



Festsetzungen	①	②	③
Art der baulichen Nutzung	GE	GE	GE
Maß der GRZ	0,8	0,8	0,8
Maß der baulichen GRZ	2,4	1,6	1,6
Nutzung	Traufhöhe über Straßenfläche	12 m	9 m
Bauweise	a	a	a
Dachform	SD,PD,FD	SD,PD,FD	SD,PD,FD
FSP	65/50	75/61	76/58

PLANZEICHENERKLÄRUNG nach der PlanZV90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- §§ 1 bis 11 der Bauzonenverordnung -BauZVO-)

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauZVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauZVO)

Grünflächenzahl (z.B. 0,8)

GFZ 2,4 Geschosflächenzahl (z.B. 2,4)

12 m Höhe zulässiger Anlagen (Traufhöhe) (z.B. 12 m) über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauZVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bauelemente mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche öffentlich

Grünfläche privat

Zweckbestimmung Parkanlage

Nummerierung der Grünflächen

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen der Planunterlage (ohne Festsetzungscharakter)

Grundstücksgrenze

Flurstückbezeichnung (z.B. Flurstück 2371)

Flurgrenze

Flurbauzeichnung (z.B. Flur 58)

Glas mit Nummer

Bauwerke im Geltungsbereich

abzweichelndes Bauwerk

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen von Sträußern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauzonenplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Gewerbebetrieben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauZVO)

Flächencharakteristika (FSP, Tag/Nacht in der Luft) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

FSP 65/50

ergänzte Planzeichen nach § 2 (2) PlanZV 90

HPT 222.87 Höhe der Verkehrsfläche in m über NN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

nach § 9 (4) BauGB i.V.m. der ThürBO Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Gestalterische Festsetzungen (§ 63 (1) i.V.m. (4) ThürBO)

SD,PD,FD Satteldach, Flachdach, Pultdach

Nachrichtliche Übernahme ohne Festsetzungscharakter nach § 9 (6) BauGB

Bannanlagen

Zufahrt Ledestraße

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.F. der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) unter Anwendung der Übergangsbestimmungen des § 233 ff. BauGB
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauZVO) i.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Einreichung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau- (Investitions-) und Wohnbau- (Investitions-) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.F. vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 553), zuletzt geändert durch Art. 18 ThürEUVMS v. 24. Oktober 2001 (GVBl. S. 258)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) i.F. der Bekanntmachung vom 29. April 1996 (GVBl. S. 289), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Januar 2003 (GVBl. S. 25)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHVG) i.F. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch FwU-Richtlinien und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1960) und Art. 18 Statutes zur Einführung von 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i.F. der Bekanntmachung vom 04. Februar 1999 (GVBl. S. 114), geändert durch Art. 41 ThürEUVMS vom 24. Oktober 2001 (GVBl. S. 265), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Dezember 2002 (GVBl. S. 431)
- Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung - ThürAVS) vom 25. Juli 1995 (GVBl. S. 251), zuletzt geändert durch Artikel 3 der VO vom 27.11.2001 (GVBl. S. 448-451)
- Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Verordnung über die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasser-Verordnung - AbwV) in der Neufassung vom 20. September 2001 (BGBl. I S. 2442), zuletzt geändert durch Artikel 1 der 5. Verordnung zur Änderung der Abwasser-Verordnung vom 02.07.2002 (BGBl. I S. 2497 ff.)

III. Hinweise

Mülltonnensysteme
Das Plangebiet ist ein Biotopausgeweid mit anderer Mülltonnensystem. Wenn bei Einbauten Mülltonnensysteme vorhanden sind, sind die örtlichen Ordnungsbehörden, die Polizei bzw. der Müllabfuhrdienst umgehend zu informieren und zu benachrichtigen. Bei zur Beseitigung der Gefahrenquelle sind die Einbauten anzustufen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und zutreffenden Rechtsvorschriften einschließlich aller notwendigen Sicherheitsmaßnahmen zu erfolgen. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten, zu Boden und weiter möglich zu fließen können. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürVG der Stadt Eisenach, unter Beachtung der Anforderungen an die Beseitigung von wassergefährdenden Stoffen, die bei der Herstellung von wassergefährdenden Stoffen anfallen, zu beseitigen. Die Beseitigung von wassergefährdenden Stoffen ist an den Müllabfuhrdienst zu übergeben. Die Beseitigung von wassergefährdenden Stoffen ist an den Müllabfuhrdienst zu übergeben. Die Beseitigung von wassergefährdenden Stoffen ist an den Müllabfuhrdienst zu übergeben.

