

Einfacher Bebauungsplan Nr.23 "Südstadt" Teilbebauungsplan Nr.23.2 "Predigerhöhe - Blaue Linie Südwest"

Teil A der Satzung

PLANDARSTELLUNG

M: 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Darstellungen der Kartengrundlage
 Flurgrenzen
 Flurstück mit Flurstücknummer
 Gebäude
 Stand der Kartengrundlage: 25.10.2005

LEGENDE Planfestsetzungen (Plansymbole gemäß PlanV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
 - SO Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - II zulässige Vollgeschosse
 - Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 35 Baugrenze (§32 und 23 BauNVO)
 - Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen (§9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
 - 41 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 41.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 41.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 41.6 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Verkehrsmittel (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 61 Strassenverkehrsflächen
 - 63 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 63.2 Fußgängerbereich
 - Fläche f. Versorgung, Abfall-, Abwasser-, Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - 71 Elektrizität
 - 71.4 Wasser
 - Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9 Grünflächen (privat)
 - 9.1 Hausgrün
 - 9.2 Grünflächen (öffentlich)
 - 9.3 Grünanlagen
 - Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)
 - 12.2 Flächen für Wald
 - Schutz, Pflege und Entw. von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
 - 13.2 Erhaltung Baum (Beschreibung im Text)
 - Sonstige Planzeichen
 - 13.1.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 13.1.2 Stellplätze
 - 13.1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 13.1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nachrichtliche Übernahme
 D Einzelobjekte, die dem Denkmalschutz unterliegen

VERFAHRENSVERMERKE

- 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 25.10.2005 übereinstimmen. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudestandes hat nicht stattgefunden.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenach hat am 26.11.1992 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 23 "Südstadt" beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.12.1992 örtlich bekanntgemacht.
- Der Stadtrat hat am 18.11.1999 die 1. Änderung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.02.2001 (zusammen mit der Bekanntmachung der Auslegung des Vorentwurfes) örtlich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung der Vorstudie der Stadt Eisenach beschlossenen Vorwurfsunterlagen, vom 01.03. bis 27.04.2001 durchgeführt. Die örtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 22.02.2001.
- Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §§ 4 und 2 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 08.03.2001 durchgeführt.
- Der Stadtrat hat am 09.09.2005 die 2. Änderung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.09.2005 örtlich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde vom Stadtrat der Stadt Eisenach am 08.09.2006 gebilligt und die Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen sowie der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.10. bis 08.12.2005 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.09.2005 mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, örtlich bekanntgemacht.
- Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §§ 4 und 2 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 07.10.2005 durchgeführt.
- Die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat am 24.02.2006 behandelt und nach § 1 Abs.7 BauGB abgefragt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 24.02.2006 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Bebauungsplan einschließlich Textfestsetzungen, wurde durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde des Landes Thüringen mit Verfügung vom ... Az. ... nach § 10 Abs.2 BauGB genehmigt. Eisenach, den 17.03.2006 (Siegel) Unterschrift
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hermit ausgefertigt. Eisenach, den ... (Siegel) Unterschrift
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erteilen, sind am ... nach § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verlehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs.1,2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erörterung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1,2 und Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am ... in Kraft getreten. Eisenach, den ... (Siegel) Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN:

- gesetzlichen Grundlagen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fass. v. 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 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)

Nutzungsschemata (nach PlanV 90)

Plansymbol	WR1	WR2	WR3	WR4	WR5	WR6	SO1
Nutzungsart	WR	WR	WR	WR	WR	WA	SO Hotel/Bildung
Anzahl der Wohnungen maximal	2	2	3	4	5	6	
Anzahl der Vollgeschosse	II	II	II	II	II	II - III	siehe Baufeld

Teil B der Satzung

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Textfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Wohngebiete
 - 1.1 WR = Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO). Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) werden in reinen Wohngebieten (gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO) zugelassen. Deren Anteil darf hierbei 40 % der Geschossfläche nicht überschreiten (§ 1 (7) BauNVO).
 - 1.2 WA = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO). Abweichend von § 4 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) 1. und (9) BauNVO als Nutzungsarten ausgeschlossen.
 - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Nach § 11 (2) BauNVO ist für die dargestellten Sondergebietsflächen nur die Nutzung für Beherbergung und für Schulungs-/Tagungsbetrieb zugelassen.
 - Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO). Nach § 12 (6) BauNVO sind in Baugebietsflächen, welche durch Bauflächen mit Baugrenzen nach § 23(3) BauNVO eingeschränkt werden, Garagen in den nicht überbauten Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn diese das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbauung nicht stören. Stellplätze sind darüber hinaus in den nach PlanV Nr.15.3 gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Regelung nach Nr. 3.1 ist in diesen Baugebietsflächen nicht anzuwenden.

