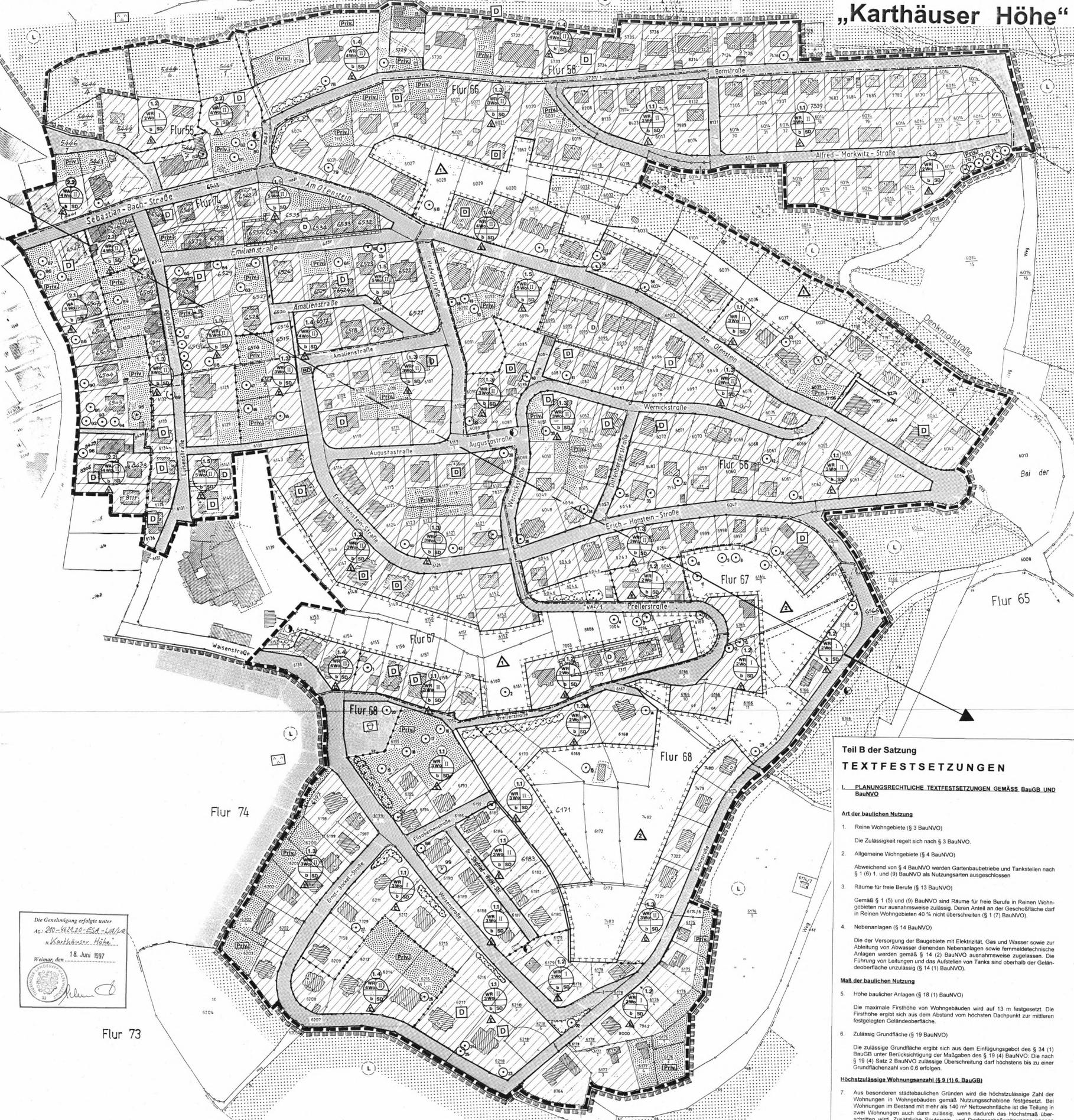
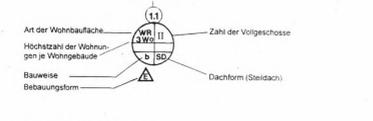


Einfacher Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 23 „Südstadt“, Teilbebauungsplan Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“



ZEICHENERKLÄRUNG Teil A der Satzung: gem. PlanZV 90



1. Art der baulichen Nutzung

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II als Höchstmaß
- z.B. III zwingend
- z.B. II* Das auf das 1. Vollgeschöß folgende Geschöß muß ein Dachgeschöß 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
- Erhalt reich gegliederter landschaftsprägender Gehölzkomplexe von hohem Entwicklungsgrad, die kaum ersetzbar sind
- Weitgehender Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände durch Integration im Rahmen geplanter Bebauung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiete und Schutzobjekte: Landschaftsschutzgebiet geplant

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

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- 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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 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

- 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 Umbauen, 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 städtebauliches Gesamtensemble ergibt. Material, Maßstab und Gliederung des historischen Baubestandes sollen eingehalten werden.
- Bei Umbau- und Renovierungsmaßnahmen sollen die historischen Gestaltungselemente erhalten bzw. wiederhergestellt und gepflegt werden.

