

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.10.2 der STADT EISENACH

## 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 m<sup>2</sup>.  
§ 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 Bauteile (z.B. 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 m<sup>2</sup> Grundfläche,  
- befestigte Terrassen und Sitzgruppen.

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 festgesetzten 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 Einfahrtsbereiche 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 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum der Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.  
Bei bis zu 20% der zu pflanzenden Bäume kann von der Auswahlliste 1 (auf Grund therapeutischer Maßnahmen) abgewichen werden.

7.2 Auswahlliste 1 "Bäume"

Acer campestre - Feldahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Crataegus ssp. - Weißdorn  
Malus Hybr. - Zierapfel  
Prunus cerasifera - Pfleume  
Prunus hillieri - Kirsche  
Prunus serrulata - Japanische Zierkirsche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Obstbäume

Auswahlliste 2 „Sträucher“

Amelanchier ssp. - Felsenbirne  
Buddleja ssp. - Sommerflieder  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Cotoneaster ssp. - Felsenmispel  
Crataegus ssp. - Weißdorn  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Ribes ssp. - Johannisbeere  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa multiflora - Vielblütige Rose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
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 Gehölzanzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen sind zu mindestens 60 % Arten aus den Auswahllisten 1 und 2 zu entnehmen.

### Teil A der Satzung PLANDARSTELLUNG

Zeichnerische Planfestsetzungen:

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

1. Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 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)  
Einfahrtsbereich

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

OKFF Oberkante Fertiger Fußboden  
TH Höhe an Traufe oder Attika

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

Darstellungen der Kartengrundlage  
Stand der Kartengrundlage: 28.01.2010  
Flurstück mit Flurstücksnummer  
Flurgrenzen Gebäudebestand

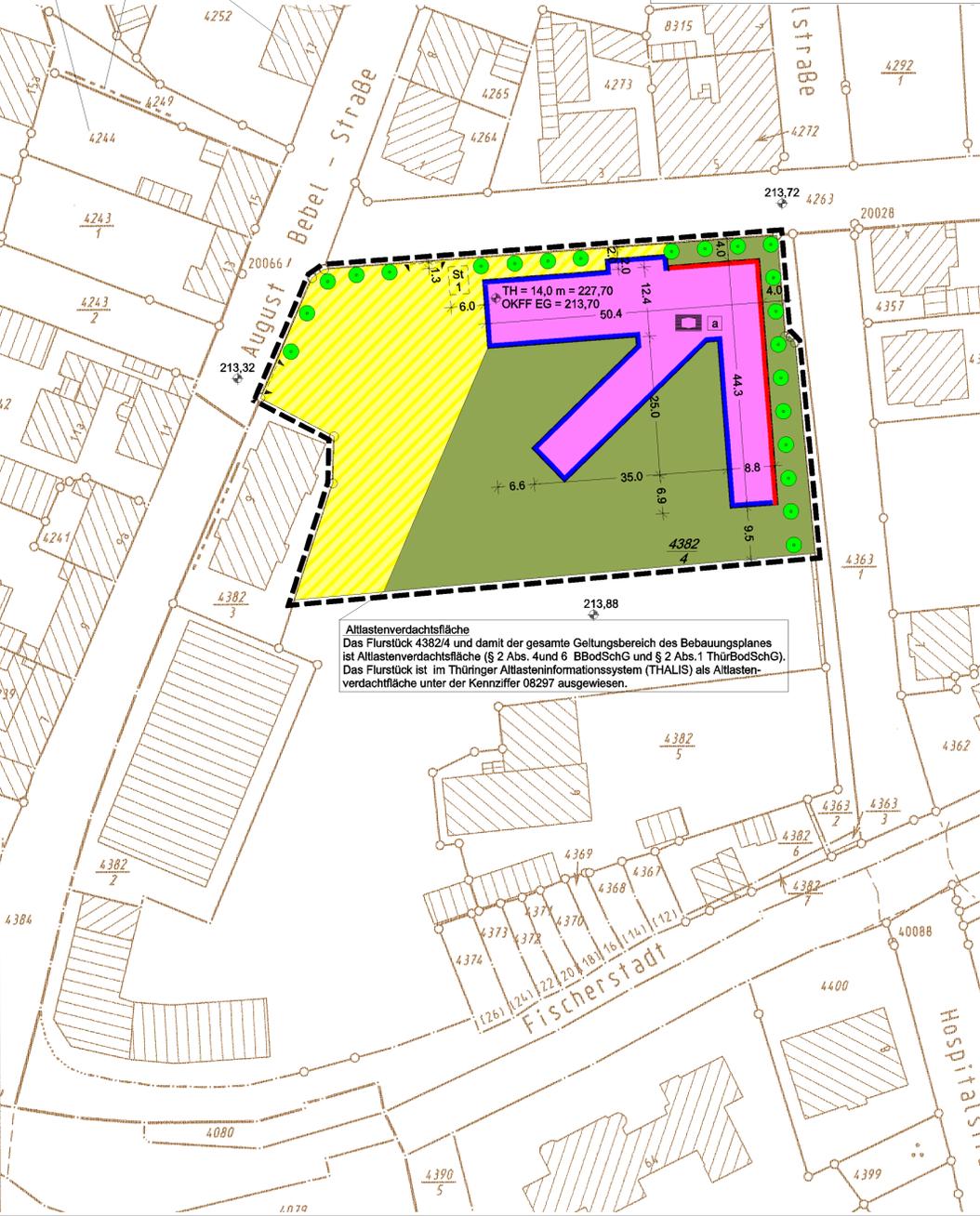
Originalmaßstab M: 1:500

50,00



0 10 20 30 40 50 m

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



Altlastenverdachtsfläche  
Das Flurstück 4382/4 und damit der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Altlastenverdachtsfläche (§ 2 Abs. 4 und 6 BBodSchG und § 2 Abs. 1 ThürBodSchG). Das Flurstück ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als Altlastenverdachtsfläche unter der Kennziffer 08297 ausgewiesen.

