



- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 21 BauNVO)
Baueisen, überbaubar Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)
Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Hauptnutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzlingen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Sonstige Pflanzflächen
Nachrichtliche Übernahme

- 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 Maßnahmenfläche „1“
8.2 Maßnahmenfläche „2a“
8.3 Maßnahmenfläche „2b“ mit bedingter Festsetzung
8.4 Monitoring
8.5 Oberflächengestaltung
9. Anpflanzungen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzlingen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9.1 „Grundstücksbegrünung“
9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzlingen „Fläche zum Anpflanzen „Straßenrandbegrünung““
9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzlingen (schrägriffeliger Bereich)
9.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)
9.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
II. Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO
11. Werbeanlagen
12. Fassaden- und Dachgestaltung
13. Fassadengliederungen
14. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe Grundwasserstände und Überschwemmungsgebiete) erforderlich sind.
15. Hinweise und Empfehlungen
16. Retentionsraumausgleich

- 17. Umgang mit Niederschlagswasser
18. Artenschutz
19. Begrünungsmaßnahmen
20. Kabeltrassen und Leitungen
21. Abstände zur Landesstraße
22. Bahnanlagen
23. Bodendenkmale
24. Altlasten
Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. vom 21.01.1990 (BGBl. I, S. 190), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 496)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2011 (GVBl. S. 85)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.08.2008 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273, 282)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2595), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. d. F. vom 18.08.2009 (GVBl. I, S. 584)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) i. d. F. vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 10.03.2005 (GVBl. S. 58)

- 1. Vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbezirk Gotha, wurde am 24.04.2012 mit Siegel und Unterschrift bestätigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 04.07.2011 übereinstimmen. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudefestandes hat nicht stattgefunden.
2. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat am 24.06.2011 mit Beschluss-Nr.: SR0563/2011 die Änderung des Geltungsbereiches für den im Jahre 1991 von der damals selbstständigen Gemeinde Stadtfeld aufgestellten Bebauungsplan beschlossen und damit die Fortführung des Bauverfahrens nach dem aktuellen Rechtsverhältnis eingeleitet. Die Bekanntmachung der Neuaufstellung erfolgt ortsüblich am 18.07.2011.
3. Den betroffenen Bürgern wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.04.2012 bis zum 14.05.2012 Gelegenheit zur Äußerung ihrer Anregungen gegeben. Das festgelegte Bekanntmachung der Auslegung erfolgt ortsüblich am 04.04.2012. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat am 20.07.2012 mit Beschluss-Nr.: SR0573/2012 die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und das Abwägungsergebnis beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
5. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat am 20.07.2012 mit Beschluss-Nr.: SR0573/2012 den Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen - als Satzung beschlossen. Die Satzung zur Satzung wurde vom Stadtrat gebilligt.
6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 3 SF „Auf dem Werth“ wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... erteilt.
7. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
8. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 (1) und (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erhebung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (3) Satz 1 und 2 und § 68 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt am ... in Kraft.
Stadt Eisenach
Ort, Datum, Siegel, Unterschrift

Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
1.1 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen Fläche GI1a (§ 9 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
Zulässig sind die in der Festsetzung Nr. 11 aufgeführten Nutzungen.
Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die die Funktion des Retentionsraumes sowie den Hochwasserabfluss nicht wesentlich beeinträchtigen und sonstigen wasserwirtschaftlichen Belangen nicht entgegenstehen.
Bauliche Anlagen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne Einschränkungen erst zulässig, wenn für den Verlust des Retentionsraumes der erforderliche Ausgleich hergestellt ist.
Hinweise:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und
- Tankstellen als Betriebskstellten.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO:
- Photovoltaikflächenanlagen,
- Wohnungen für Außerliche und Betriebsstätten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,
- öffentliche Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungstätten,
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaulagerung dienen.
Hinweis: Aufschüttungen sind zulässig, wenn der entsprechend erforderliche Ersatzretentionsraum hergestellt wurde (siehe auch Festsetzung Nr. 7).
1.2 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen und bedingter Festsetzung Fläche GI1b (§ 9 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
Zulässig sind die in der Festsetzung Nr. 11 aufgeführten Nutzungen.
Es sind zunächst nur bauliche Anlagen zulässig, die die Funktion des Retentionsraumes sowie den Hochwasserabfluss nicht wesentlich beeinträchtigen und sonstigen wasserwirtschaftlichen Belangen nicht entgegenstehen.
Bauliche Anlagen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne Einschränkungen erst zulässig, wenn für den Verlust des Retentionsraumes der erforderliche Ausgleich anderweitig hergestellt ist.
Hinweise:
Im Bereich der mit GI1b bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen zunächst nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planenschnit (H Bestand) festgesetzt. Aufschüttungen sind erst zulässig, wenn das Hochwasserabflusskonzept für die Hörsel in Eisenach umgesetzt oder der erforderliche Retentionsraum anderweitig ausgeglichen ist. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 7.

