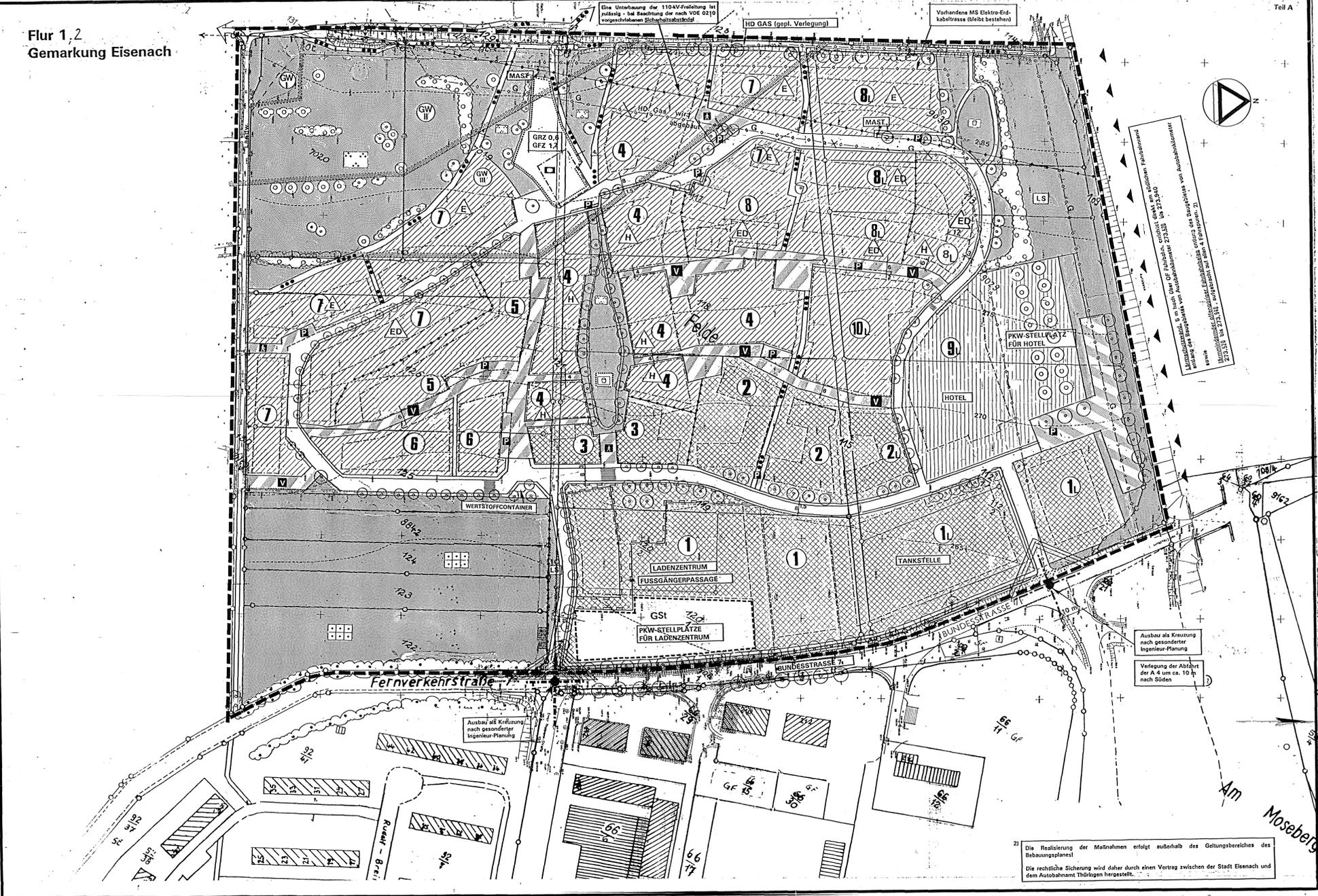


Bebauungsplan "KARLSKUPPE" Eisenach

Satzung der Stadt Eisenach über den Bebauungsplan Nr. 2



Flur 1,2
Gemarkung Eisenach

TEXTFESTSETZUNGEN

Teil B

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauliche Nutzung

- Innenhalb der Mischgebiete sind ausnahmsweise Garagengestosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- Die Geschosshöhen für notwendige Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, werden ausnahmsweise bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe nicht berücksichtigt.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die anordnenden Festsetzungen für den max. Verlehnungsradius eingehalten werden.
- Ausnahmen nach § 14 (3) BauNVO werden nicht zugelassen und die Nutzungen nach § 14 (2) Satz 2 und 3, derart beschränkt, daß diese Nutzungen nur zulässig sind, wenn der entsprechende Betreiber auf dem Grundstück wohnt und die Fläche der Einrichtung 100 m² (brutto) nicht übersteigt.