Baumbestand
Zu bewahrenden Bäumen und gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes an Stadtplatz Eisenach vom 23.12.1997 zu behandeln:

Flecken, deren Böden erheblich mit ungewässergefährdenden Stoffen belastet sind
Die bei Baumarbeiten anfallende Erde, Geröll, Kies, Splitt und andere Stoffe sind zu Beginn der Baumaßnahme abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Verwehung und Verweitung zu schützen. Dieser ist gemäß DIN 19115 zwischen zu lagern und auf dem Gelände an geeigneten Stellen wieder zu verwenden. Stark verunreinigte Böden sind abzutragen, zu deponieren und wenn möglich zu rehydrieren. Kulturfolger, Hummer, Oberboden sowie andereartige Stoffe sind nicht abzutragen, mit Böden zu überschichten. Anschlägen im Zuge der Wiederherstellung des Bodens oder der Rehydrierung von Bauelementen sind auf lokale Bodenbeschädigungen zu achten.

Baumbestand
Zu bewahrenden Bäumen und gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes an Stadtplatz Eisenach vom 23.12.1997 zu behandeln:

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
siehe Planzeichnung
GE 13 Gem. § 1 Abs. 6 BauZVO sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebszwecke sowie Betriebsräume und Betriebsräume gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauZVO Anlagen für technische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauZVO und Vergnügungszwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauZVO auch nicht baurechtliche Anlagen
GE 14 Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig mit nicht mehr als insgesamt 700 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche
GE 15 Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche im Umkreis von 100 m um den Standort der Anlage
GE 16 Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche im Umkreis von 100 m um den Standort der Anlage
GE 17 Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche im Umkreis von 100 m um den Standort der Anlage
GE 18 Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche im Umkreis von 100 m um den Standort der Anlage
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauZVO)
siehe Planzeichnung
Als Traufhöhe wird das vertikale Maß zwischen dem im Plan dargestellten Höhenbezugspunkt H₁ und dem Schnittpunkt zwischen aufeinander Wandfläche und Dachtrauf festgelegt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauZVO)
Auf allen Bauflächen sind Gebäude mit folgenden Abmessungen über 50 m zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauZVO)
siehe Planzeichnung
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Nr. 2011 und Nr. 20 und 22 BauZVO)
Nebenanlagen gem. § 14 BauZVO und Stellplätze/Garagen gem. § 12 BauZVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauZVO auf der überbaubaren Fläche der Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig, Besondere Anforderungen sind zu berücksichtigen. Stellplätze sind generell mit wasserunempfindlichen Belägen auszuführen, wenn nicht andere Vorschriften entgegenstehen.
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung
- Vorkanonen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Ergänzend zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (Dr. Frank/Agel LG 02/05 v. 09.02.2005), in deren Ergebnis eine Einschränkung der Lärmemission erforderlich wird.
Auf allen Neubauten (GE 1, 3) erfolgt durch die Festsetzung von Flächencharakteristika (Tag/Nacht + FSP) eine Lärmkennzeichnung (siehe Planzeichnung).
- Grünflächen / Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6, § 173 BauGB)
Ausgewählte Ersatzmaßnahmen (S. 20 § 21 ThürNatG)
siehe Planzeichnung
Den dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sind die auf öffentlichen Flächen innerhalb des Bebauungsgebietes, ehemaligen Güterbahnhof festgesetzten Ausgleichsflächen jeweils anteilig zugeordnet.
Die öffentliche Grünfläche 1 ist als extensiv zu bewirtschaftende Laubgehölzfläche mit straßenseitig vorgetragenen Rasenstreifen von 1,50 m Tiefe als südlicher Gehwegbegrenzung zu gestalten. Hierzu sind die Brach- und Sonderflächen zu revidieren und an die vorhandene Hangtopographie anzupassen.
Der Eingang und die Einfingnisse zum Sloben mit Fiedermaulwurf sind wie im Bestand zu erhalten und von allen Pfaden und Modellierungsgrenzen abzutrennen.
Die öffentliche Grünfläche 2 ist als offene Rasenfläche mit beidseitigen Gehwegbegrenzungen an den Grenzen zu den angrenzenden Grundstücken zu gestalten. Hierzu sind die Brach- und Sonderflächen zu revidieren und an die vorhandene Hangtopographie anzupassen.
Die öffentlichen Grünflächen 3 und 4 sind als Laubgehölzfläche frischer Standorte anzulegen und hierzu vorläufig zu bepflanzen. In 100 m Pflanzfläche sind mindestens 50 Sträucher und zwei hochstammige Bäume gemäß Anlage 2 in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen.
- Artenlisten
ARTENLISTE 1 (Bäume für Lagerflächen und Stellplätze)
Hochstamm: STU 14/16
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn Acer platanoides
Sommer-Linde Tilia platyphyllos
Winter-Linde Tilia cordata
Gewöhnliche Esche Fraxinus excelsior
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia
Baum-Hasel Corylus avellana
Kastanie Castanea sativa
ARTENLISTE 2 (Gehölzflächen)
Hochstamm: STU 14/16, 3 x weip. o. Heister Höhe 250-300/2 x weip. o.
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn Acer platanoides
Feld-Ahorn Acer campestre
Sommer-Linde Tilia platyphyllos
Winter-Linde Tilia cordata
Gewöhnliche Esche Fraxinus excelsior
Hartriebelexe Carpinus betulus
Birn-Eiche Quercus robur
Sal-Weide Salix caprea
Eberesche Sorbus aucuparia
Zitter-Pappel Populus tremula
Rohr-Haselnuss Corylus avellana
Kornelkirsche Cornus mas
Hasel Corylus avellana
Zweigflügel-Weißdorn Crataegus sanguinea
Engelhölzer Weißdorn Crataegus monogyna
Liguster Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenrose Rosa canina
Scheibe Prunus spinosa
Kreidoborn Rhamnus cathartica
Horn-Boobee Rosa carolina
Weißer Schneeball Viburnum opulus

