

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) 1 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
 -Zahl der Vollgeschosse
- Bestandsangaben**
 Gebäudebestand (ALKIS)
 Flurstücksnummer (ALKIS)
 Flurstücksgrenze (ALKIS)
 Flurgrenze (ALKIS)
 Vermaßung (in Meter)
 Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN; 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.

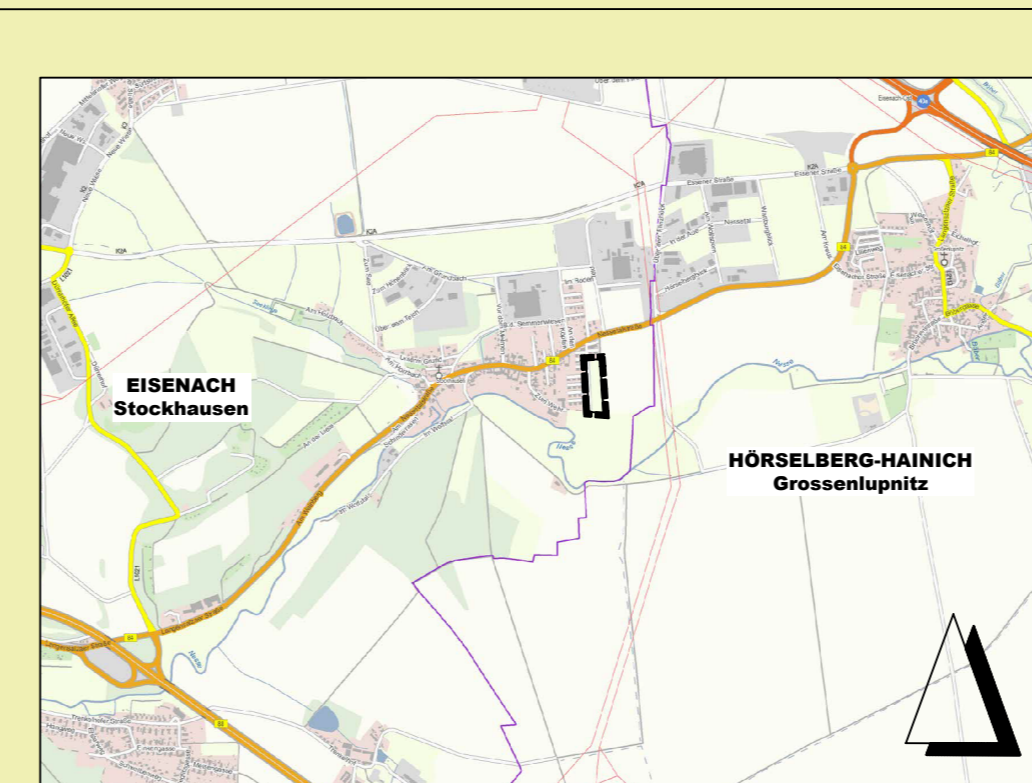
B) Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

- 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
 - Planzeichenerverordnung (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
 - Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung 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 m² 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 Strauchart an der Pflanzung darf maximal 20% betragen.

HINWEISE

- Hinweise zum Baugrund**
Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
 - 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.
 - Hinweise zu den Geländehöhen**
Die Geländehöhen wurden aus dem DGM2 (Digitales Geländemodell; Höhendaten aus den Jahren 2010 - 2013) übernommen [Quelle TLVermGeo ©]. Die Angaben sind ohne Gewähr.
 - Hinweise zu den Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze**
Zwingend zu beachten ist bei der Errichtung von Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze der vorhandene Leitungsbestand, welcher parallel zur Straße „Unter dem Pflinzhöck“ verläuft. Ist durch die Errichtung einer Einfriedung eine Beeinträchtigung des vorhandenen Leitungsbestandes zu erwarten, greift die entsprechende Ausnahme nicht! Daher ist vor der Errichtung von Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze der Leitungsbestand in der Örtlichkeit zu ermitteln und von diesem ausgehend mit mindestens 1,00 m Abstand die Einfriedung zu errichten.
- | | | |
|----------------|---|------------------|
| Traubenkirsche | - | Prunus padus |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Birke | - | Betula pendula |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Wildapfel | - | Malus sylvestris |
| Wildbirne | - | Pyrus pyrastrer |
| 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

Verfasser:

 Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
 -Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-
 -Abteiliger der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4
 98527 Suhl
 Tel.: 03681 / 35272-0
 Fax.: 03681 / 35272-34
 www.kehre-rhorm.de
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Kai-Joachim Kehrer
 Dipl.-Ing. (FH) Kai-Joachim Kehrer
 Unterschrift:
 AKT-Stempel:

Maßstab 1:1.000

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

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 Auskünfte verlangen.
 Eisenach, den W o l f
 Oberbürgermeisterin Siegel

Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung Pflinzhöck" Stockhausen

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

AUSLEGUNG

Thüringer Architektenkammer
 Thüringen
 Platz der Deutschen Einheit 4
 98527 Suhl
 Tel.: 03681 / 35272-0
 Fax.: 03681 / 35272-34
 www.thueringen-architektenkammer.de
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Kai-Joachim Kehrer
 Dipl.-Ing. (FH) Kai-Joachim Kehrer
 Unterschrift:
 AKT-Stempel:

Planteil / Planzeichen

Textteil

Verfahrensvermerke