Bauweise, Bauhöhe

- Maßgebend für die zweigeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe, gemessen vom Anschnitt des ursprünglichen Geländes für Betriebe- und Werkgebäude 7,00 m ab Fußbodenniveaue, Erdgesch. für Wohngebäude 5,50 m ab Fußbodenniveaue, Erdgesch. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind nach mit höchstens 10 % an das vorhandene Gelände anzuschließen.

Lärmschutz

5.1 Lärmimmissionen*

Je nach Lage und Höhe des Standortes im Bebauungsgebiet werden gegenüber ohne Schallschutzmaßnahmen Immissionswerte erreicht, die die schallschutzrechtlichen Orientierungswerte überschreiten. Und zwar um bis zu

15 dB (A) am Tag und 20 dB (A) in der Nacht im geplanten reinen Wohngebiet (WR, nördlicher Teil),

15 dB (A) am Tag und 20 dB (A) in der Nacht im geplanten allgem. Wohngebiet (WA, nördlicher Teil),

10 dB (A) am Tag und 15 dB (A) in der Nacht im geplanten Mischgebiet (MI, östl. Teil).

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen

- Lärmschutzwand in Höhe von 5 m direkt am rechten Fahrbahnrand der BAB entlang des Baugebietes,
- lärmmindernde offener Fahrbahnablage auf beiden Fahrbahnen der BAB entlang des Baugebietes

den die Lärmwerte spürbar verringert, ohne jedoch die Orientierungswerte der DIN 4005 in allen Teilen des geplanten Baugebietes erreichen zu können.

Die Überschreitung erfolgt damit noch um bis zu:

7 dB (A) am Tag und 11 dB (A) in der Nacht im geplanten WR (Nutzungsschablone Nr. 7),

3 dB (A) am Tag und 7 dB (A) in der Nacht im geplanten WA (Nutzungsschablone Nr. 6, 8, 10),

9 dB (A) am Tag und 12 dB (A) in der Nacht im geplanten MI (Nutzungsschablone Nr. 1, 2, 3),

14 dB (A) am Tag und 7 dB (A) in der Nacht in der vorhandenen Kleingartenanlage,

4 dB (A) am Tag und 7 dB (A) in der Nacht im geplanten Sondergebiet (Hotel).

Es liegt somit auch eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß der 16. BImSchV vor.

5.2 Zur Begrenzung der Immissionswerte durch die anzuwendenden Geräte

Zur Sicherung der zulässigen Immissionswerte innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden (gegenüber der B 7 liegenden) Baulichen werden daher die Lärmwerte für die einzelnen konkret festgelegten Mischgebieten der Nutzungsschablone 1 wie folgt begrenzt:

Im Mischgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die Geräuschimmissionen folgende Beurteilungsspiegel in dB (A) nach TA-Lärm bzw. VDI 2058, Blatt 1 nicht überschreiten:

im zusätzlich benachbarten reinen Wohngebiet südlich der Ernst-Thälmann-Straße tagsüber 2 + 10 g S dB (A) nachts - 13 + 10 g S dB (A)

am Westrand des östlich benachbarten Gewerbegebietes östlich der Kasseler Straße tagsüber 16 + 10 g S dB (A) nachts 1 + 10 g S dB (A)

im westlich benachbarten Mischgebiet tagsüber 13 + 10 g S dB (A) nachts - 2 + 10 g S dB (A)

mit S = Grundstückfläche des Betriebs in m².

5.3 Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden

Wegen der Überschreitung von schallschutzrechtlichen Orientierungswerten tagsüber und nachts sind bei der Errichtung und Änderung von Wohngebäuden besondere Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Aufenthaltsräume sind durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster, Wintergärten und Ähnliches) so gegen Außenlärm zu schützen, daß einschließlich der erforderlichen Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer die Anhaltswerte für Immissionen bei Gebäuden in Wohngebieten nach der VDI Richtlinie 2719 in der jeweils aktuellen Fassung (zur Zeit VDI 2719, August 1987; LA_{eq} = 30 dB (A) tags und 25 dB (A) nachts) nicht überschritten werden. Dies ist durch ein Gutachten auf der Basis der VDI Richtlinie 2719 im Bauvertrag nachzuweisen.