Textliche Festsetzungen

- 1.3 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen und bedingter Festsetzung Fläche GI1c (§ 9 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lu nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Emissionskontingente tags und nachts:
Tabelle mit Spalten: Teilfläche, L_{eq,tag}, L_{eq,nacht}
GI1a: 63 dB(A)/m², 49 dB(A)/m²
GI1B: 63 dB(A)/m², 49 dB(A)/m²
GI1c: 63 dB(A)/m², 49 dB(A)/m²
GI2: 63 dB(A)/m², 49 dB(A)/m²
Nachrichtliche Emissionskontingente:
Tabelle mit Spalten: Teilfläche, L_{eq,tag}, L_{eq,nacht}
Öffentliche, nicht bundesebene Bahn: 77 dB(A)/m², 45 dB(A)/m²
In Richtung Süden ist ein richtungsabhängiges Zusatzkontingent nach Anhang A2 der DIN 45691:2006-12 festgesetzt. Für den Richtungssektor im Süden erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq,tag} um ein Zusatzkontingent (L_{z,tag}) von 5 dB(A)/m².
Die o. g. Emissionskontingente sind beim Neubau sowie bei der Änderung von Betrieben und Anlagen anzuwenden. Für bestehende Betriebe und Anlagen können die Emissionskontingente zur Orientierung herangezogen werden.
1.4 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen Fläche GI2 (§ 9 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 2, 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind ausschließlich Lagerplätze zulässig. In der mit GI2 bezeichneten Fläche sind nur bauliche Anlagen zulässig, die die Funktion des Retentionsraumes sowie den Hochwasserabfluss nicht wesentlich beeinträchtigen und sonstigen wasserwirtschaftlichen Belangen nicht entgegenstehen.
Hinweise:
Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planenschnit (H Bestand) festgesetzt. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 7.
Die als Überschwemmungsgebiet ausgewiesene Teilfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten (siehe Kennzeichnung unter Nr. 14).
Mit Umsetzung der für den Hochwasserabfluss erforderlichen Maßnahmen ist mit einer deutlichen Absenkung des Geländeneives der Fläche GI 2 zu rechnen. Mit Fertigstellung der Hochwasserabflussmaßnahmen liegt diese Fläche im Hochwasserabflussprofil der Hörsel. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 5 ThürWG ist hier die nicht nur kurzfristige Abklärung von Gegebenheiten, die den Wasserabfluss behindern können, unterlag.
1.5 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen und bedingter Festsetzung Fläche GI3 (§ 9 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Zulässig sind die in der Festsetzung Nr. 11 aufgeführten Nutzungen.
Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die die Funktion des Retentionsraumes sowie den Hochwasserabfluss nicht wesentlich beeinträchtigen und sonstigen wasserwirtschaftlichen Belangen nicht entgegenstehen.
Bauliche Anlagen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne Einschränkungen erst zulässig, wenn für den Verlust des Retentionsraumes der erforderliche Ausgleich hergestellt ist.
Hinweise:
Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planenschnit (H Bestand) festgesetzt. Aufschüttungen sind erst zulässig, wenn der Retentionsraum ausgeglichen ist. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 7.

