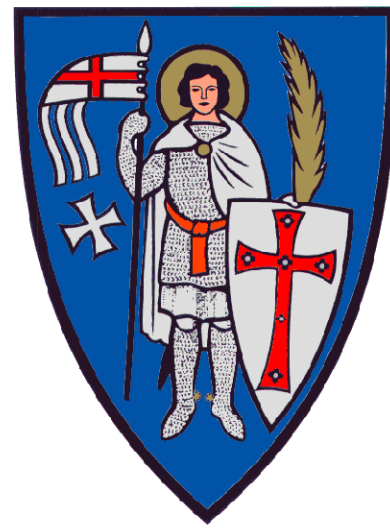


Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 10.2 „DRK- Pflegeeinrichtung/ Hospitalstraße“

auf Grundlage eines Vorhaben-und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB



Teil B der Satzung TEXTFESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
1.1 In der Gemeinbedarfsfläche ist ausschliesslich die Nutzung durch das in Teil C beschriebene Vorhaben zulässig.
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Maß-Eintragungen in der Planzeichnung Teil A sowie durch Grundriss, Ansichten und Schnitte gemäß Teil C der Satzung. Die bebaubare Grundfläche beträgt: ca. 1.225 m².
(§ 16 Abs.2 Nr.1u.4 BauNVO)

2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird auf 14,0 m festgesetzt. Der maßgebende obere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Attika des Flachdaches.
Der maßgebende untere Höhenbezugspunkt ist die absolute Höhe 213,70 m üNN, welche gleichzeitig der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses entspricht.
(§ 18 Abs.1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO)
3.1 Es wird eine besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge wird beschränkt auf maximal 51 m.
3.2 Der Abstand der Gebäude von der Grundstücksgrenze muß mindestens 4,0 m betragen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bau-teile (zB. Eingangsüberdachung / Windfang).

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nach Nr. 4.2 eingeschränkt zulässig.
4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur die nachfolgenden Nebenanlagen zulässig:
- Standplatz/Einhausung für Müllbehälter,
- Pergolen,
- Gerätehaus bis 10 m² Grundfläche,
- befestigte Terrassen und Sitzgruppen,
- sowie alle Anlagen nach § 14 (2) BauNVO.

5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 u.11 BauGB)
5.1 Notwendige Stellplätze sind nach § 12 (6) BauNVO nur in den als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt Bereichen zulässig.

5.2 Nach § 12 Abs. 6 BauNVO wird die Zahl der zusammenhängend angeordneten Stellplätze auf max. 6 Stellplätze beschränkt.

5.3 Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Erschließungsstraßen sind in einem Streifen von 4 m Tiefe Stellplätze unzulässig. Dieses gilt nicht für den Stellplatz Nr. 1 (Behindertenparkplatz).

6. Verkehrsflächen, Ein- u. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.4 u.11 BauGB)
6.1 Die Zufahrt zum Baugrundstück darf ausschließlich über die Karl-Marx-Straße und/oder die August-Bebel-Straße, innerhalb der dafür festgesetzten Einfahrtbereiche erfolgen. Eine Direkte Zufahrt von Hospitalstraße ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

7. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB)
7.1 Je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum der Auswahlhilfe 1 zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
Bei bis zu 20% der zu pflanzenden Bäume kann von der Auswahlhilfe 1 (auf Grund therapeutischer Maßnahmen) abgewichen werden.

7.2 Auswahlhilfe 1 "Bäume"
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Crataegus ssp. - Weißdorn
Prunus hillieri - Kirsche
Prunus serrulata - Japanische Zierkirsche
Sorbus aria -Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Ebersesche

Auswahlhilfe 2 „Sträucher“
Amelanchier ssp. - Felsenbirne
Buddleja ssp. - Sommerflieder
Cornus sanguinea - Hartriegel
Cotoneaster ssp. - Felsenmispel
Crataegus ssp. - Weißdorn
Prunus padus - Traubankirsche
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa canina - Hundrose
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Spiraea ssp. - Spierstrauch
Viburnum ssp. - Schneeball

7.3 Zur Grundstückseinfriedung mit Hecken sind nur die folgenden Arten zulässig:
Hainbuche - Carpinus betulus
Liguster - Ligustrum vulgare
Feldahorn - Acer campestre
7.4 Nadelgehölze sind zulässig.
Zu empfehlen sind: Eibe, Douglasie, Weißtanne, Hemlocktanne
7.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu 60 % gärtnerisch anzulegen.

7.6 Für Gehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen sind zu mindestens 60 % Arten aus den Auswahlhilfen 1 und 2 zu entnehmen.

