

# Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung Pflinzhöck" Stockhausen - Stadt Eisenach

**-Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB-**



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO**  
 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 2 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO**  
 Traufhöhe in Meter als Höchstmaß  
 Zahl der Vollgeschosse, zwingend  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**  
 Baugrenze  
 nur Einzel- und Doppelhäuser  
 nur Einzelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenverkehrsfläche hier: öffentliche Verkehrsfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB**  
 unterirdisch (Angaben ohne Gewähr) hier: Trinkwasserleitung, Mischwasserkanal, Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal
- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**  
 private Grünfläche hier: -Kompensationsmaßnahme [A1]
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und 25a BauGB**  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennzeichnung der Maßnahme hier: -Kompensationsmaßnahme [A1]

- Sonstige Planzeichen**  
 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung hier: -Traufhöhe  
 Bauweise  
 Zahl der Vollgeschosse
- Bestandsangaben**  
 Gebäudebestand (ALKIS)  
 Flurstücksnummer (ALKIS)  
 Flurstücksgrenze (ALKIS)  
 Flurgrenze (ALKIS)  
 Vermaßung (in Meter)  
 Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NN; DGM [Quelle TLVermGeo ©])

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 4, 16, 17, 18 und 19 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO ausschließlich als Ferienwohnung dienende Räume gemäß § 13a Satz 2 BauNVO, im Sinne des § 4 (3) 1 BauNVO, wenn die Räume eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung haben.
- Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, im Sinne des § 4 (3) 2 BauNVO, wenn der sonstige nicht störende Gewerbebetrieb eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung hat. Die Ausnahme gilt ausschließlich für eine Nutzung innerhalb des Wohngebäudes.
- Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen, - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe, - Pkt. 5. Tankstellen.
- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.
- Definition - Traufhöhe**  
Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände Bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut mittig der baulichen Anlage.

### B) Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) und den Nebenanlagen einzuhalten. Ausnahmsweise können Einfriedungen auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

### C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 ThürBO

- Dachform**  
Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Dachneigung**  
2.1 Bei Hauptgebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis max. 50° zulässig.  
2.2 Bei Nebengebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 50° zulässig.
- Dachdeckung**  
3.1 Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 20° bei Hauptgebäuden und ab 15° bei Nebengebäuden sind nur unglasierte Dachziegel, Dachsteine oder weitere kleinformatige Platteneindeckungen in einem Rotton oder Braunton zulässig.  
3.2 Bei Wintergärten sind verglaste Dachflächen zulässig.

## Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLBG ©)



## Präambel

**Satzung der Stadt Eisenach über den Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung Pflinzhöck" Stockhausen.**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung Pflinzhöck" Stockhausen, bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung erlassen.

## Gesetzliche Grundlagen

- Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:
- Baumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
  - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
  - Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
  - Besondere Bekanntmachung des Thüringer Staatsanzeiger vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
  - Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung

- 2.2.2 Pflanzliste 2 (Sträucher)**  
Pflanzqualität: 2xv, Höhe: 60 - 100 cm  
Pflanzabstand Sträucher: Pflanzraster ca. 1,0 x 1,5 m  

Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa carina
Salweide	-	Salix caprea
Wildbrombeere	-	Rubus fruticosus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna/laevigata
Heckenrose	-	Rosa div. spec.

### D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20 und (1a) BauGB sowie § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- Kompensationsmaßnahme**  
1.1 [A1] - Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit vorgelagertem Saumstreifen  
Auf Teilflächen der Flurstücke 323/4, 446/1, 322/1, 461/2, 458, 373, 321 und 320 der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen ist auf einer Fläche von 3.500 m<sup>2</sup> eine naturnahe Gehölzfläche mit naturnahen Saumstrukturen, aufgebaut aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 3 m anzupflanzen und 3 Jahre zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege). Bei der Anpflanzung von Gebüsch-/Baumgruppen sind mindestens 3 verschiedene standortheimische Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 unter Hinweis Pkt. 2.2.1 und 2.2.2 zu verwenden. Der Anteil einer Baumart darf maximal 20% betragen. Der Anteil einer Strauchart an der Pflanzung darf maximal 20% betragen.
- Hinweise**  
1. **Hinweise zum Baugrund**  
Es liegt kein Baugrundgutachten vor.  
2. **Hinweise zur Grünordnung**  
2.1 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.  
2.2.1 **Pflanzliste 1 (Laubbäume)**  
Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 10 - 12 cm  
Pflanzabstand der Bäume: mindestens 8 m  

