untergeordneten Gebäudeteilen oder die festgesetzten Baufelder kann ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauVO).
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 4.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- (1) Die in der Planzeichnung mit der Signatur Nr. 13.2.2 der Anlage zur PlanZV dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist ein Gehölz gleicher Art mit einem Stammdurchmesser von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- (2) Ausnahmsweise können klimatisch angepasste Arten als Ersatz dann gepflanzt werden, wenn eine Nachpflanzung mit der gleichen Art aus ökologischer Sicht sinnvoll erscheint. In diesem Fall ist ein Nachweis zur Ungeopfertheit der Gehölzart der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 4.2 Umgrenzung und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- (1) In den Baugebieten (MDW) und (SO_{wh}) ist mindestens ein hochstämmiger, mittel- bzw. großkroniger Laubbaum je 200 m² teil- oder vollversiegelter Fläche neu anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- (2) Die in den jeweiligen Baugebieten festgesetzten Baumpflanzungen können bei fehlender Flächenangabe (verfügbarkeit) ausnahmsweise auch in den angrenzenden Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Gesamtpflanzung ist nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- (3) Im Baugebiet (SO_{wh}) sind mindestens sechsundzwanzig (26) hochstämmige, mittel- bzw. großkronige Laub-bäume der heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- (4) In den beiden Baugebieten (SO_{wh}) und (SO_{wh}) sind insgesamt mindestens sechzehn (16) hochstämmige, mittel- bzw. großkronige Laubbäume der heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen mit der Signatur Nr. 13.2.2 oder 13.2.1 der Anlage zur PlanZV festgesetzten Einzelbäume sind anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- (5) Auf der in der Planzeichnung durch Flächensignatur Nr. 13.2.1 der Anlage zur PlanZV an der nördlichen und westlichen Baugabteigrenze ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Pflanzung von insgesamt fünfzig (50) Obstbäumen vorzunehmen und die von den Gehölzen überbauten Flächen als extensive Blumenwiese anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Im nördlichen Teil der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf 75,0 lfd. m mit einer Mischraupflanzung zu ergänzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- (6) Die Mindestqualität der unter Nr. 4.2 Abs. 1 bis 4 festgesetzten Gehölzpflanzungen beträgt bei:
- Bäumen: Hochstamm, STU 8 – 10 cm
 - Obstbäumen: Halb- und Hochstamm, STU 6 – 8 cm
 - Sträuchern: 60 – 80 cm
- (7) Großkronig sind Bäume i. S. der unter Nr. 4.2 Abs. 1 bis 3 dargestellten Festsetzungen dann, wenn sie Endhöhen von 20 – 40 m aufweisen.
- a. Mittelkronig sind Bäume i. S. der unter Nr. 4.2 Abs. 1 bis 3 dargestellten Festsetzungen dann, wenn sie Endhöhen von 12 – 20 m aufweisen
- 5. Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 Abs. 2 ThürBO)**
- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verordnungen ausschließlich im Einheitsbereich und nur in unbeleuchteter Ausführung bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig.
- (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entlang der Grundstücksgrenzen die Errichtung von Einfriedungen in Form von blückerhässlichen Zäunen mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- 6 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
- keine
- 7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- (1) Denkmalschutz
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich unter Denkmalschutz gem. § 2 ThürDSchG stehende Einzelgebäude und Freizeitanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB).
- (2) Hochwasser
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert im nordwestlichen Randbereich das gem. § 76 Abs. 2 WHG durch die Landesregierung des Freistaates Thüringen festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers »Werra« (§ 9 Abs. 6 BauGB).
- 8 Vermerke (§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB)**
- keine
- 9 Hinweise (§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB)**
- 9.1 Archaische Bodenfunde / Denkmalschutz**
- Bei Erdarbeiten kann das Auftreten von Bodenfunden nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang mit dem Bodenfunde an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu übergeben.
- 9.2 Muntierfunde**
- Das Plangebiet wurde ursprünglich militärisch (Grenzkompagnie der NVA) genutzt. Während der Baumaßnahmen aufstehende Einzelstände sind nicht grundsätzlich auszuschließen und dem Muntierbergdienst unverzüglich zu melden. Die Baugruben sind in diesem Fall sofort einzustellen.
- 9.3 Leitungen**
- Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW-Regelwerk und Unfallverhaltensvorschriften einzuhalten.
- 9.4 Belange des Natur- und des Artenschutzes**
- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:
- Bei umfangreichen Arbeiten oder Abriss von Bestandsgebäuden sind unmittelbar vor Baubeginn und während der Bauarbeiten die Feldermausvorkommen zu ermitteln und geeignete Maßnahmen, wie z. B. Abfängen, Verschluss der Quartierspalen; Halten der Tiere; Umsetzen in geeignete Lebensräume; Entfernen aus dem Eingriffsbereich zum Schutz der Tiere, zu ergreifen.