7.7 Der Anbau von essbaren Pflanzen sowie Pflanzen mit zum Verzehr geeigneten Früchte ist generell nicht zulässig.

7.8 Für Gehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen sind zu mindestens 60 % Arten aus den Auswahlhilfen 1 und 2 zu entnehmen.

Teil A der Satzung PLANDARSTELLUNG

Zeichnerische Planfestsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO (Plansymbole gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)
abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsflächen)
Einfahrtbereich

4. Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
Grünflächen (privat) parkähnlich gestaltet

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB
Anpflanzung: Baum

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs.7 BauGB
Maßlinie, Angabe in Meter
Höhe, Angabe in Meter über NN
Oberkante Fertiger Fussboden
Höhe an Traufe oder Attika
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

8. Schalltechnische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

a) Im Grenzbereich zu den Verkehrswegen der Bahnstrecke (August-Bebel-Str.) und in der Hospitalstraße sind durch entsprechende Grundrissgestaltungen Fenster schutzbedürftiger Räume (nach DIN 4109), die zur Raumlüftung benötigt werden, soweit wie möglich in den jeweils geräuscharmten Fassadenbereichen anzuordnen.

b) Im gesamten Gebiet sind folgende Schalldämm-Maße als Mindestanforderung einzuhalten:
- Fenster: Schallschutzklasse 3
- Fassaden und Dachschrägen
von Aufenthaltsräumen: Gesamtschalldämm-Maß R'w,res = 40 dB

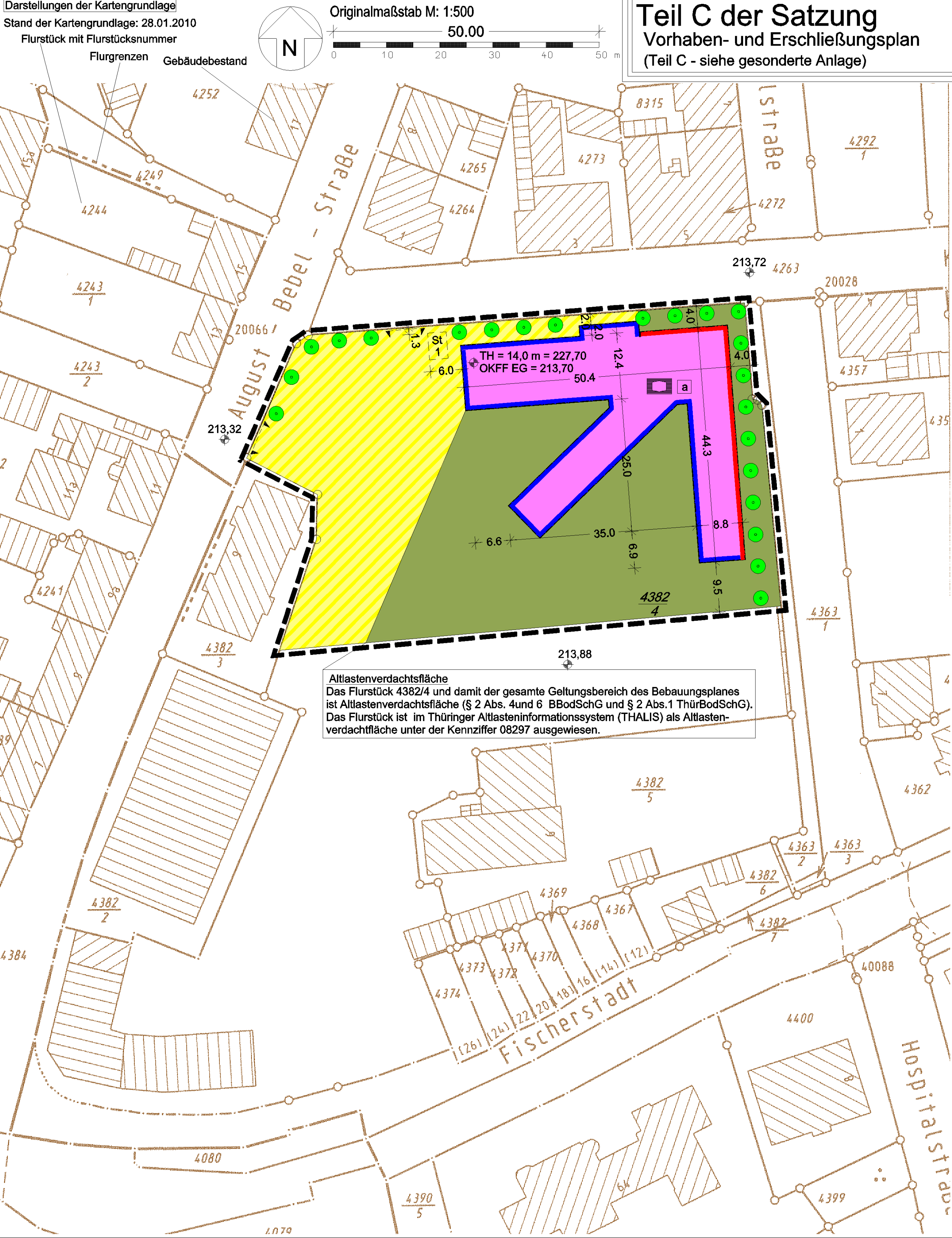
c) Dort wo die Festsetzung a) nicht erfüllt werden kann, sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raum- belüftung auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Ebenfalls zulässig sind Wintergärten mit versetzt angeordneten zu öffnenden Fenstern und schallabsorbierenden Decken. Das Gesamtschalldämm-Maß der Fassade oder Dachschräge nach b) darf durch die Lüftung nicht vermindert werden.

