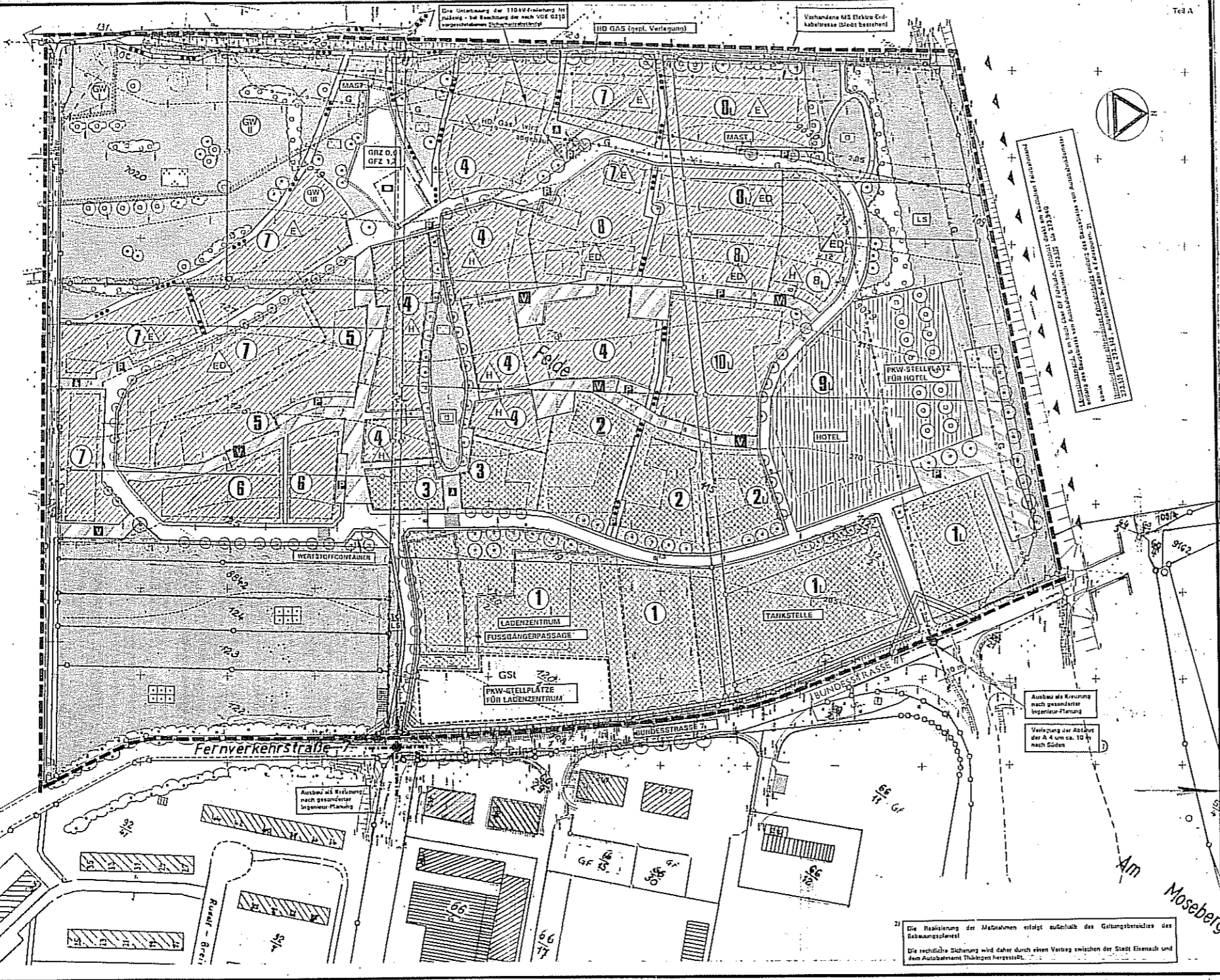


# Bebauungsplan "KARLSKUPPE" Eisenach

Satzung der Stadt Eisenach über den Bebauungsplan Nr. 2

Flur 1,2  
Gemarkung Eisenach



## ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanV 90

- Nutzungsschablonen (Beispiel)**
- Art der baulichen Nutzung: WA II (Zahl der Vollgeschosse), Grundflächenzahl (G), Bauweise (SO, Dachform, Dachneigung)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- AG: Allgemeine Wohngebiete
  - FL: Reine Wohngebiete
  - M: Mischgebiet
  - SO: Sondergebiet Hotel
  - Ü: Überbautare/nicht überbautare Freifläche
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 12: Geschlossenheitszahl (GFZ)
  - z.B. 0,4: Grundflächenzahl (GFZ)
  - z.B. II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - z.B. III: Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 3. Bauweise, Bauteile, Baugrenzen, Dachform**
- offene Bauweise
  - geschlossene Bauweise
  - Einzelhäuser zulässig
  - Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze
  - Bauweise: Bauweise, Satteldach
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf**
- SO: Sozialer Zweck dienende Gebäude
  - SV: Straßenverkehrsflächen einschl. Fuß- und Radweg
  - SV: Straßenbegrenzungslinie
  - Landw: landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
  - FV: Fußwegverbindung
  - ZV: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - ZB: Zweckbestimmung
  - VB: Verkehrsbenutzter Bereich
  - PA: öffentliche Parkfläche
  - FB: Fußgängerbereich
- 5. Hauptwasser- und Hauptwasseranschlüsse**
- E: oberirdisch E Elektrizität
  - U: unterirdisch E Elektrizität
  - G-H: Gas Hochdruck mit Schutzströmen
- 6. Grünflächen**
- Ö: Öffentliche Grünflächen
  - Z: Zweckbestimmung
  - S: Spielplatz
  - D: Dauerkriegärten
  - P: Parkanlage
  - L: Lärmschutz
- 7. Flächen für die Wassererschließung**
- SW: Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser
- 8. Planungen, Nutzungen, Abwägungen und Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung des Landschafts**
- AP: Anpflanzung von Bäumen gemäß gesonderter Textfestsetzungen
  - AS: Anpflanzung von Sträuchern gemäß gesonderter Textfestsetzungen
  - EB: Erhaltung von Bäumen
  - ES: Erhaltung von Sträuchern
  - EM: empirische Grundstücksgrenzen
  - EL: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - MG: Mit Gefahr nach Abwägung der Abwägung zu belastende Fläche
  - LA: Lärmschutzanlage
  - ZB: Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärm erforderlich
  - AG: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Mädes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
