EISENACH
DIE WARTBURGSTADT

Stadtverwaltung · Postfach 101462 · 99804 Eisenach · Stabstelle: 01.3 **BÜRO STADTRAT/ORTSRECHT**

Herr G
99817 Eisenach

per E-Mail

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Datei, unsere Nachricht vom	Datum
			20.05.2025

Beantwortung der Einwohneranfrage - B-Plan Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ (EAF-0032/2025)

Sehr geehrter Herr G.,

ich beantworte Ihre Anfrage wie folgt:

zu 1.
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist ein wichtiger Bestandteil von qualifizierten Bebauungsplänen und ein wichtiges Instrument der Stadtplanung. Sie dient mehreren Zwecken:

- der Regulierung der Bebauungsdichte: Die GRZ gibt an, welcher Anteil eines Grundstücks bebaut werden darf. Sie wird als Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche ausgedrückt. Damit wird die Dichte der Bebauung reguliert, um eine Überbauung und ggf. damit verbundene negative Auswirkungen (z. B. auf die Nachbarschaft) zu vermeiden.

- der Sicherung der Belichtung und Belüftung: Durch die Festlegung der GRZ wird sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen für Licht, Luft und die allgemeine Lebensqualität der Bewohner vorhanden sind.

- dem Erhalt von Freiflächen: Die GRZ hilft, Freiflächen für die gärtnerische oder andere Nutzungen zu sichern, die für die Lebensqualität der Bewohner wichtig sind.

- der städtebaulichen Gestaltung des geplanten Wohngebietes: Die GRZ trägt zur städtebaulichen Gestaltung und zur Schaffung eines harmonischen Stadtbildes bei. Sie hilft, das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild im geplanten Wohngebiet zu fördern.

Unverschlüsselter E-Mail Verkehr ist keine rechtssichere Kommunikation im Sinne des Datenschutzes. Nutzen Sie zur Übermittlung personenbezogener Daten den Postweg oder eine angemessene Form der E-Mail Verschlüsselung. Die elektronische Erreichbarkeit eröffnet keinen Zugang für die Übermittlung von elektronischen Dokumenten nach § 3a VwVfG, § 3a ThürVwVfG, § 36a SGB I und § 87a AO.

zu 2.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein Parameter, der im Bebauungsplan festgelegt werden kann, aber nicht muss. Sie gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche eines Gebäudes zur Fläche des Grundstücks an. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die GFZ wird berechnet, indem die Summe der Geschossflächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes (einschließlich Keller- und Dachgeschoss, wenn sie jeweils als Vollgeschoss zählen) durch die Fläche des Grundstücks geteilt wird. Die GFZ ist ein Instrument zur Steuerung der baulichen Dichte und der Nutzung von Grundstücken. Eine höhere GFZ erlaubt in der Regel eine intensivere Bebauung, während eine niedrigere GFZ eine geringere Dichte und mehr Freiflächen bedeutet. Die Festlegung der GFZ erfolgt in der Regel unter Berücksichtigung städtebaulicher, sozialer und ökologischer Aspekte, um eine harmonische und funktionale Entwicklung des Baugebiets zu gewährleisten.

zu 3.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg“ wird ein Gebiet überplant, das topografisch an einem Hang liegt. In nicht ebenen Plangebieten ist es sinnvoll, anstelle der GFZ, die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Um die Bebauungsdichte (im Zusammenspiel mit der GRZ) und gleichzeitig die Gebäudehöhen zu regulieren, wurde die Festsetzung von minimalen und maximalen Gebäudehöhen gewählt. Durch die bloße Festsetzung einer Vollgeschossanzahl ließe sich keine Regulierung der Gebäudehöhe vornehmen. Die GFZ setzt nämlich das Vorhandensein von landes- bzw. bundesrechtlich definierten Vollgeschossen voraus. Entspräche ein geplantes Geschoss nicht der Vollgeschossdefinition, dürfte ein solches Geschoss nicht in die Berechnung der GFZ einbezogen werden. Die GFZ wäre im Hinblick auf eine Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im betreffenden Fall ungeeignet.

zu 4.
Baugrenzen im Bebauungsplan haben eine wichtige Bedeutung für das städtebauliche Bild eines Plangebietes, in dem sie die überbaubaren von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgrenzen. Sie dienen:

- der Regelung der Bebauung: Baugrenzen legen fest, wo auf einem Grundstück gebaut werden darf. Sie legen die äußere Grenze fest, bis zu welcher Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden dürfen. Sie definieren damit die Bereiche, in denen Gebäude errichtet werden können, und helfen, eine geordnete und harmonische Bebauung zu gewährleisten.

- Sicherstellung von Abständen: Durch Baugrenzen kann sichergestellt werden, dass ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

- Gestaltung des Stadtbildes: Baugrenzen beeinflussen das Erscheinungsbild eines Stadtteils oder einer Gemeinde.

- Umweltschutz: Baugrenzen können auch dazu dienen, natürliche Ressourcen zu schützen, beispielsweise durch die Festlegung von Abstandsflächen zu Gewässern oder geschützten Landschaften.

- Verkehrs- und Erschließungsplanung: Baugrenzen können auch in Zusammenhang mit der Verkehrsführung und der Erschließung von Grundstücken stehen. Sie helfen, eine sinnvolle Anordnung von Straßen, Wegen und öffentlichen Plätzen zu gewährleisten.

- Rechtsverbindlichkeit: Baugrenzen sind Teil des Bebauungsplans und haben rechtliche Verbindlichkeit. Grundstückseigentümer und Bauherren müssen sich an diese Vorgaben halten, um eine Genehmigung für ihre Bauvorhaben zu erhalten. Insgesamt tragen Baugrenzen dazu bei, eine geordnete und nachhaltige Entwicklung von Siedlungsgebieten zu fördern.

zu 5.
Grundsatz: Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (Bezug: § 23 Absatz 3 Baunutzungsverordnung).

Das Baugesetzbuch sieht eine Befreiungsmöglichkeit für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zwar vor, aber nur unter bestimmten Bedingungen und nach gesonderter Prüfung ist es jedoch möglich, eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, also auch den festgesetzten Baugrenzen gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu erhalten. Liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung nicht vor, wird eine Befreiung nicht gewährt.

Eine Voraussetzung für die Zulässigkeit von Befreiungen ist u. a., dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Das kann bei Befreiungen von den Baugrenzen ein Ausschlusskriterium sein. Befreiungen sind keine pauschale Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens in einem Satzungsgebiet, sondern immer an die Betrachtung eines konkreten Einzelfalls gebunden. Insofern kann die Frage nicht mit einem generellen „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christoph Ihling
Oberbürgermeister