 - Abriss- oder Sanierungsarbeiten sollen auf die Zeit der Überwinterung, also auf die Zeit der Abwesenheit der Feldermaus bzw. außerhalb der Brutzeit der Vögel, beschränkt werden (01. Oktober bis 28. Februar p. a.). Abweichungen können durch eine Baubegleitung ermöglicht werden.
 - Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 38 Abs. 5 BNatSchG).
 - Insektenfreundliche Beleuchtung
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freizeitanlagen sollte energiesparend, blendfrei und strahlendarm gestaltet werden. Empfohlen werden voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) sowie Leuchtmittel mit einem für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie brennstoffleuchtendes warmes Licht (Farbtemperaturen bis max. 3000 Kelvin).
- 9.5 Wasserrechtliche Belange**
- Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, auch innerhalb des Plangebietes, untersagt. Weiterhin untersagt ist nach § 78a WHG u. a. die Errichtung von Mauern, Wällen u. Ä., das Aufbringen und Abtragen von wassergefährdenden Stoffen auf den Boden, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche oder auch das Anlegen von Bau- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen. Die zuständige untere Wasserbehörde kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine Ausnahmeerlaubnis von diesen Verboten erteilen.
- 9.6 Geologische Verhältnisse und Belange / Baugrund**
- Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geotechnische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeodG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unauferfordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Berichtsdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. Ä.) gemäß § 9 GeodG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unauferfordert dem TLUBN zu übergeben. Eventuell im Plangebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.
- 9.7 Belange des Bodenschutzes/Altstandort nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG**
- Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Verunreinigungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Baubeginn so weit wie möglich zu beseitigen.
- Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen (Altstandort oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft/Wasser)) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
- 9.8 Einsichtnahme**
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, Gesetze, Erlasse können bei der Stadtverwaltung Eisenach, Markt 22, 99817 Eisenach zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
- 10 Ausfertigung**
- Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 39.1 »Auf dem Werraer I« der Stadt Eisenach, bestehend aus:
- der Planzeichnung vom
 - den textlichen Festsetzungen vom
 - der Begründung bestehend aus Begründung (Teil I) und Umweltbericht (Teil II) vom
- zum Beschluss des Stadtrates der Stadt Eisenach vom
- Eisenach, den
- Christoph Ihling
Oberbürgermeister
- 11 Bekanntmachung**
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 39 »Auf dem Werraer I« der Stadt Eisenach erfolgt auf der Website der Stadt Eisenach sowie ortsüblich.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
- Eisenach, den
- Christoph Ihling
Oberbürgermeister
- Satzung der Stadt Eisenach über den Bebauungsplan Nr. 39.1 »Auf dem Werraer I« OT Neuenhof**
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 19. Dezember 1980 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der letzten berücksichtigten Änderung durch Gesetz vom 28. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
- Thüringer Gemeinde- und Landesordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 8)
- C Verfahrensvermerke**
1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39.1 »Auf dem Werraer I« der Stadt Eisenach wurde am 20.06.2017 vom Stadtrat der Stadt Eisenach beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 39.1 zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 39.1 »Auf dem Werraer I«, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.02.2024 bis einschließlich dem 15.03.2024 zum Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Fristen erfolgten auf der Website der Stadt Eisenach sowie durch ortsübliche Bekanntmachung.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 39.1 »Auf dem Werraer I«, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 44 BauGB wurde in der Zeit vom 15.02.2024 bis einschließlich dem 15.03.2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben beteiligt und von der förmlichen Beteiligung informiert.
5. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 21.05.2025 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39.1 gebilligt und die Planunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39.1 »Auf dem Werraer I«, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2025 bis einschließlich dem 15.03.2025 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Fristen erfolgten auf der Website der Stadt Eisenach sowie durch ortsübliche Bekanntmachung.
7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39.1 »Auf dem Werraer I«, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 44 BauGB wurde in der Zeit vom 15.02.2025 bis einschließlich dem 15.03.2025 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben beteiligt und von der förmlichen Beteiligung informiert.
8. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 20.05.2025 die in den Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände, Anregungen, Hinweise und Empfehlungen gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
- 9. Satzungsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 20.05.2025 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 39.1 »Auf dem Werraer I« der Stadt Eisenach als Satzung beschlossen.
- Eisenach, den
- Christoph Ihling
Oberbürgermeister
- 10. Ausfertigung**
- Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 39.1 »Auf dem Werraer I« der Stadt Eisenach, bestehend aus:
- der Planzeichnung vom
 - den textlichen Festsetzungen vom
 - der Begründung bestehend aus Begründung (Teil I) und Umweltbericht (Teil II) vom
- zum Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Eisenach vom
- Eisenach, den
- Christoph Ihling
Oberbürgermeister
- Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 39.1 »Auf dem Werraer I« Neuenhof**
- Aufgestellt: Landschaftsarchitekturbüro Herrmann BDLA, DGGL**
- Fritz-Koch-Str. 3
99817 Eisenach
- Bearbeitung: Th. H. J. Gr.**
- Entwurf
Maßstab: 1:500
- gezeichnet: April 2025
geändert:
Stand: 2025-04-03
- Plan-Nr.
1