Textliche Festsetzungen

- 1.6 Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
Lärmbelastungen
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lu nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Emissionskontingente tags und nachts:
Tabelle mit Spalten: Teilfläche, L_{eq,tag}, L_{eq,nacht}
GI1a: 63 dB(A)/m², 49 dB(A)/m²
GI1B: 63 dB(A)/m², 49 dB(A)/m²
GI1c: 63 dB(A)/m², 49 dB(A)/m²
GI2: 63 dB(A)/m², 49 dB(A)/m²
Nachrichtliche Emissionskontingente:
Tabelle mit Spalten: Teilfläche, L_{eq,tag}, L_{eq,nacht}
Öffentliche, nicht bundesebene Bahn: 77 dB(A)/m², 45 dB(A)/m²
In Richtung Süden ist ein richtungsabhängiges Zusatzkontingent nach Anhang A2 der DIN 45691:2006-12 festgesetzt. Für den Richtungssektor im Süden erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq,tag} um ein Zusatzkontingent (L_{z,tag}) von 5 dB(A)/m².
Die o. g. Emissionskontingente sind beim Neubau sowie bei der Änderung von Betrieben und Anlagen anzuwenden. Für bestehende Betriebe und Anlagen können die Emissionskontingente zur Orientierung herangezogen werden.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
2.1 Höherer baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, ohne technische Aufbauten.
Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten und Solaranlagen) sind zulässig.
Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist auch für die Errichtung von Schornsteinen bis zu einer den anerkannten Regeln der Technik notwendigen Höhe zulässig.
In dem schraffierten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche (Schutzstreifen 110-kV-Freileitung) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe nicht zulässig.
2.2 Höhenbezugspunkt (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 207,5 m ü.NN.

Textliche Festsetzungen

- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In dem Bereich der unterirdischen Leitung, die sich in der überbaubaren Grundstücksfläche befindet, ist eine Überbauung zulässig, wenn keine Beeinträchtigung der technischen Nutzbarkeit der Leitung eintritt. Wird die Leitung verlegt, ist eine Bebauung dieses Bereiches uneingeschränkt zulässig.
5. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die privaten Grünflächen entlang des Werthgrabens sind zu begrünen und zu erhalten.
In dem privaten Grünfläche sind Überbrückungen des Werthgrabens zulässig. Für Überbrückungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig (siehe Nr. 15).
6. Wasserfläche (Werthgraben) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Der Werthgraben ist zu erhalten.
Überbrückungen des Werthgrabens sind zulässig. Für Überbrückungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig (siehe Nr. 15).
7. Höhenlage des Geländes und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
In der mit GI1a bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen zulässig, wenn der entsprechend erforderliche Ersatzretentionsraum hergestellt wurde.
Die o. g. Emissionskontingente sind beim Neubau sowie bei der Änderung von Betrieben und Anlagen anzuwenden. Für bestehende Betriebe und Anlagen können die Emissionskontingente zur Orientierung herangezogen werden.
In der mit GI1b bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planenschnit (H Bestand) festgesetzt. Aufschüttungen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn diese Fläche nicht mehr als Retentionsraum in Anspruch genommen wird (z. B. Umsetzung Hochwasserabflusskonzept für die Hörsel in Eisenach, anderweitiger Ausgleich des Retentionsraumes).
In der mit GI1c bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planenschnit (H Bestand) festgesetzt. Aufschüttungen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der erforderliche Retentionsraum ausgeglichen ist.
In der mit GI2 bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig.
In der mit GI3 bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planenschnit (H Bestand) festgesetzt. Aufschüttungen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der erforderliche Retentionsraum ausgeglichen ist.

Stadt Eisenach
Bebauungsplan Nr. 3 SF "Auf dem Werth", Stedtfeld mit integriertem Grünordnungsplan
Teil A
Satzung
Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 310-4624-22641/2012-...
6.05.2012-PR-GH-Auf dem Werth
Wahlberechtigt am 20.04.12
[Signaturen]
[Stempel]
[Mappe]
0 25 50 100 150 200 m
Juli 2012 M 1:2000