d) Bei weniger als 20 m Abstand vom Rand der Hospitalstraße sind folgende Mindestanforderungen einzuhalten:
- Fenster: Schallschutzklasse 4
- Fassaden und Dachschrägen
von Aufenthaltsräumen: Gesamtschalldämm-Maß R'w,res = 50 dB
Die Festsetzungen a) und c) gelten entsprechend.

e) Von der angegebenen Schallschutzklasse der Fenster in den einzelnen Gebieten kann abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden kann, dass der von außen einfallende Schall einen Mittelungsspiegel tags von 35 dB (A) und nachts von 25 dB (A) in schutzbedürftigen Räumen (nach DIN 4109) nicht überschreitet.

f) Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen an den bestehenden Gebäuden (Sanierungs- und Umbaumaßnahmen), sind die unter a) bis e) aufgeführten Schallschutzmaßnahmen ebenso zu beachten.

g) Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall ein Mittelungsspiegel tags von 35 dB (A) und nachts von 25 dB(A) im Raum nicht überschritten wird.



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 83 ThürBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Regenwasserückhaltung
Die Oberfläche aller PKW-Stellplätze ist mit versickerungsfähiger Oberfläche (unverfugtes Pflaster, Teilpflasterung mit wassergebundener Decke) auszuführen. Geschlossene Beton- oder Bitumenflächen sind unzulässig.

2. Werbeanlagen
2.1 Marken- und Produktwerbung (ausgenommen Eigenwerbung) ist auf jeglicher Art von Werbeträgern unzulässig.
2.2 Werbeanlagen dürfen das mit ihnen verbundene Bauwerk nicht überragen.

3. Dachgestaltung
3.1 Flachdächer sind zulässig.
3.2 Antennen und Parabolspiegel dürfen straßenseitig nicht in Erscheinung treten.

4. Gestaltung der unbebaubaren Flächen
Die Herstellung von Sitzterrassen und Gelände-Absenkungen oder –Erhöhungen bis 1,0 m über/unter dem vorhandenen Geländeebene sind zulässig. Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig

5. Gestaltung der Einfriedungen
5.1 Die maximale Höhe Einfriedung zum öffentlichen Straßenbereich beträgt 1,20 m.
5.2 Der beschützte Gartenbereich wird mit einem blickdichten, bis zu 1,80 m hohen Zaun eingefasst.
5.3 Einfriedungen aus Maschendraht oder Streckmetall sowie Abgrenzungen aus Betonformsteinen und Jägerzäune sind entlang zum öffentlichen Straßenbereich unzulässig.

6. Stellplätze
PKW-Stellplätze sind ausschließlich als nicht eingehauste Anlagen zulässig. Garagen sind nach § 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO nicht zulässig.

Hinweise zum Altlastenverdacht

Der gesamte Geltungsbereich ist als Altlastenverdachtsfläche, entsprechend § 2 Abs.4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 2 Abs.1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in Verbindung mit Ziffer 2.3 Abschnitt 2.3.1 AltlastBau gekennzeichnet. (AltlastBau = Erlass des Thüringer Innenministerium zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung...)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der ThürBO ist vor der tatsächlichen Bebauung, der Altlastenverdacht des Grundstückes bzw. der Teilfläche zu klären. Auf dem Grundstück / Teilfläche ist eine orientierende Untersuchung entsprechend § 9 Abs. 1 BBodSchG i.V.m. §§ 3 und 4 BBodSchV bezüglich von Wohngebieten mit Wirkpfad Boden-Mensch durchzuführen und zu bewerten. Die Beprobungstiefe beträgt in der Regel 35 cm ab der gewachsenen Bodenschicht. Abhängig von den Untersuchungsergebnissen sind ggf. weitere Maßnahmen notwendig.