  - UG: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - ZB: Zweckbestimmung
  - Gst: Gemeinschaftsstellplätze
  - Sch: Schuttdreieck
  - H: Höhenlinie

## VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Gemarkung und Besatzungen als Grundlage für die geometrische Festsetzung der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05.04.1993 eintrifft.

Eisenach, den 03.09.1999

(Unterschrift)  
Leiter d. Katasteramtes

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes "Karlskuppe" an bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem ein kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind 20.01.1994 erteilt worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Art. 9 (2) (2) BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Entscheidungen (24.44.246 (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 2 BauGB in Kraft.

Eisenach, den 03.09.1999

(Unterschrift)  
Dr. Erhard Oberbürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom 1.8.1999 und vom 1.2.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Nr. 2 BauGB gegeben.

Eisenach, den 03.09.1999

(Unterschrift)  
Dr. Erhard Oberbürgermeister

Dem betroffenen Bürgern öffentliche Geltung wurde mit Schreiben vom 1.8.1999 und vom 1.2.1999 gegeben.

Eisenach, den 03.09.1999

(Unterschrift)  
Dr. Erhard Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB aus Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) gem. Art. 28 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung zur Wahrung mit Beschluss des Stadtrates vom 2.8.1999 gebilligt.

Eisenach, den 03.09.1999

(Unterschrift)  
Dr. Erhard Oberbürgermeister

Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde gem. § 10 (2) BauGB im Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 2.8.1999 erteilt.

Eisenach, den 03.09.1999

(Unterschrift)  
Dr. Erhard Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB ist auf die Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Art. 9 (2) (2) BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Entscheidungen (24.44.246 (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 (2) BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 2 BauGB in Kraft.

Eisenach, den 03.09.1999

(Unterschrift)  
Dr. Erhard Oberbürgermeister

## TEXTFESTSETZUNGEN

**Teil B**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Geltungsbereich**

1. innerhalb der Maßgeberebene und zusammenhängende Geltungsbereiche in sonst anders genannten Gebieten auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzuwenden.

