

Satzung

Teilbebauungsplan Nr. 41.1

Umstrukturierungsgebiet

„ehem. Güterbahnhof I“

Stadt Eisenach

Textliche Festsetzungen

Für das Gelände zwischen Eichrodter Weg und
Bahnhofstraße
(Gemarkung Eisenach; Flur 39, 57,
59, 60)

Planung Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

Telefon: 0361 / 5603-230

Telefax: 0361 / 5603-336

Grünordnung Planungsgruppe 91
Jägerstraße 7
99867 Gotha

Telefon: 03621 / 29159

Telefax: 03621 / 29160

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

siehe Planzeichnung

- GE 1-3 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- GE 1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelseinrichtungen zulässig mit nicht mehr als insgesamt 700 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche.
- GE 2-3 Ausnahmsweise sind Einzelhandelseinrichtungen zulässig mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben. Weitere Einzelhandelseinrichtungen und Geschäftsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Als Traufhöhe wird das vertikale Maß zwischen dem im Plan dargestellten Höhen-Bezugspunkt HP 1 und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und Dachhaut festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Auf allen Bauflächen sind Gebäude mit äußeren Abmessungen über 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 20 und 22 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze/Garagen gem. § 12 BauGB sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig. Bestehende Pflanzbindungen sind zu berücksichtigen. Stellplätze sind generell mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wenn dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (IB Frank&Apfel, LG 02/05 v. 09.02.2005), in deren Ergebnis eine Einschränkung der Lärmemission erforderlich wird.

Auf allen Baufeldern (GE 1 – 3) erfolgt durch die Festsetzung von Flächenschalleistungspegeln Tag/Nacht – FSP – eine Lärmkontingentierung (siehe Planzeichnung).

8. Grünflächen / Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6, § 178 BauGB, Ausgleichs- und Ersatz-Maßnahmen i. S. des § 21 BNatSchG)

siehe Planzeichnung

Den dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sind die auf öffentlichen Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes „Ehemaliger Güterbahnhof“ festgesetzten Ausgleichsflächen jeweils anteilig zugeordnet.

Die öffentliche Grünfläche 1 ist als extensiv zu bewirtschaftende Laubgehölzfläche mit straßenseitig vorgelagertem Rasenstreifen von 1,50 m Tiefe ab südlicher Gehweggrenze zu gestalten. Hierzu sind die Brach- und Schotterflächen zu rekultivieren und an die vorhandene Hangtopographie anzupassen.

Der Eingang und die Einflugschneise zum Stollen mit Fledermausquartier ist wie im Bestand zu erhalten und von allen Pflanz- und Modellierungsmaßnahmen auszunehmen.

Die öffentliche Grünfläche 2 ist als offene Rasenfläche mit linearen Gehölzpflanzungen an den Grenzen zu den Baufeldern anzulegen. In den zwei gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind insgesamt mindestens 4 hochstämmige Bäume gemäß Artenliste 2 in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In den öffentlichen Grünflächen ist eine bauliche Anlage in Form des zu erhaltenden Bockkranes und die Anlage von Fußwegen zulässig.

Im nördlichen Seitenstreifen der Verkehrsfläche des Eichrodter Weges ist eine straßenbegleitende Baumreihe anzulegen und hierzu mit 41 säulenförmige *Sommer-Linden Tilia platyphyllos* „Örebro“ STU 14-16 cm in einem Regelabstand von 15 m zu bepflanzen. Die dargestellten Pflanzstandorte können in Abhängigkeit von Zufahrten und Versorgungsleitungen räumlich angepasst werden.

Die privaten Grünflächen 3 und 4 sind als Laubgehölzfläche frischer Standorte anzulegen und hierzu vollflächig zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 50 Sträucher und zwei hochstämmige Bäume gemäß Artenliste 2 in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Artenlisten

ARTENLISTE 1 (Bäume für Lagerflächen und Stellplätze):

(Hochstamm, STU 14/16)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum, A. carnea</i>

ARTENLISTE 2 (Gehölzflächen):

Bäume

(Hochstamm, STU 14/16, 3 x verpf. o. Heister Höhe 250-300 2 x verpf.)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platophyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>

Sträucher

(Höhe 100/150, 2 x verpf.)

