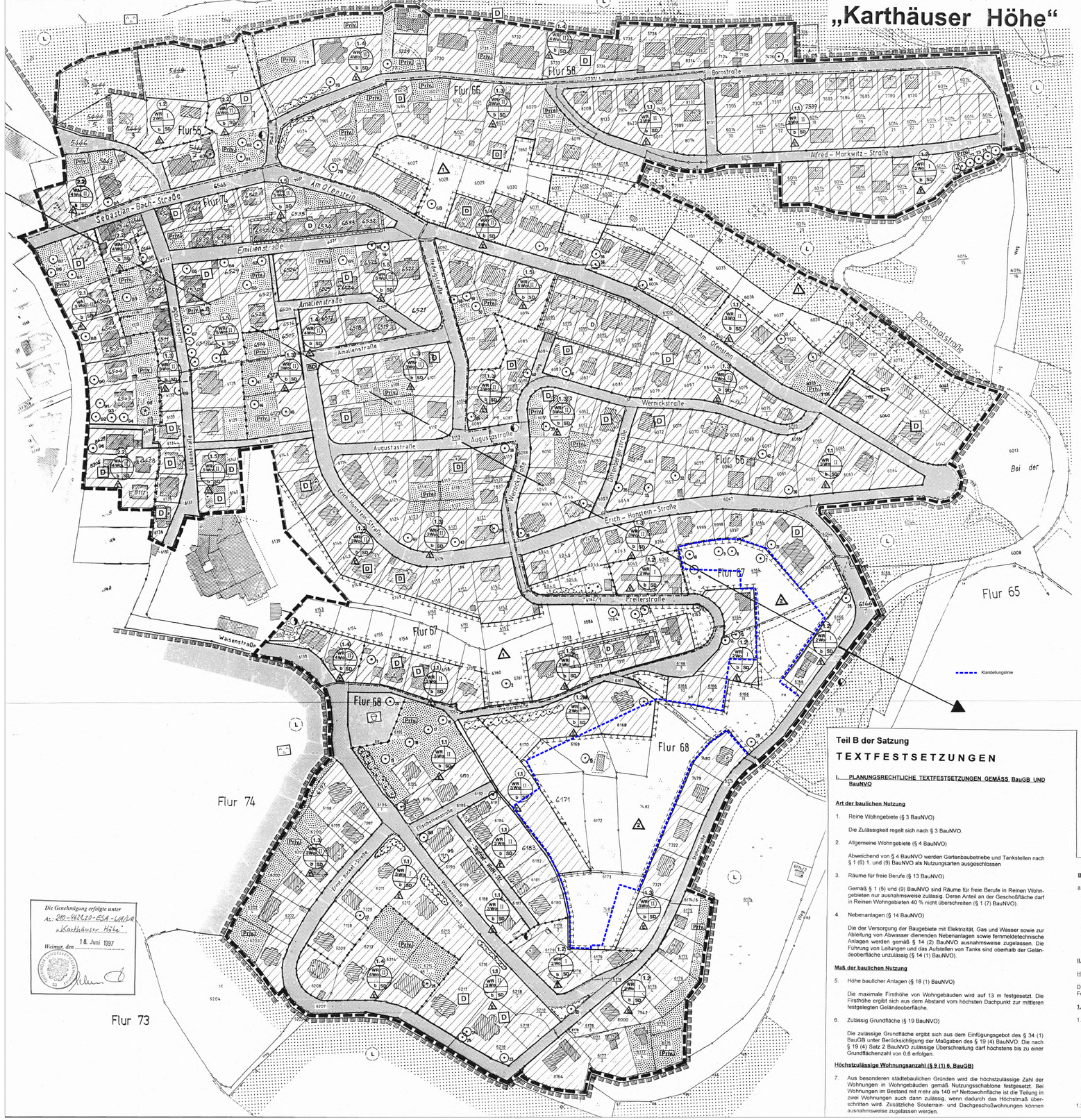
Einfacher Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 23 „Südstadt“, Teilbebauungsplan Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“

Teil A der Satzung:



Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-462.20-ESA-Südst
„Karthäuser Höhe“
18. Juni 1997
Weimar, den

Teil B der Satzung

TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB UND BauNVO

Art der baulichen Nutzung

1. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

   Die Zulässigkeit regelt sich nach § 3 BauNVO.

2. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

   Abweichend von § 4 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) 1. und (9) BauNVO als Nutzungsarten ausgeschlossen

3. Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

   Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Räume für freie Berufe in Reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Deren Anteil an der Geschoßfläche darf in Reinen Wohngebieten 40 % nicht überschreiten (§ 1 (7) BauNVO).

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

   Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Anlagen werden gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die Führung von Leitungen und das Aufstellen von Tanks sind oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

   Die maximale Firsthöhe von Wohngebäuden wird auf 13 m festgesetzt. Die Firsthöhe ergibt sich aus dem Abstand vom höchsten Dachpunkt zur mittleren festgelegten Geländeoberfläche.

6. Zulässig Grundfläche (§ 19 BauNVO)

   Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 19 (4) BauNVO: Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung darf höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 erfolgen.

Höchstzulässige Wohnungsanzahl (§ 9 (1) 6. BauGB)

7. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Nutzungsschablone festgesetzt. Bei Wohnungen im Bestand mit mehr als 140 m² Nettowohnfläche ist die Teilung in zwei Wohnungen auch dann zulässig, wenn dadurch das Höchstmaß überschritten wird. Zusätzliche Souterrain- und Dachgeschoßwohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

8. Es wird eine besondere Bauweise wie folgt festgesetzt:

   Es werden gemäß § 22 (2) Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser zugelassen. Ihre Länge wird auf 20 m beschränkt. Der Abstand von rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.

   Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerechtfertigt sind, insbesondere beim Anschluß an eine Nachbargrenzbebauung.

II. GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Hinweis:

Diese Gestaltungsempfehlungen sind nicht rechtsverbindlich im Sinne von textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB!

1. Allgemeine Anforderungen

1.1 Bei der Gestaltung von baulichen Anlagen ist zu berücksichtigen, daß sie nicht eine das einzelne Baugrundstück allein beruhende Aufgabe des Bauherrn ist, sondern daß sie stets auch als Bestandteil einer größeren Einheit, wie Straßen-, Platz-, Orts- oder Landschaftsbild, eine wichtige öffentliche Angelegenheit darstellt:

Durch Umbauten, Instandsetzungsarbeiten und Neubauten darf der Charakter des vorhandenen Straßen- bzw. Stadtbildes nicht nachteilig geändert werden. Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplanes sollen so gestaltet werden, daß sich ein städtebaulicher Zusammenhang ergibt. Material, Maßstab und Gliederung des historischen Baubestandes sollen eingehalten werden.

1.2 Bei Umbau- und Renovierungsmaßnahmen sollen die historischen Gestaltungselemente erhalten bzw. wiederhergestellt und gepflegt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG Teil A der Satzung: gem. PlanzV 90

Baugebietskategorie

Art der Wohnbaufläche — Zahl der Vollgeschosse — Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude — Bauweise — Bebauungsform — Dachform (Steildach)

1. Art der baulichen Nutzung

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- z.B. 3 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II — als Höchstmaß
- z.B. (II) — zwingend
- z.B. II* — Das auf das 1. Vollgeschoß folgende Geschoß muß ein Dachgeschoß sein

3. Bauweise

- b — Besondere Bauweise
- △ — nur Einzelhäuser

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

- Elektrizität

9. Grünflächen

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage

12. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

- Flächen für Wald

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen Nr. vgl. Erläuterungsbericht
- Erhaltung von Sträuchern
- △1 — Erhalt reich gegliederter landschaftsprägender Gehölzkomplexe von hohem Entwicklungsgrad, die kaum ersetzbar sind.
- △2 — Weitgehender Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände durch Integration im Rahmen geplanter Bebauung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

  Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- (L) — Landschaftsschutzgebiet **geplant**

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)

- D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- (D) — Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- BD — Bodendenkmal

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Richtfunkstrecke (nachrichtliche Übernahme)
- Flurgrenze

TEXTFESTSETZUNGEN Teil B der Satzung

1.3 Wo die historische Baugestaltung zum Nachteil des Stadt- und Straßenbildes abgeändert wurde, soll diese bei Erneuerungsmaßnahmen, soweit möglich, wiederhergestellt werden.