Plananzweise und Festsetzungen zur Gestaltung der unbesetzten Grundstücksflächen

6. Alle Few-Parkplatzflächen innerhalb des Sondergebietes für den Hotelstandort sowie im Bereich des Mischgebietes sind mit Laubbäumen gem. Artenauswahlliste zu bepflanzen (Pos. 10).

7. In den Wohngebieten ist je Grundstück je 1 Laubbaum gem. Artenauswahlliste zu pflanzen und zu pflegen.

8. Einfriedungen zum Straßenaum sind als lebende Hecken gem. Artenauswahlliste anzulegen.

9. Die Mischverkehrsflächen sind ausschließlich mit versickerungsfähiger Oberfläche zu versehen (wasserbundene Decke oder breitläufige unversiegelte Pflanzung). Im Rahmen der Ausbauplanung ist je 30 m² Mischverkehrsfläche 1 Laubbaum gem. Artenauswahlliste zu bepflanzen.

Artenauswahlliste

10. Für die Bepflanzung sollen folgende Laubbäume verwendet werden: Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, dazu auf privaten Grundstücksflächen Eberesche und Hochstammastbäume (Kiefer, Buche oder Kirsche) sowie die Gräserarten und Sträucher: Hanfbuche, Hasel, Forsythie, Weißer Schneeball, Rote Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Flieder, Forsythie, Pfaffenhutchen, Liguster, Traubenkirsche, Gemeiner Goldregen. Mindeststammumfang der Bäume entlang der Mischverkehrsflächen und innerhalb der Parkplatze: 16 - 18 cm.

11. Innenhalb der öffentlichen Grünflächen können zusätzlich zu den Arten der Auswahlliste weitere landschaftgerechte Laubbäume angepflanzt werden (Kastanie, Schleiche, Bluthorn, Esche, Trauerweide, ...).

Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche wird die maximal versiegelte Fläche pro Grundstück beschränkt auf

- 8 % innerhalb der Wohngebiete
- 35 % innerhalb des Sondergebietes für den Hotelstandort
- 75 % innerhalb der Mischgebiete.

12. Zur Verminderung der Abflutungen von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Versickerung oder zur Speicherung bzw. zur Nutzung von auf Dachflächen aufstehendem Regenwasser auf jedem Grundstück vorzusehen.

8. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachbestattung

13. Die Dächer sind mit geeigneten Eindeckmaterialien eindecken. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Sichtfelder

14. Sichtfelder an den Einmündungen zur B 7 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Abstandsflächen

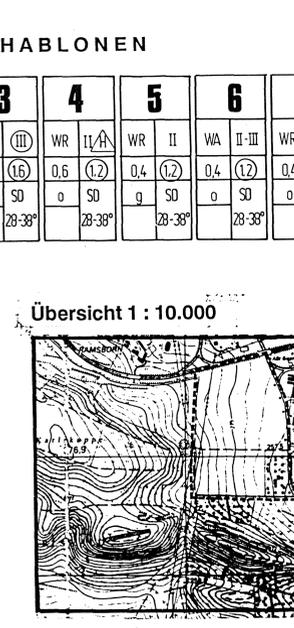
15. Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

16. Der Schutzkorridor für Erdleitungen beträgt mind. 6 m. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung und Anpflanzung von Bäumen freizuhalten.

Informativ

NUTZUNGSSCHABLONEN

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
MI II	MI II-III	MI III	WR II/A	WR II	WA II-III	WR II/A	WA II	SO III	WA II/A
0,6 (1,2)	0,6 (1,2)	0,8 (1,6)	0,6 (1,2)	0,4 (1,2)	0,4 (1,2)	0,4 (1,2)	0,4 (1,2)	0,6 (1,6)	0,6 (1,2)
g SD	g SD	g SD	o SD	g SD	o SD	o SD	o SD	o SD	g SD
28-38°	28-38°	28-38°	28-38°	28-38°	28-38°	28-38°	28-38°	28-38°	28-38°