Traubenkirsche	-	Prunus padus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Feldahorn	-	Acer campestre
Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Wildbirne	-	Pyrus pyrastr
Sauer-Kirsche	-	Prunus cerasus

## Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE  
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen" und Bezeichnungen", sowie der Gebäudebestand" mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen (\* Nichtzutreffendes ist zu streichen).  
 Datum ..... Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Siegel  
 Katasterbereich Gotha

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
 Der Stadtrat hat am 28.11.2017 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: S18/0618/2017).  
 Der Beschluss wurde am 17.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Eisenach, den ..... W o l f  
 Oberbürgermeisterin Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN  
 Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) beteiligt.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom ..... bis ..... frühzeitig beteiligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) beteiligt.  
 Eisenach, den ..... W o l f  
 Oberbürgermeisterin Siegel

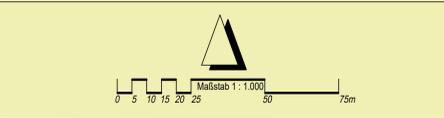
BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
 Der Planentwurf in der Fassung vom ..... (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) wurde am ..... (Beschl.-Nr.: ..... ) gebilligt.  
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Eisenach, den ..... W o l f  
 Oberbürgermeisterin Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS  
 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... (Beschluss-Nr.: ..... ) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs.6 BauGB).  
 Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Eisenach, den ..... W o l f  
 Oberbürgermeisterin Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS  
 Der Stadtrat hat am ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: ..... ).  
 Eisenach, den ..... W o l f  
 Oberbürgermeisterin Siegel

Zusatzleistungen:  
 Kartengrundlage: ..... sonstige Leistungen und Gutachten:  
 Katasterkarte ALKIS - DGM2

Auftraggeber:  
 Stadt Eisenach  
 Markt 2  
 99617 Eisenach



GENEHMIGUNG / ANZEIGE  
 Dieser Plan hat vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.  
 ..... den .....  
 Unterschrift ..... Stempel

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS  
 Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Stadtrates beigetreten.  
 Eisenach, den ..... W o l f  
 Oberbürgermeisterin Siegel

AUSFERTIGUNG  
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Eisenach und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.  
 Eisenach, den ..... W o l f  
 Oberbürgermeisterin Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG  
 Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
 Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Eisenach während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.  
 Eisenach, den ..... W o l f  
 Oberbürgermeisterin Siegel

**Bebauungsplan Nr. 48**  
**"Erweiterung Pflinzhöck"**  
**Stockhausen**  
**Stadt Eisenach**  
**-Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB-**

**Planungsstand:**  
 Vorentwurf Stand: 07.09.2017  
 Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 11.03.2019  
 Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 31.07.2019  
 Satzungsplan Stand: .....

**Verfasser:**  
 Planungsbüro Kehrer & Horn GbR  
 -Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-  
 -Abteiler der AK Thüringen-  
 Platz der Deutschen Einheit 4  
 98527 Suhl  
 Tel.: 03681 / 35272-0  
 Fax.: 03681 / 35272-34  
 www.kehrein-horn.de  
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Kai-Jürgen Kehrer  
 Dipl.-Ing. (FH) Kai-Jürgen Kehrer  
 Unterschrift: ..... AKT-Stempel:

## Planteil / Planzeichen

## Textteil

## Verfahrensvermerke

AUSLEGUNG