2. Baukörper

2.1 Bei größeren Umbauten oder Neubauten sollen ursprünglich vorhandene Gebäudefluchten beibehalten oder wieder hergestellt werden, soweit durch den Bebauungsplan nichts anderes bestimmt wird.

Es dürfen keine Höhendominanten geschaffen werden.

2.2 Neubauten sollen durch gebietscharakteristische Merkmale wie Erker, Veranden, Balkone, Treppentürme und eine differenzierte Dachlandschaft villenartig dargestellt werden. Die Darstellung von Gebäuderückseiten soll vermieden werden.

3. Fassaden

3.1 Gliederung

Die Gliederung der Fassade soll den charakteristisch bestehenden Fassadengliederungen angenähert werden durch:

- Darstellung eines Sockelbereiches
- Plastizität in den Wandscheiben (Mauerversätze, Putzkanten)
- gestalterische Aufwertung der Wandöffnungen durch Faschen, Friese u.ä.
- Betonung des Hauptgesimses
- horizontale Gliederung durch Simsbänder, Friese u.ä.

3.2 Fenster

In den Obergeschossen sollen ganzscheibige Fenster ohne Sprossen nur in Ausnahmefällen bei kleinen Öffnungen ausgeführt werden.

Es ist ein stehendes Fensterformat mit symmetrischer Sprossenaufteilung zu bevorzugen. Alte Fensteraufteilungen sollen erhalten werden.

3.3 Balkone

Das Anbringen neuer Balkone oder Loggien an bestehenden Villengebäuden soll ausschließlich dort erfolgen, wo diese im Straßenbild nicht in Erscheinung treten.

4. Dachlandschaft

4.1 Dachform

Für das Plangebiet sind individuell gestaltete Steildächer charakteristisch.

Steildächer sollen im allgemeinen Neigungen von 30° - 60° aufweisen.

Dachöffnungen sollen als Gauben oder Dacheinschnitte ausgeführt werden. Liegende Dachfenster sind nur akzeptabel, wenn von ihnen keine relevante städtebauliche Wirkung ausgeht, d.h., sie vom öffentlichen Straßenraum nicht oder nur schwer einsehbar sind.

Steildächer sollen mit Ziegeln gedeckt werden. Dabei sind rote Tonpfannen zu bevorzugen.

4.2 Antennen

Antennen und Parabolspiegel dürfen im Straßenraum gestaltersich nicht wirksam werden.

4.3 Sonnenkollektoren

Die Integration von Sonnenkollektoren in vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Dachflächen ist mit der Stadt Eisenach abzustimmen.

5. Werbeanlagen

Im Reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur bei entsprechender Vorprägung in der Umgebung an der Stätte der Leistung vorzusehen. Diese sind aufgrund der rechtskräftigen Erhaltungssatzung „Südstadt“ nach § 172 BauGB im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes grundsätzlich genehmigungspflichtig.

6. Warenautomaten und Schaukästen

Die Aufstellung von Warenautomaten und Schaukästen soll nur dann erfolgen, wenn von diesen keine städtebauliche Wirkung ausgeht und sie keine tiefbautechnischen Belange behindern.

III. HINWEISE

1. Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Südstadt“ vom 23.09.1992.

2. Andere Rechtsvorschriften (§ 9 (4), (6) BauGB)

2.1 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Eisenach über Stellplätze und Garagen vom 30.06.1993.

2.2 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Stadtgebiet Eisenach vom 27.03.1991 findet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anwendung. Die im Plan nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB eingetragenen Bäume und Sträucher, deren Erhalt festgesetzt wurde, sind gemäß Aufnahmeprotokoll standortkonkret definiert.

3. Denkmalschutz

Alle baulichen Maßnahmen in und an denkmalgeschützten Gebäuden und Bereichen sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

Für Bauvorhaben mit Bodeneingriffen im Bereich des Bodendenkmals (Bachstraße, Ofenstein, Luisenstraße, Hedwigstraße, Augustastraße) ist eine Erlaubnis gemäß § 13 (1.3) Thüringer Denkmalschutzgesetz erforderlich.