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 geräuschabgewandten Fassadenbereichen anzuordnen.

b) Im gesamten Gebiet sind folgende Schallschutzmäßigkeiten als Mindestanforderung einzuhalten:  
- Fenster: Schallschutzklasse 3  
- Fassaden und Dachschrägen von Aufenthaltsräumen: Gesamtschallschutzwert  $R'w_{res} = 40$  dB

c) Dort wo die Festsetzung a) nicht erfüllt werden kann, sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Ebenfalls zulässig sind Wintergärten mit versetzt angeordneten zu öffnenden Fenstern und schallsorblierenden Decken. Das Gesamtschallschutzwert 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: Gesamtschallschutzwert  $R'w_{res} = 50$  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 Mittelungspegel tagsüber 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 Mittelungspegel tags von 35 dB (A) und nachts von 25 dB (A) im Raum nicht überschritten wird.

9. Altlastenverdacht

9.1 Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB):  
Der gesamte Geltungsbereich ist als Altlastenverdachtsfläche, entsprechend § 2 Abs.4 BBodSchG und § 2 Abs.1 ThürBodSchG in Verbindung mit Ziffer 2.3 Abschnitt 2.3.1 AltlastBau gekennzeichnet.

9.2 Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB):

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der ThürBO, ist vor der tatsächlichen Bebauung, der Altlastenverdacht des Flurstückes 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 bezogen auf Wohngebiete 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 Kinderspielflächen bzw. Nutzgärten.

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

1. Regenwasserrückhaltung

1.1 Die Oberfläche aller PKW-Stellplätze ist mit versickerungsfähiger Oberfläche (unverfügtes Pflaster, Teilpflasterung mit wassergebundener Decke) auszuführen. Geschlossene Beton- oder Bitumenflächen sind unzulässig.  
1.2 Niederschlagswasser von Dachflächen kann zur Betriebswassernutzung aufgefangen werden.

2. Werbeanlagen

2.1 Für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) gelten die Bestimmungen der ThürBO, § 13 in der gültigen Fassung. Außerdem gelten folgende Festsetzungen:  
2.2 Marken- und Produktwerbung (ausgenommen Eigenwerbung) ist auf jeglicher Art von Werbeträgern unzulässig.  
2.3 Werbeanlagen dürfen das mit ihnen verbundene Bauwerk nicht überragen.  
2.4 Großflächige Werbetafeln sind unzulässig.

3. Dachgestaltung

3.1 Flachdächer sind zulässig.  
3.2 Antennen und Parabolspiegel dürfen straßenseitig nicht in Erscheinung treten.  
3.3 Der Einbau von Sonnenkollektoren ist in Lage, Form und Gestaltung mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

4. Gestaltung der unbebaubaren Flächen

Die Herstellung von Sitzterrassen und Gelände-Absenkungen oder -Erhöhungen bis 1,0 m über/unter dem vorhandenen Geländeeiveau 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 auf im Plangebiet anzuwendendes Recht

Hinweis zur Verkehrsbelastung im Plangebiet

Das Plangebiet ist durch die Verkehrslast der angrenzenden Bundes- bzw. Gemeindestraßen und der vorbeifahrenden Bahnstrecke stark geräuschbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 können z. T. weder tagsüber noch nachts eingehalten werden. Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte an den nächstgelegenen Baugrenzen bzw. Fassaden betragen tags ca. 2 – 8 dB (A) und nachts ca. 13 – 21 dB (A).

Hinweise zum Immissionschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind durch Nachweise des Lärmschutz- und Immissions-schutzes die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen und die auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen zu beurteilen und zu berücksichtigen.

Hinweise zum Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Belange des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 1 und 4 BNatSchG) zu prüfen. Dies kann zur Befaugung entsprechender Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen führen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

gesetzliche Grundlagen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fass. v. 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juli 2009 (GVBl. 2009 S. 592)

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 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), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) und der Begründung erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1.) Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... .. 2010 übereinstimmen. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

(Datum) Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha (Siegel)

2.) Einleitung des Verfahrens

Der Deutsche Rote Kreuz - Kreisverband Eisenach e.V. (DRK) stellte mit Schreiben vom 22.09.2009 den Antrag auf Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Stadtrat der Stadt Eisenach stimmte mit Beschluss- Nr. StR/ 0086/2009 in seiner Sitzung am 27.11.2009 zu - entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers (DRK) einen Vorhaben- und Erschließungsplan im Verfahren nach § 12 BauGB zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung des Deutschen Roten Kreuzes einzuleiten.

ÜBERSICHTSKARTE STADTPLAN EISENACH



Stadt Eisenach, Stadtverwaltung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10.2  
"DRK-Pflegeeinrichtung / Hospitalstraße"

ENTWURF

Planungsstand: 08.Juni 2010

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

Verkleinerter  
Deutsches Rotes Kreuz  
DRK Kreisverband Eisenach e.V.  
Rot-Kreuz-Weg 1, 99817 Eisenach

Blatt-Nr.  
1