Das Anlegen von Kinderspielflächen und/ oder Haus- bzw. Nutzgärten ist nur zulässig, wenn vorher das Einverständnis durch schriftliche Erklärung der zuständigen Boden-schutzbehörde nach ThürBodSchG eingeholt wurde. Maßgebend hierfür sind die Untersuchungsergebnisse bezogen auf den Wirkpfad Boden - Mensch für Kinder-spielflächen bzw. Nutzgärten.

Teil C der Satzung Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C - siehe gesonderte Anlage)

PRÄAMBEL:

Aufgrund § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10.2 „DRK Pflegeeinrichtung/Hospitalstraße“ für das Gebiet Gemarkung Eisenach, Flur 54, Flurstücke 4382/4 (Teilfläche) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1.) Es wird erklärt, dass die amtliche Katastergrundlage am 16.12.2011 durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation/ Katasterbereich Gotha mit Stand vom 16.12.2011 bestätigt wurde. Es wurde bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 16.12.2011 übereinstimmen. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

2.) Einleitung des Verfahrens
Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss in seiner Sitzung am 27.11.2009 mit Beschluss-Nr. StR/0086/2009 die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gemäß Antrag des Vorhabenträgers (Deutsches Rotes Kreuz- Kreisverband Eisenach e. V.) vom 22.09.2009.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

3.) Abschluss eines städtebaulichen Vertrages
Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss in seiner Sitzung am 12.02.2010 mit Beschluss-Nr. StR/0128/2010 den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger zur Übernahme der Planungskosten. Der städtebauliche Vertrag wurde am 03.03.2010/ 10.03.2010 unterzeichnet.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

4.) Aufstellungsvermerk
Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 25.06.2010 mit Beschluss-Nr. StR/0189/2010 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10.2 „DRK- Pflegeeinrichtung/ Hospitalstraße“ gemäß § 12 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich durch Presseveröffentlichung und Aushang bekannt gemacht.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

5.) Vermerk über den Beschluss über die Auslegung des 1. Entwurfes
Der 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung wurden am 25.06.2010 mit Beschluss- Nr. StR/0189/2010 durch den Stadtrat beschlossen/ gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

6.) Unterrichtung der Behörden über die Auslegung des 1. Entwurfes
Die Unterrichtung der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte durch Anschreiben vom 01./ 02.07.2010.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

7.) Auslegungsvermerk
Der 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung lagen im Zeitraum vom 12.07.2010 bis 13.08.2010 öffentlich bei der Stadtverwaltung und im Internet aus. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 03.07.2010 durch Presseveröffentlichung.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

8.) Abschluss eines Durchführungsvertrages
Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss in seiner Sitzung am 27.08.2010 mit Beschluss-Nr. StR/0225/2010 den Abschluss eines Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger. Der Durchführungsvertrag wurde am 18.08.2010 (DRK) 01.09.2010 (Stadt Eisenach) unterzeichnet.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

9.) Vermerk über die Abwägung der Stellungnahmen zum 1. Entwurf
Die Abwägung wurde am 24.06.2011 mit Beschluss- Nr. StR/0384/2011 durch den Stadtrat beschlossen. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

10.) Satzungsvermerk
Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. StR/0384/2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), als Satzung am 24.06.2011 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

11.) Genehmigungsvermerk
Die Genehmigung der Satzung wurde mit Genehmigungsbescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.03.2012, AZ: 310-4621.30-2182/2012-16056000-MI-DRK-Pflegeeinrichtung mit Nebenbestimmungen erteilt.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

12.) Vermerk über den Beitrittsbeschluss
Die Nebenbestimmungen wurden durch den Stadtrat mit Beitrittsbeschluss Beschluss-Nr. vom erfüllt.
Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom/ AZ: wurde die Erfüllung der Nebenbestimmungen bestätigt.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

13.) Ausfertigungsvermerk
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wird hierdurch ausfertigt.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach

14.) Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Pressemitteilung ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Mängeln von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Eisenach, den (Siegel)
Katja Wolf
Oberbürgermeisterin der Stadt Eisenach



Stadt Eisenach, Stadtverwaltung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10.2
"DRK-Pflegeeinrichtung / Hospitalstraße"

SATZUNG
Stadt Eisenach - 2012

Rechtsanwältin
Architekt Dipl.-Ing. Hoffmann
Bleichstr. 15, 99817 Eisenach
architekt-hoffmann@gmx.de

Vorbereitender
Deutsches Rotes Kreuz
DRK Kreisverband Eisenach e.V.
Röt-Kreuz-Weg 1, 99817 Eisenach

Blatt-Nr.
1