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). Die der Versorgung der Baugebietsflächen mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Anlagen werden gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die Führung von Leitungen und das Aufstellen von Tanks sind oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
 - Höchstzulässige Wohnungsanzahl (§ 9 (1) B. BauGB)
 - a) Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten gemäß Nutzungsschemata festgesetzt.
 - b) Bei Wohnungen in Bestand mit mehr als 140 m² Nettowohnfläche gilt: die Teilung in zwei Wohnungen ist auch dann zulässig, wenn dadurch das Höchstmaß der Wohnungsanzahl laut Schemata überschritten wird. Zusätzliche Souterrain- und Dachgeschosswohnungen sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)
 - 6.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 13 m festgesetzt. Die Firsthöhe ergibt sich aus dem Abstand vom höchsten Bezugspunkt zu dem, sich aus der Baugemeindegrenze ergibt. Festgelegte Geländeoberflächen ergebenden, unteren Bezugspunkt.
 - 6.2 Gebäude in Baugebietsflächen, welche durch Bauflächen mit Baugrenzen nach § 23(3) BauNVO eingeschränkt werden, dürfen die Firsthöhen der unmittelbaren Nachbarbebauung nicht überlegen.
 - Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO). Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich (wenn nicht gesondert festgesetzt) aus dem Einflugsgebiet des § 34(1) BauGB unter Berücksichtigung der Höhenlagen des § 19(4) BauNVO. Die nach § 19(4) Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 erfolgen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

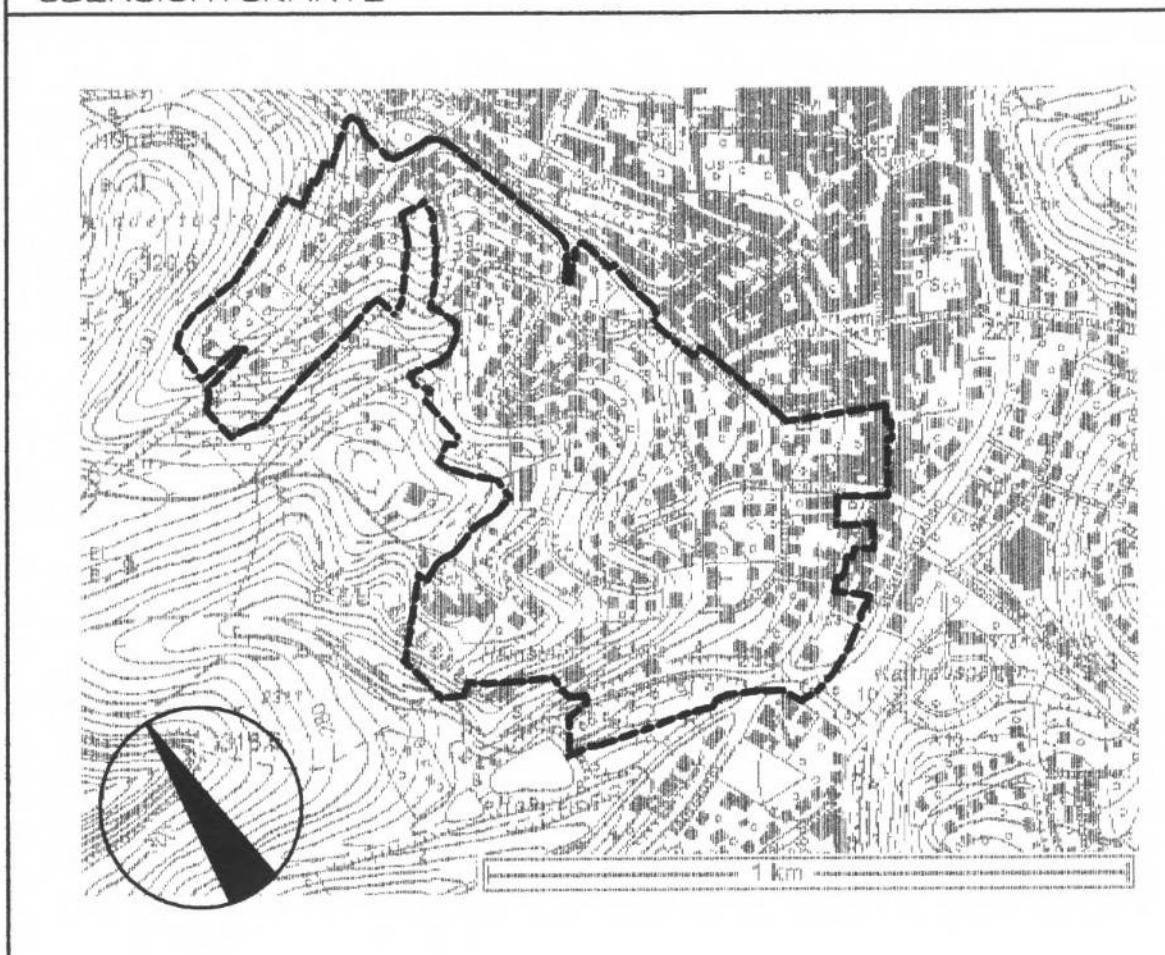
- Es wird eine besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es werden gemäß § 22 (2) Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser zugelassen. Nach § 22 (4) BauNVO wird weiterhin festgesetzt:
 - a) die Gebäudelänge wird beschränkt auf maximal 20 m,
 - b) der Abstand der Gebäude von der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze muß mindestens 4,0 m betragen,
 - c) der Abstand zu vorhandenen oder geplanten Gebäuden muß mindestens 8,0 m betragen,
 - d) aufgrund vorhandener Grenzbebauung des Nachbargrundstücks kann die Bebauung ohne Abstand (Grenzbebauung) zugelassen werden.