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

- Dachformen

Siehe Planeintrag

- Dachflächen

Dachdeckungen mit reflektierenden Oberflächen sind unzulässig. Technische Anlagen, welche der Nutzung der Solarenergie dienen, sind auf den Dachflächen zulässig.

- Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- Gestaltung nicht überbaubarer Grundstückflächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 ThürBO)

Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche sind je ein hochstämmiger Baum gemäß Artenliste 1 in der angegebenen Pflanzqualität mit einer durchwurzelbaren Grundfläche von mindestens 12 m² oder 20 Sträucher gemäß Artenliste 2 in der angegebenen Pflanzqualität auf einer Grundfläche von mindestens 20 m² zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können zur Anrechnung gebracht werden.

III. Hinweise

Munitionsfunde

Das Plangebiet ist ein Bombenabwurfgebiet mit erhöhter Munitionsgefährdung. Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind die örtlichen Ordnungsbehörden, die Polizei bzw. der Munitionsbergungsdienst umgehend zu informieren und zu benachrichtigen. Bis zur Beseitigung der Gefahrenquelle sind alle Erdarbeiten einzustellen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und zutreffenden Rechtsvorschriften einschließlich aller notwendigen Sicherheitseinrichtungen zu erfolgen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 54 Abs. 1 ThüTWG bei der Stadt Eisenach, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Weiterhin sind die Anforderungen gemäß § 10 ThürVAwS zu berücksichtigen.

Zur Behandlung von fetthaltigem Abwasser ist ein Fettabscheider gemäß DIN 4040 einzubauen.

Fallen in den Gewerberäumen Abwässer gemäß der Anhänge der AbwV an, bedarf die Einleitung von Abwasser in die öffentliche Kanalisation nach § 59 ThürWG der Genehmigung, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der bei Baumaßnahmen anfallende belebte Oberbodenaushub sowie Unterboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Dieser ist gemäß DIN 18915 zwischen zu lagern und auf dem Gelände an geeigneten Stellen wieder zu verwenden. Stark verunreinigte Böden sind abzutragen, zu deponieren und wenn möglich zu recyceln.

Kulturfähiger, humoser Oberboden sowie andersartige Stoffe sind nicht dauerhaft mit Boden zu überschütten. Anschüttungen im Zuge der Wiederverwendung des Bodens oder der Rekultivierung von Baustellenflächen sind auf lokale Bodenverhältnisse abzustimmen.

Baubedingte Bodenbelastungen wie Verdichtung, Erosion und Verunreinigung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Abschluss der Bautätigkeit zu beseitigen [§9 (1) Nr. 20 BauGB].

Baumbestand

Zu fällende Bestandsbäume sind gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Eisenach vom 23.12.1997 zu behandeln.

Satzung

Teilbebauungsplan Nr. 41.1

Umstrukturierungsgebiet

„ehem. Güterbahnhof I“

Stadt Eisenach

Begründung

Für das Gelände zwischen Eichrodter Weg und
Bahnhofstraße
(Gemarkung Eisenach; Flur 39, 57,
59, 60)

Planung

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

Telefon: 0361 / 5603-230

Telefax: 0361 / 5603-336

Grünordnung

Planungsgruppe 91
Jägerstraße 7
99867 Gotha

Telefon: 03621 / 29159

Telefax: 03621 / 29160

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Notwendigkeit der Planung
 - 1.1. Verfahren
 - 1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Bestehende Planungen
 - 2.1. Übergeordnete Planungen
 - 2.2. Informelle Planungen
 - 2.3. Fachplanungen

3. Bestandsbeschreibung
 - 3.1. Historische Entwicklung
 - 3.2. Eigentumsverhältnisse
 - 3.3. Städtebau
 - 3.4. Nutzung
 - 3.5. Verkehr
 - 3.6. Ver- und Entsorgung
 - 3.7. Grün / Ökologie (Planungsgruppe 91, Gotha)

4. Planungsziele
 - 4.1. Baukonzept / Städtebauliche Zielstellungen
 - 4.2. Nutzungskonzept
 - 4.3. Erschließungskonzept
 - 4.4. Grünkonzept

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 - 5.3. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter, nachrichtliche Übernahmen
 - 5.4. Flächenbilanz

6. Grünordnungsplan (Planungsgruppe 91, Gotha)
 - 6.1. Eingriffsermittlung
 - 6.2. Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.3. Grünordnerische Empfehlungen
 - 6.4. Umweltverträglichkeitsprüfung