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

Dachform: siehe Planzeichnung

Dachflächen: Dachflächen mit reflektierenden Oberflächen sind unzulässig. Technische Anlagen, welche der Nutzung der Solarenergie dienen, sind auf den Dachflächen zulässig.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Verfahrensanlagen: Verfahrensanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 ThürBO)
Die angrenzende 100 m Grundstücksfläche sind ein hochstammiger Baum gemäß Anlage 1 in der angegebenen Pflanzqualität mit einer durchwurzelbaren Grundfläche von mindestens 12 m² oder 20 Sträucher gemäß Anlage 2 in der angegebenen Pflanzqualität auf einer Grundfläche von mindestens 20 m² zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grundflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können zur Anrechnung gebracht werden.

Verfahrensvermerke

Es wird bekräftigt, 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 26.05.2005 übereinstimmen. Eine örtliche Überprüfung des Katasterbestandes hat nicht stattgefunden.

Der Stadtrat hat am 18.11.2002 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 41 Umstrukturierungsgebiet "ehem. Güterbahnhof" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 28.11.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Eisenach, den 17.03.2006 (Stempel/Unterschrift)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt (Beigeordneten Beschluss 07/2004 vom 07.01.2004).

Eisenach, den 17.03.2006 (Stempel/Unterschrift)

Der Stadtrat hat am 18.11.2006 mit Stadtratsbeschluss 0145/2006 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 Umstrukturierungsgebiet "ehem. Güterbahnhof" beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Eisenach, den 17.03.2006 (Stempel/Unterschrift)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.05.2005 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eisenach, den 17.03.2006 (Stempel/Unterschrift)

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.05.2005 bis 10.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Eisenach, den 17.03.2006 (Stempel/Unterschrift)

Die festgelegte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, mit Angabe von Ort und Dauer, erfolgt mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegung bei jeder schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, erfolgt gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 30.04.2005.

Eisenach, den 17.03.2006 (Stempel/Unterschrift)

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.11.2005 gemäß Abwägungsbeschluss Nr. 237/2005 abgelehnt.

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 30.11.2005 mitgeteilt worden.

Eisenach, den 17.03.2006 (Stempel/Unterschrift)

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 41 Umstrukturierungsgebiet "ehem. Güterbahnhof" gemäß der Planzeichnung und dem Textteil am 24.02.2006 als Satzung beschlossen. Satzungsbeschluss Nr. 032/2006.

Eisenach, den 17.03.2006 (Stempel/Unterschrift)

Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde am 05.06.2006 an 300-1641-20-056000-GÜ-Ehem. Güterbahnhof I erteilt.

Weimar, den 19.05.2006 (Stempel/Unterschrift)

Die Satzung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wird hiermit ausgestellt.

Eisenach, den 17.03.2006 (Stempel/Unterschrift)

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer der Geltendmachung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 19.05.2006 an 300-1641-20-056000-GÜ-Ehem. Güterbahnhof I erteilt. Die Bekanntmachung der Entscheidung der Verwaltungsbehörde und weiterer auf Fälligkeit und Erhaltung von Entscheidungsgenehmigungen (§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden.

Eisenach, den 17.03.2006 (Stempel/Unterschrift)

Stadt Eisenach Teilbauungsplan Nr. 41.1 Umstrukturierungsgebiet "ehem. Güterbahnhof I" (Satzung)

31.01.2006 Maßstab 1:1000

Ausschnitt aus der top. Karte

Gründungsplanung: Planungsgruppe 91 Jägerstraße 7 99867 Gotha Tel.: 03621/29159

Bauleitplanung: Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH Mainzerhofstraße 12 99084 Erfurt Tel.: 0361/5603-0