B HINWEISE AUF IM PLANGEBIET ANZUWENDENDEN RECHT

- Andere Rechtsvorschriften
 - 1.1 Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB). Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Südstadt" vom 27.05.1998.
 - 1.2 Baugestaltungssatzung. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung vom 23.03.2001.
 - 1.3 Baumschutzsatzung. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in Stadtgebiet Eisenach vom 23.12.1997 findet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Anwendung. Die im Plan nach § 9 (1) Nr. 25 B. BauGB eingetragenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
 - 1.4 Denkmalschutz. Überwiegende Teile des Plangebietes gehören zum Denkmalensemble "Villenkolonie Predigerberg", ausgewiesen am 08.12.1998 (gemäß § 2 Abs. 2 ThDSchG vom 07.01.92 (GVBl. S. 1774), berichtigt am 21.10.92 (GVBl. S. 550)). Alle baulichen Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen.
 - 1.5 Naturschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verbote des § 42 BNatSchG zu beachten sind.
- Versorgungsanlagen und -leitungen. Versorgungsanlagen und -leitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Bauausführende sollen sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- Grund- und Oberflächenwasser. Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen für die Benutzung von Gewässern nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Thüringer Wassergesetz (ThürWG) wird hingewiesen.

- Erderschub und Bauschutz. Auf die abstrakten Belange des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) und des Thüringer Abfallwirtschaftsgesetzes beim Anfall von Erderschub und Bauschutz wird hingewiesen.
- Munitionsgefährdung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als kompletten-gefährdeter Bereich einzuschätzen. Eine Munitionsgefährdung ist prinzipiell nicht ausgeschlossen. Bei Erdarbeiten oder Art sind vor Baubeginn die örtlichen Behörden abzufragen.
- Bauen in Waldnähe. Bei Bauvorhaben jeder Art, welche den Sicherheitsabstand von 35 Metern zur Waldgrenze unterschreiten ist die zuständige Forstbehörde zu beteiligen.

ÜBERSICHTSKARTE



Die Genehmigung erfolgte unter
 Az.: 300-4631-20-056.000-
 WR, WA, SO - Predigerhöhe
 Weimar, den 17.03.2006
 (Signature)

PLANUNGSPHASE
SATZUNG
 MASSSTAB: 1:1000
 (ZEICHNUNG TEIL A)
 DATUM/STAND: 01/2006

PROJEKT
STADT EISENACH
 Bebauungsplan Nr. 23
 "SÜDSTADT"
 Teilbebauungsplan Nr. 23.2
 "PREDIGERHÖHE -
 BLAUE LINIE SÜDWEST"
 GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETRIEBUNG GfH
 LUISENSTRASSE 66
 99149 BAD HOMBURG v.d.H.
 TELEFON: 03 81 723 3 85 04
 TELEFAX: 03 81 723 3 85 07
 E-MAIL: info@gf.communalbetriebung.de
 PROJEKTLEITER
 Dipl.-Ing. Architekt
 Thomas Hoffmann
 BÜRORAUM 15
 99017 EISENACH
 TELEFON 03 36 31 86200