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 Gebäudeformen 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 visuell integriert dargestellt werden. Die Darstellung von Gebäuderückseiten soll vermieden werden.

3. Fassaden
3.1 Gliederung
Die Gliederung der Fassade soll den charakteristisch bestehenden Fassadengliederungen angelehnt werden durch:
- Darstellung eines Sockelbereiches
- Plastizität in den Wandscheiben (Mauervorsätze, Putzanten)
- gestalterische Aufwertung der Wandöffnungen durch Faschen, Friese u.ä.
- Betonung des Hauptgeschoßes
- 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 Dachschneitte ausgeführt werden. Liegende Dachstühle 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 Tonglatten zu bevorzugen.

4.2 Antennen
Antennen und Parabolspiegel dürfen im Straßenraum gestalterisch nicht wirksam werden.

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

5. Werbeanlagen
Im Reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur bei entsprechender Vorprägung in der Umgebung an der Stelle 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 tieftaechnischen Belange behindern.

III. HINWEISE

1. Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Südstadt“ vom 23.09.1992.

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 Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Eisenach vom 27.03.1991 findet für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Anwendung. Die im Plan nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB entragenen 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 bautechnischer und forstrechtlicher Interessen sicherzustellen.

5. Schallemissionen (DIN 18005)
In den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Teilbereichen an der Wartburgallee ist das Plangebiet durch die angeordnete Bundesstraße B 19 stark geräuschembelastet. Die schallemissionen Orientierungswerte können tagsüber, gelegentlich auch nachts nicht eingehalten werden. Die Überschreitung der Beurteilungswerte kann bis zu 15 dB(A) betragen. Der Einbau von Fenstern höherer Schallschutzklassen wird empfohlen. Dabei sind schallemissionstechnisch günstige Fensterprossungen zu bevorzugen.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen
Versorgungsanlagen und -leitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Bauaufwendungen 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 (ThurWG) wird hingewiesen.

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

IV. Empfehlungen

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

VERFAHRENSMERKE

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 22.11.1992 übereinstimmen.
Eisenach, den 24.03.1997

Die Festlegung des Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB wurde vom Stadtrat am 26.11.1992 beschlossen.
Eisenach, den 07.04.97

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt worden.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde durch eine Auslegung der Planung mit der Möglichkeit der Erörterung vom 31.08.1995 bis 04.09.1995 durchgeführt.
Eisenach, den 07.04.97

Der Stadtrat hat den Entwurf gemäß § 1 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 31.08.1995.
Eisenach, den 07.04.97

Die Fristgemäße Bekanntmachung gemäß § 1 BauGB mit Angabe von Ort und Dauer denselben und dem Hinweis auf die Einsichtnahme und Anregungen nur während der Auslegungzeit vorgedacht werden können gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist durch die Tagessatzung am 04.09.1995 erfolgt.
Eisenach, den 07.04.97

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.08.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.
Eisenach, den 07.04.97

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 2 BauGB vom 14.09.1995 bis einschließlich 17.10.1995.
Eisenach, den 07.04.97

Der Stadtrat hat die vorgedachten Belange, 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

Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) gemäß § 3 BauGB als Satzung beschlossen am 18.03.1997. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrats vom 18.03.1997 gebilligt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) wurde gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 und 11 Abs. 1 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.03.1997 erteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Eisenach, den 07.04.97

Die Genehmigung erfolgte unter
Az. 20.442.10-ESA-14/97
in Karthäuser Höhe.
Eisenach, den 18. Juni 1997



ÜBERSICHT
M 1 : 25.000

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

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GfK
LANDGRAF FRIEDRICH-STR. 9
61300 BAD KÖNIGSUTEN + U.H.
09172-3004 • Fax 3007

Geschäftstelefon
LEICHTER STRASSE 23
99177 EISENACH
0361-9711-1

Projektor:
Dr. Buhnmann