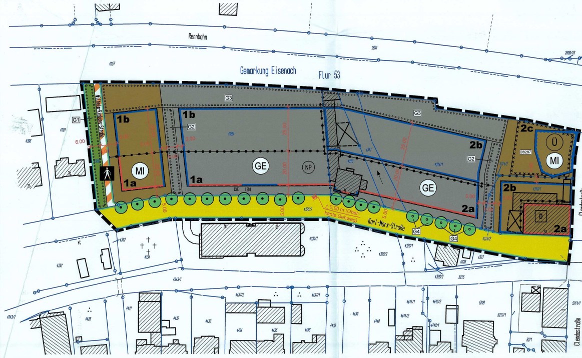
Bebauungsplan Nr. 36 "Östliche Karl-Marx-Straße" - Stadt Eisenach



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / §§ 6 und 8 BauNVO

- MI – Mischgebiete
- GE – Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

- OK +20,00 m über Gehweg – Oberkante der baulichen Anlage in Meter über Oberkante Gehweg als Höchstmaß
- OK +10,00 m bis +12,00 m über Gehweg – Oberkante der baulichen Anlage in Meter über Oberkante Gehweg als Mindest- und Höchstmaß
- V – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III - V – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (V) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- Baulinie
- o – offene Bauweise
- a¹ – abweichende Bauweise mit Nummerierung

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche hier: -öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: -öffentlicher Fußweg

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen hier: -Straßenbegleitgrün

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 25 BauGB

- G1 – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: -Maßnahme G1
- Erhaltung: Bäume
- G4 – Anpflanzen: Bäume hier: -Maßnahme G4

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung hier: -Oberkante der baulichen Anlagen -Bauweise -Zahl der Vollgeschosse -Zahl des max. zulässigen Emissionskontingent

16. Eigene Planzeichen

- $L_{EK, tags}$ 65 dB(A) je m² – Emissionskontingent tags in dB (A) je m² hier:-65 dB (A) je m²
- $L_{EK, nachts}$ 49 dB(A) je m² – Emissionskontingent nachts in dB (A) je m² hier:-49 dB (A) je m²

Kennzeichnung

15. Sonstige Planzeichen

- 08287 – Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind mit THALIS - Nr. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

10. Flächen für den Hochwasserschutz gem. § 9 (6a) BauGB

- Ü – Überschwemmungsgebiet

14. Regelungen für den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (6) BauGB

- NP – Naturpark "Thüringer Wald"

Bestandsangaben

- Gebäudebestand eingemessen (ALK)
- Gebäudebestand aus Luftbilderkennung (ALK)
- 282/1 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 22,00 – Vermaßung (in Meter)
- ± 0,00 m (Oberkante Gehweg ≙ 215,74 m über Höhennull)

NUTZUNGSSCHABLONEN

MI 1a (TF 1)	
OK +7,0 m bis +20,0 über Gehweg	
o	II - V
$L_{EK, tags}$ 60 dB(A) je m²	$L_{EK, nachts}$ 45 dB(A) je m²

MI 1b (TF 2)	
OK +20,0 m über Gehweg	
o	V
$L_{EK, tags}$ 60 dB(A) je m²	$L_{EK, nachts}$ 45 dB(A) je m²

GE 1a (TF 3)	
OK +7,0 m bis +20,0 über Gehweg	
a¹	II - V
$L_{EK, tags}$ 63 dB(A) je m²	$L_{EK, nachts}$ 47 dB(A) je m²

GE 1b (TF 4)	
OK +20,0 m über Gehweg	
a¹	V
$L_{EK, tags}$ 65 dB(A) je m²	$L_{EK, nachts}$ 50 dB(A) je m²

GE 2a (TF 5)	
OK +7,0 m bis +20,0 über Gehweg	
a²	II - V
$L_{EK, tags}$ 58 dB(A) je m²	$L_{EK, nachts}$ 46 dB(A) je m²

GE 2b (TF 6)	
OK +20,0 m über Gehweg	
a¹	V
$L_{EK, tags}$ 60 dB(A) je m²	$L_{EK, nachts}$ 47 dB(A) je m²

MI 2a (TF 7)	
OK +15,0 m bis +20,0 m über Gehweg	
a³	(V)
$L_{EK, tags}$ 55 dB(A) je m²	$L_{EK, nachts}$ 43 dB(A) je m²

MI 2b (TF 7)	
OK +7,0 m über Gehweg	
a³	II
$L_{EK, tags}$ 55 dB(A) je m²	$L_{EK, nachts}$ 43 dB(A) je m²

MI 2c (TF 8)	
-	
-	-
$L_{EK, tags}$ 57 dB(A) je m²	$L_{EK, nachts}$ 45 dB(A) je m²