2. Die Grundflächen für mehrstöckige Gebäude, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, werden ausnahmsweise bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe nicht berücksichtigt.

3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauVVO und ebenfalls der nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig, soweit die planungsrechtlichen Festsetzungen für den max. Versiegelungsgrad eingehalten werden.

3.1. Ausnahmen nach § 4 (3) BauVVO werden nicht zugelassen und die Nutzungen nach § 4 (2) Satz 2. und 3. davon beschränkt, daß diese Nutzungen nur zulässig sind, wenn der entsprechende Bereich auf dem Grundstück vorliegt und die Fläche der Entwicklung 100 m<sup>2</sup> übersteigt.

**2. Bauweise, Bauweise**

4. Maßgebend für die ursprüngliche Bauweise ist die Außenwandhöhe, gemessen vom Anschnitt des ursprünglichen Geländes (für Betriebs- und Werkstattgebäude 7,00 m ab Fußbodenniveau, Erdgeschoss, für Wohngebäude 5,50 m ab Fußbodenniveau, Erdgeschoss). Die Höhenlinie der Geländeoberfläche darf nur unwesentlich verändert werden, Erdarbeiten, Abtragungen oder Auftragungen sind höchstens 10 % an das vorhandene Gelände anzuschließen.

**3. Höhenlinien**

5.1. Höhenlinien

Je nach Lage und Höhe des Standards im Bebauungsplan werden gegenüber ohne Schwächemaßnahmen Höhenlinien erreicht, die die schätzungsweise Orientierungswerte überschreiten. Und zwar um bis zu:

- 10 dB (A) am Tag und 20 dB (A) in der Nacht im geplanten reinen Wohngebiet (WV), höherer Teil.
- 15 dB (A) am Tag und 20 dB (A) in der Nacht im geplanten allgem. Wohngebiet (WA, höherer Teil).
- 10 dB (A) am Tag und 15 dB (A) in der Nacht im geplanten Mischgebiet

Die Überschreitung erfolgt dann noch um bis zu:

- 7 dB (A) am Tag und 11 dB (A) in der Nacht im geplanten WV (Nutzungsschablone Nr. 7).
- 3 dB (A) am Tag und 7 dB (A) in der Nacht im geplanten WA (Nutzungsschablone Nr. 6, 8, 10).
- 9 dB (A) am Tag und 12 dB (A) in der Nacht im geplanten M (Nutzungsschablone Nr. 1, 2, 3).
- 14 dB (A) am Tag und 7 dB (A) in der Nacht in der vorhandenen Kleingartenanlage.
- 4 dB (A) am Tag und 7 dB (A) in der Nacht im geplanten Sondergebiet (Hotel).

Es liegt somit auch eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß der 16. BImSchV vor.

5.2. Zur Berechnung der Orientierungswerte durch die abstrahierenden Grenzlinien

Die dominante Geräuschquelle ist der Verkehrslärm, sie überlagert die Wirkung aller getrennten und versetzten Geräuschquellen. Trotzdem können Lärmsensierungen durch Einzelheiten aus dem Gebiet auftreten.

Zur Sicherung der zulässigen Orientierungswerte innerhalb des Planungsbereiches und der angrenzenden Umgebung der 8.7 legendierten Bauflächen werden daher die Lärmschutzwerte für die ersten konkret festgelegten Mischgeschosshöhen der Nutzungsschablone 1 wie folgt begrenzt:

- im Mischgebiet und bei Betriebs- und Anlagen zulässig, der Geräuschmessen folgende Beurteilungswerte (dB (A)) nach TAI (A) bzw. Vb 2025, Blatt 1 nicht überschritten:
- im südlichen benachbarten reinen Wohngebiet südlich der Ernst-Thälmann-Straße tagsüber 2 + 10 lg S dB (A) nachts - 12 + 10 lg S dB (A)
- im westlichen benachbarten Gewerbegebiet östlich der Kaiserstraße tagsüber 18 + 10 lg S dB (A) nachts 1 + 10 lg S dB (A)
- im westlich benachbarten Mischgebiet tagsüber 13 + 10 lg S dB (A) nachts - 2 + 10 lg S dB (A)
- im westlich benachbarten Mischgebiet tagsüber 13 + 10 lg S dB (A) nachts - 2 + 10 lg S dB (A)
- in S = Grundflächenzahl des Betriebs in m<sup>2</sup>.