4. Bauvorhaben in Waldnähe

Sollen bauliche Anlagen im Abstand von weniger als 35 m von der Waldgrenze errichtet werden, so ist die forstbehördliche Mitwirkung zur Abwägung bauherrschaftlicher und forstrechtlicher Interessen sicherzustellen.

5. Schallemissionen (DIN 18005)

In den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Teilbereichen an der Wartburgallee ist das Planungsgebiet durch die angrenzende Bundesstraße B 19 stark geräuschbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte können tagsüber, gelegentlich auch nachts nicht eingehalten werden. Die Überschreitung der Beurteilungspegel kann bis zu 15 dB(A) betragen. Der Einbau von Fenstern höherer Schallschutzklassen wird empfohlen. Dabei sind schalltechnisch günstige Fensterspressungen zu bevorzugen.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Bauausführende sollen sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

7. Grund- und Oberflächenwasser

Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen für die Benutzung von Gewässern nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Thüringer Wassergesetz (ThürWG) wird hingewiesen.

8. Erdaushub und Bauschutt

Auf die abfallrechtlichen Belange des Abfallgesetzes (AbfG) und des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes beim Anfall von Erdaushub und Bauschutt wird hingewiesen.

IV. Empfehlungen

1. Baumpflanzungen

Soweit sich Verpflichtungen zum Ausgleich durch Baumpflanzungen ergeben (z.B. Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung) sollten einheimische und standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.11.1996 übereinstimmen.

Eisenach, den 24.03.1997 — i.V. (Unterschrift)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat am 26.11.1992 beschlossen.

Eisenach, den 07.04.97 — Stadt Eisenach — (Siegel) — (Unterschrift)

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ThüKO Beteiligt worden.

Eisenach, den 07.04.97 — Stadt Eisenach — (Siegel) — (Unterschrift)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch eine Auslegung der Planung mit der Möglichkeit der Erörterung vom 31.03.1995 bis 19.04.1995 durchgeführt.

Eisenach, den 07.04.97 — Stadt Eisenach — (Siegel) — (Unterschrift)

Der Stadtrat hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 31.08.1995.

Eisenach, den 07.04.97 — Stadt Eisenach — (Siegel) — (Unterschrift)

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch die Tageszeitung am 04.09.1995.

Eisenach, den 07.04.97 — Stadt Eisenach — (Siegel) — (Unterschrift)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.09.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eisenach, den 07.04.97 — Stadt Eisenach — (Siegel) — (Unterschrift)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit der Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 14.09.1995 bis einschließlich 17.10.1995.

Eisenach, den 07.04.97 — Stadt Eisenach — (Siegel) — (Unterschrift)

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.08.1996 geprüft. Das Ergebnis ist am 11.09.1996 mitgeteilt worden.

Eisenach, den 07.04.97 — Stadt Eisenach — (Siegel) — (Unterschrift)

Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 26.03.97. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrats vom 26.03.97 gebilligt.

Eisenach, den 07.04.97 — Stadt Eisenach — (Siegel) — (Unterschrift)

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) wurde gemäß § 246 a Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 8 Abs. 4 und 11 Abs. 1 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit/ohne Auflagen erteilt.

Eisenach, den .....

(Siegel) — (Unterschrift)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Eisenach, ...

(Siegel) — (Unterschrift)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Eisenach, den .....

(Siegel) — (Unterschrift)

ÜBERSICHT
M 1 : 25.000

Einfacher Bebauungsplan Nr. 23 „Südstadt“

Teilbebauungsplan B 23.1 „Karthäuser Höhe“

Stadt Eisenach

Blatt	Maßstab	Datum	gez.
1	1 : 1.000	11/96	Dr.Bü/Pal

GKM
GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GmbH
LANDGRAF-FRIEDRICH-STR. 9
61350 BAD HOMBURG v.d.H.
☎ 06172 - 30004 • Fax: 30007
Geschäftsstelle
GEORGENSTRASSE 23
99817 EISENACH
☎ 03691 - 75321 • Fax: 624 434
Projektleiter
Dr. Buhnemann

1 : 97