

Satzung
Bebauungsplan Nr. 17
Umstrukturierungsgebiet
"Eichrodter Weg"
Stadt Eisenach

Textliche Festsetzungen

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.
3. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs.9 BauNVO). Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig. Im Baugebiet D sind Betriebswohnungen gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.
4. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.
5. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe, bezogen auf die eingemessenen Höhenpunkte. Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen sowie für Ver- und Entsorgungs- und Recyclingeinrichtungen) eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.
6. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass für Grundstücksflächen, auf denen umweltgefährdende Stoffe behandelt werden, eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen um maximal 60 % zulässig ist.
7. In den Baugebieten mit abweichender Bauweise a¹ können Einzelhäuser bis zu einer straßenseitigen Länge von höchstens 14 m in offener Bauweise errichtet werden.
8. In den Baugebieten mit abweichender Bauweise a² können Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer straßenseitigen Länge von höchstens 18 m in offener Bauweise errichtet werden.
9. In den Baugebieten mit abweichender Bauweise a³ können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.
10. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten C/D/E/F/G Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie in den Baugebieten A/B Garagen und Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 Abs.6 BauNVO)
11. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur Stellplätze und offene Carports zulässig.
12. Maximal dürfen pro Betriebsgrundstück zwei Zufahrten in der notwendigen Breite angelegt werden. Bis 25 m Straßenfront ist nur eine Zufahrt zulässig.

13. Auf der Fläche für Maßnahmen ist eine extensiv zu pflegende Obstwiese anzulegen. Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (*Prunus avium*).
14. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Ausnahmsweise können für Zufahrten und Hofflächen aus Umweltschutzgründen sowie aus betriebstechnischen Gründen auch vollständig versiegelnde Befestigungen (z.B. Asphalt, Beton) verwendet werden.
15. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt wird.
16. Vertikale Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind zu mindestens 50% mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2m Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu pflanzen.
17. Auf den Flächen mit Pflanzfestsetzung „Dichte Bepflanzung“ ist eine geschlossene Kulisse mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Je 100 m² Fläche sind mindestens 1 Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm und 50 Sträucher anzupflanzen.
18. Auf den Flächen mit Pflanzfestsetzung „Aufgelockerte Bepflanzung“ sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge die Flächen aufgelockert mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m² Pflanzfläche sind mindestens 1 Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von 18-20 cm und 25 Sträucher zu pflanzen.
19. Entlang des Eichrodter Weges sowie den Planstraßen A und B sind Bäume in durchschnittlich 15m Abstand ohne Standortbindung gemäß folgender Baumliste zu pflanzen:

Eichrodter Weg	Acer platanoides "Olmstedt" Beidseitige Bepflanzung	Spitz-Ahorn
Planstraße A	Acer platanoides "Olmstedt" Einseitige Bepflanzung	Spitz-Ahorn
Planstraße B	Tilia cordata "Erecta" Einseitige Bepflanzung	Winter-Linde

Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5m bzw. einem Stammumfang von mindestens 14-16cm zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 ThürBO i. V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen.

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN und WERBEANLAGEN (§ 83 Abs. 1 Nr.1 und 2 ThürBO)

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

In den Baugebieten C/D/E/F/G müssen mindestens 25% der überbauten Grundflächen mit geneigten Dächern oder begrünten Flachdächern überdeckt werden. Dabei sind für Hauptgebäude folgende Dachformen und Neigungen zulässig:

Baugebiete F und G: Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit nicht mehr als 25° Dachneigung.

Baugebiete C,D,E: Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit mindestens 24° und höchstens 46° Dachneigung.

Baugebiete A,B: Ausschließlich geneigte Dächer mit mindestens 24° und höchstens 46° Dachneigung. Bei Doppelhäusern müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

BETRIEBSBEZOGENE WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis maximal 2,5 m über Traufkante zulässig; Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist unzulässig.

ANLAGEN FÜR GROSSFLÄCHIGE PLAKATWERBUNG Anlagen für nicht betriebsbezogene großflächige Plakatwerbung sind ausschließlich innerhalb der bezeichneten Flächen zulässig.

2. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

In den Baugebieten C/D/E/F/G sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen als Zäune und Hecken nur auf der Grundstücksseite zugewandten Grenze der Pflanzfestsetzung zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grenzen sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig; außerdem sind landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden.

In den Baugebieten A und B sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune und Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,2 m;
- Mauern in den zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung mit einer Höhe von bis zu 1,0 m;

Entlang der übrigen Grenzen sind nur Zäune bis 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken aus Laubgehölzen oder sonstigen Strauchpflanzungen zulässig.

HINWEISE

FREIFLÄCHENPLAN

Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Bauvorl. VO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

GESTALTUNGSVORSCHLAG / Strukturkonzept

Das dem Bebauungsplan beigefügte "Strukturkonzept" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Es dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionalen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Thüringische Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. vom 25.03.2004 Nr. 8).

Thüringisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. April 1999

Satzung
Bebauungsplan Nr. 17
Umstrukturierungsgebiet
"Eichrodter Weg"
Stadt Eisenach

Begründung



**BEBAUUNGSPLAN NR. 17 UMSTRUKTURIERUNGSGEBIET "EICHRODTER WEG"
STADT EISENACH**

INHALT	SEITE
I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.17 UMSTRUKTURIERUNGSGEBIET "EICHRODTER WEG" STADT EISENACH	
1 RECHTSGRUNDLAGE	3
2 GELTUNGSBEREICH	3
3 VERANLASSUNG / RÄUMLICHE EINORDNUNG	5
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORUNTERSUCHUNGEN	5
5 STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE	7
5.1 NUTZUNGSSTRUKTUR	7
5.2 BAUSTRUKTUR	9
5.3 VERKEHR / VER- UND ENTSORGUNG	9
5.4 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE	10
6 LANDSCHAFTSANALYSE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE	11
6.1 NATURHAUSHALT	11
6.2 BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ	12
6.3 LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG	13
6.4 SCHUTZGEBIETE	13
6.5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE	14
7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	19
7.1 RÄUMLICHE GRUNDSTRUKTUR	19
7.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR	22
8 ERGEBNISSE DER FÜHZEITIGEN BETEILIGUNG GEM. §§ 3 UND 4 BAUGB	27
9 GRÜNORDNUNGSPLAN	28
9.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT	29
9.2 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN	32
9.2.1 Eingriffsbilanzierung	35
10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	43
10.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	43
10.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE	45
10.3 VERKEHR	45
10.4 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN	47

10.5	MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT	48
10.6	ANPFLANZUNGEN / GRÜNFLÄCHEN	48
10.7	SCHADSTOFFBELASTUNGEN	49
11	BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	50
12	DURCHFÜHRUNG	51
II	FLÄCHENBILANZ	52

PLÄNE:

Plan 1:	Situation	15
Plan 2:	Situationsanalyse	17
Plan 3:	Strukturkonzept	25
Plan 4:	Grünordnungsplan	41

ABBILDUNGEN:

Abb. 1:	Lage im Raum	4
Abb. 2:	Flächennutzungsplan 92, Entwurf, Ausschnitt	6
Abb. 3:	Entwicklungsstrategie Industrietal Hörsel, Teilgebiete	7
Abb. 4:	Parzellenabfolge	19
Abb. 5:	Freiraumnetz	20
Abb. 6:	Strassen und Wege	21
Abb. 7:	Bau-und Raumfolgen	22
Abb. 8:	Prinzip Grünvernetzung/Pocket Parks	24
Abb. 9:	Bestandssituation 03/2000	28
Abb. 10:	Planungsrechtliche Einschätzung 03/2000	35
Abb. 11:	Beispielhafte Flächendisposition für ein Gewerbegrundstück bei GRZ 0,5 gemäss BauNVO (Schema)	43
Abb. 12:	Schemaquerschnitt Eichrodter Weg	46
Abb. 13:	Schemaquerschnitt Planstrasse B	46
Abb. 14:	Schemaquerschnitt Wohnstrasse am Hängetal	47