5.3. Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

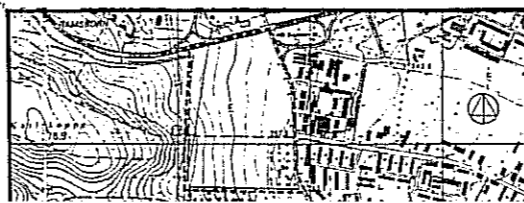
Wegen der Überschreitung von schallschutztechnischen Orientierungswerten tagsüber und nachts sind bei der Errichtung und Änderung von Wohngebäuden besondere Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

## NUTZUNGSSCHABLONEN

- In den Wohnbereichen ist je Grundstück je 1 Laubbaum gem. Artenauswahlliste zu pflanzen und zu pflegen.
  - Entwässerungen zum Straßenraum sind als lebende Hecken gem. Artenauswahlliste anzulegen.
  - Die Maßnahmen sind ausschließlich mit verschattungsfähiger Oberfläche zu versehen (wasserdurchlässige Decke oder luftgefüllte unversiegelte Plattenlager). Im Rahmen der Ausgestaltung ist je 30 qm Mischverkehrsfläche 1 Laubbaum gem. Artenauswahlliste zu pflanzen.
  - Artenauswahlliste**
  - Für die Begrünung sollen folgende Laubbäume verwendet werden: Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Eibe auf privaten Grundstücken Oberseite und Hochstammgehölze (Eiche, Birne oder Kirsche) sowie die Größlicheren und Früherer: Haselnuß, Hasel, Feldahorn, Weiblich Schmeißel, Rote Hirschenzahn, Schwarzer Holunder, Weiden, Felsen-, Felsen-, Pfaffenruch, Schoten, Traubeneiche, Gemeine Gleditsie, Monsteraumhang der Bäume entlang der Mischverkehrsflächen und innerhalb der Parkstrassen: 16 - 18 cm.
  - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können zusätzlich zu den Arten der Artenauswahlliste weitere landschaftstypische Laubbäume angepflanzt werden (Kastanie, Stieleiche, Buche, Eiche, Traubeneiche...).
  - Zusätzlich zu Gebäudeflächen wird die ca. 20% verbleibende Fläche pro Grundstück bestimmt als:
    - 8 % innerhalb der Wohnzone
    - 25 % innerhalb der Sondergebiete für den Hotelbereich
    - 75 % innerhalb der Mischzone.
  - Zur Vermeidung der Abfließen von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Versickerung oder zur Speicherung bzw. zur Nutzung von Dachflächen aufzulagern Regenwasser auf jedem Grundstück vorzusehen.
- B. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Grundflächenzahl**
- Die Flächen sind mit folgenden Endmaßzahlen anzulegen, Sonnenhöhenwinkel sind zulässig.
- 2. Mindesthöhe**
14. Schiefer an den Erhöhungen zur B 7 sind von jeder sich benachbarenden Nutzung und Befestigung freizuhalten.
- 3. Abwägungen**
15. Für Bauweise- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
MI II	MI II-III	MI III	WR IV/A	WR II	WA II-III	WR IV/B	WA II	SO III	WA IV/A
0,6 (12)	0,6 (12)	0,8 (16)	0,6 (12)	0,4 (12)	0,4 (12)	0,4 (12)	0,4 (12)	0,6 (16)	0,6 (12)
g SO	g SO	g SO	g SO	g SO	g SO	g SO	g SO	g SO	g SO
28-36	28-36	28-36	28-36	28-36	28-36	28-36	28-36	28-36	28-36

## Übersicht 1:10.000



Satzung der Stadt EISENACH  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
KARLSKUPPE

1. einfache Änderung - 04/98  
2. einfache Änderung - 10/98 STAND 09/99

GESELLSCHAFT KOMMUNALE

LANDRAUF - FRIEDRICH  
4300 040 040  
TELEFON