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90

- Nutzungsschablone (Beispiel)**
- | | | | |
|---------------------------|-------|------------------------|-------|
| Art der baulichen Nutzung | WA II | Zahl der Vollgeschosse | 12 |
| Grundflächenzahl | 0,4 | Geschosshöhe | 12 |
| Bauweise | o SD | Dachform | 28/38 |
| | | Dachneigung | |
- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 5 BauNVO
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiet
 - überbaubare/nicht überbaubare Teilfläche
 - Reine Wohngebiete
 - Sondergebiet Hotel
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO
 - z.B. 12 Geschosshöhe (GFZ)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - III Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - Bauweise, Baulinien, Bauformen, Dachform** § 9 (1) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - SD Satteldach
 - Flächen für den Gemeinbedarf** § 9 (1) Nr. 8 BauNVO
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude
 - Verkehrflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauNVO
 - Straßenverkehrsflächen einschl. Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Landw. landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
 - Landw. Fußwegverbindung
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 (1) Nr. 13 BauNVO
 - oberirdisch E Elektrizität
 - unterirdisch E Elektrizität
 - G-HD Gas Hochdruck mit Schutzstreifen
 - Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauNVO
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Spielplatz
 - Dauerkleingarten
 - Parkanlage
 - Lärmschutz
 - Flächen für die Wasserwirtschaft** § 9 (1) Nr. 17 BauNVO
 - EM Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauNVO
 - Anpflanzung von Bäumen gemäß besonderer Textfestsetzungen
 - Anpflanzung von Sträuchern gemäß besonderer Textfestsetzungen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung von Sträuchern
 - Sonstige Planzeichen**
 - empfohlene Grundstücksgrenzen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
 - Lärmschutzanlage
 - ZB Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärm erforderlich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maltes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung:
 - Gst Gemeinschaftsstellplätze
 - Sichtdreieck
 - Höhlinie
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Böschung
 - Zeichen der Kartenunterlage**
 - Planunterlage: Auszug aus den Flurkarten und geodätische Höhenaufnahme vom April 1991

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 09.04.1993 übereinstimmen.

Eisenach, den 09.09.1999
 Leiter d. Katasteramtes
 (Unterschrift)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans B 2 „Karlskuppe“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind 20.01.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 249ff (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Kraft.

Eisenach, den 01.09.91
 Stadt Eisenach

Dr. Brodhan
 Oberbürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom 1.0.1999 und Friststellung zum 1.2.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Nr. 2 BauGB gegeben.

Eisenach, den 08.09.99
 Stadt Eisenach

Dr. Brodhan
 Oberbürgermeister

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 1.0.1999 und Friststellung zum 1.2.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Nr. 3 BauGB gegeben.

Eisenach, den 08.09.19
 Stadt Eisenach

Dr. Brodhan
 Oberbürgermeister

Dem Stadtrat wurde das Abwägungsergebnis am 28. Mai 1999 vorgelegt.

Eisenach, den 08.09.19
 Stadt Eisenach

Dr. Brodhan
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textfesten Festsetzungen (Teil B) gem. § 10 (3) BauGB als Satzung am 28. Mai 1999 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 28. Mai 1999 gebilligt.

Eisenach, den 08.09.99
 Stadt Eisenach

Dr. Brodhan
 Oberbürgermeister

Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textfesten Festsetzungen (Teil B), wurde gem. § 10 (2) BauGB mit Genehmigungsbescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 28. Mai 1999 mit/ ohne Auflagen erteilt.

Eisenach, den 08.09.99
 Stadt Eisenach

Dr. Brodhan
 Oberbürgermeister

Die 2. Änderungssatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textfestsetzungen Teil B, wird hiermit ausgefertigt.

Eisenach, den 08.09.99
 Stadt Eisenach

Dr. Brodhan
 Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.01.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Mängeln von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (1) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB i.V.m. §§ 39 - 42 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Eisenach, den 08.09.99
 Stadt Eisenach

Dr. Brodhan
 Oberbürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
 Az.: 20-462/20-E5A-WA/WR/MI/ISO
 „Karlskuppe“ (2. A.)
 Weimar, den 28. Sep. 1999

1. einfache Änderung - 04/98
 2. einfache Änderung - 10/98 STAND 04/99

Satzung der Stadt EISENACH
 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 KARLSKUPPE
 Bebauungsplan Nr. 2

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETRIEBUNG GMBH

LANDGRAF - FRIEDRICH - STR. 6
 99090 BAD HONAUER K. 44
 TELEFON 03712 36004

ÄNDERUNG DATUM
 2. Offertage 10.91
 3. Offertage 10.93
 1. einfache Änderung - 04/98
 2. einfache Änderung - 10/98

Blatt Maßstab Datum
 1:1.000 0/91 gel.