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 und (2a) BauGB, §§ 1, 6, 8, 12, 14,16 und 19 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) nach §§ 6 und 8 BauNVO festgesetzt.
2. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind werden gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
3. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets wird gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.
4. Die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 (2) BauNVO Nr. 3 Tankstellen wird gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
5. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Nr. 3 Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.
6. Im Misch- und Gewerbegebiet wird großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen.
7. Gemäß § 9 (2a) BauGB werden im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² zugelassen. Im Einzelnen sind das Betriebstypen, wie Bäcker, Shops, Kioske, kleine Nahversorger und kleine Läden. Grundlage bildet das "Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche" (Zentrenkonzept) von August 2013 (Beschluss 27.11.2013).
   Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:
   - Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Lebensmittelhandwerk
   - Apotheken / Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren
   - Zeitungen / Zeitschriften
   - Blumen

   Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
   - Textilien
   - Schuhe / Lederbekleidung / Kürschnerwaren
   - Haus-/Heimtextilien
   - Sportbekleidung / Sportartikel / Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
   - Kulturwaren / Kunstgewerbe
   - Baby-/Kinderartikel / Spielwaren
   - Bücher / Schreibwaren / Büroartikel
   - Foto / Optik / Uhren / Schmuck
   - Haushaltswaren / Elektrokleingeräte
   - Unterhaltungselektronik / Bild- und Tonträger / Computertechnik und -zubehör, Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
   - Musikinstrumente / Musikalien
   - Kunst / Antiquitäten
   - Jagdbedarf
8. Gemäß § 9 (2a) BauGB werden im Gewerbegebiet GE 1a und 2a Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² zulässig.
   Im Einzelnen sind das Betriebstypen, wie Bäcker, Shops, Kioske, kleine Nahversorger und kleine Läden. Grundlage bildet das "Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche" (Zentrenkonzept) von August 2013 (Beschluss 27.11.2013).
   Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:
   - Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Lebensmittelhandwerk
   - Apotheken / Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren
   - Zeitungen / Zeitschriften
   - Blumen

   Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
   - Textilien
   - Schuhe / Lederbekleidung / Kürschnerwaren
   - Haus-/Heimtextilien
   - Sportbekleidung / Sportartikel / Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
   - Kulturwaren / Kunstgewerbe
   - Baby-/Kinderartikel / Spielwaren
   - Bücher / Schreibwaren / Büroartikel
   - Foto / Optik / Uhren / Schmuck
   - Haushaltswaren / Elektrokleingeräte
   - Unterhaltungselektronik / Bild- und Tonträger / Computertechnik und -zubehör, Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
   - Musikinstrumente / Musikalien
   - Kunst / Antiquitäten
   - Jagdbedarf
9. Im Gewerbegebiet GE 1b und 2b werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
10. Im Mischgebiet wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt.
11. Im Gewerbegebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.
12. Im Misch- und Gewerbegebiet werden weitere Überschreitungen der gemäß § 19 (4) BauNVO benannten Obergrenze der GRZ von 0,8 nicht zugelassen.
13. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
14. Lärmemissionskontingente
    Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Festsetzungen [L(EK),tags dB (A) je m² und L(EK),nachts dB (A) je m²] nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.
    Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
15. Definition - Verkaufsfläche
    Die Verkaufsfläche (VK) eines Handelsbetriebes umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen, Windfänge, dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen und Warentheken (z.B. Wagenabstellflächen innerhalb von Gebäuden, Pack- und Entsorgungszone, Kassenzonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken).
16. Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK)
    Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage.
    Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Krahnbahnanlagen u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen.
    Als Bezugspunkt für die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt die Oberkante Gehweg am markierten Punkt (± 0,00 m).

B) Zeitliche Befristung von festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nach § 9 (2) 2 BauGB

1. Bis zu einer Sanierung der vorhandenen Altlasten und Aufhebung des Altlastenverdachts (THALIS 08287) ist die Errichtung von Grünflächen innerhalb der Baufläche MI 2c unzulässig.
2. Bis zur Aufhebung des Überschwemmungsgebietes in der Baufläche MI 2c ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

C) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

1. Bei der abweichenden Bauweise¹ (a¹) darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten.
2. Bei der abweichenden Bauweise² (a²) darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude höchstens 25,0 m betragen.
3. Bei der abweichenden Bauweise³ (a³) muss abweichend von der offenen Bauweise an die vorderen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.
4. Bei der abweichenden Bauweise⁴ (a⁴) darf abweichend von der offenen Bauweise an die vorderen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.
5. Gemäß § 23 (2) BauNVO wird ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen.
6. Gemäß § 23 (3) BauNVO darf die Baugrenze zwischen GE 2a und GE 2b sowie zwischen GE 1b und GE 2b überbaut werden.

D) Klimaschutz nach § 9 (1) 23 b BauGB

1. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzusehen, die die Installation von Photovoltaik- oder Wärmethermieanlagen auf dem Dach bzw. an der Fassade ermöglichen.

E) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) 25 a und b BauGB

1. Die bestehende Baumpflanzung entlang der Karl-Marx-Straße ist auf Dauer zu erhalten und vor baubedingten Schäden zu schützen.
2. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Pflanz- bzw. Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.
3. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen G1 und G2 ist, je 50 m² Pflanzfläche ein Baum (Pflanzabstand min. 8,0 m) der Qualität - Stammumfang 14/16 cm gemäß der Pflanzliste unter Hinweise Pkt. 4.2 und pro m² Pflanzfläche mindestens 1 Stück Sträucher oder 1 Stück Heister gemäß der Pflanzliste unter Hinweise Pkt. 4.3 bzw. 4.4 zu pflanzen.
4. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen G3 ist, pro m² Pflanzfläche mindestens 1 Stück Sträucher oder 1 Stück Heister gemäß der Pflanzliste unter Hinweise Pkt. 4.3 bzw. 4.4 zu pflanzen.
5. Für die im Plan gekennzeichnete Anpflanzung von Bäumen G4 ist die Qualität - Stammumfang 14/16 cm maßgebend. Die Art der Bäume ist gemäß der Pflanzliste unter Hinweise Pkt. 4.2 zu wählen.

F) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

1. Dachbelag
   Als Dachbelag werden alle blendfreien Materialien sowie Kies- und begrünte Dächer zugelassen.
2. Dachform
   Innerhalb der Baufläche MI 2a wird als Dachform Mansarddach festgesetzt.
3. Gebäudegröße
   Gebäude mit einer Gesamtlänge größer als 50 m sind optisch in Baukörper zu untergliedern (siehe HINWEISE).
4. Werbeanlagen
4.1 Werbeanlagen auf bzw. über dem Dach sind unzulässig.
4.2 Das vollflächige Bekleben von Schaufenstern zu Werbezwecken ist unzulässig.
4.3 Werbeanlagen mit beweglicher, verändernder, blinkender oder reflektierender Wirkung sind unzulässig.
4.4 Das Aufstellen von Masten oder Stangen für Fahnen und Banner ist unzulässig.
4.5 Schriftzeichen oder Logos sind nur bis zu einer Höhe und Breite von 0,40 m zulässig.
4.5 Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind (wie z.B. Pylone oder Stelen) sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

G) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

1. Die Bauhüllen der Gebäude auf den Mischgebietsflächen haben nachfolgende Luftschalldämmwerte entsprechend der geplanten Nutzung einzuhalten:

Punktname Teilfläche Gebietsnutzung BPlan 36 Himmelsrichtung Immissionsort	Gebietsnutzung	Himmelsrichtung	Maßgeblicher Außenlärm Pegel	Lärmpegelbereich	erf. R'w, res. des Außenbauteils in Wohnungen	erf. R'w, res. des Außenbauteils in Bettenräumen Krankenhäuser
			DIN 4109	DIN 4109	DIN 4109	DIN 4109
			in dB(A)		in dB	in dB
TF 1 MI 1a Ost	MI	Ost	66	IV	40	45
TF 1 MI 1a Süd	MI	Süd	62	III	35	40
TF 1 MI 1a West	MI	West	62	III	35	40
TF 2 MI 1b Nord	MI	Nord	64	III	35	40
TF 2 MI 1b Ost	MI	Ost	67	IV	40	45
TF 2 MI 1b West	MI	West	64	III	35	40
TF 7 MI 2a Nord_Nr. 53	MI	Nord	64	III	35	40
TF 7 MI 2a Ost_Nr. 53	MI	Ost	69	IV	40	45
TF 7 MI 2a Süd_Nr. 53	MI	Süd	66	IV	40	45
TF 7 MI 2a West_Nr. 53	MI	West	62	III	35	40
TF 7 MI 2b Ost	MI	Ost	70	IV	40	45
TF 7 MI 2b Süd	MI	Süd	63	III	35	40
TF 7 MI 2b West	MI	West	62	III	35	40
TF 8 MI 2c Nord	MI	Nord	63	III	35	40
TF 8 MI 2c Ost	MI	Ost	69	IV	40	45
TF 8 MI 2c West	MI	West	64	III	35	40

2. Alle Schlafräume müssen mit einem Schalldämmlüfter [Luftzufuhr ≥ 30 m³/h; Eigengeräuschpegel ≤ 27 dB(A)] ausgestattet sein. Alternativ ist eine zentrale Be- und Entlüftung der Räume möglich.

HINWEISE

1. Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
2. Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
3. Hinweise zur Baugestaltung
3.1 Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch bauliche Maßnahmen, optische Farbgestaltung, Rankgitter für Bepflanzung o.ä. Maßnahmen erfolgen. Aufgemalte Farbwechsel sind zu vermeiden.
4. Hinweise zur Grünordnung
4.1 Die Pflanzen sind aus heimischen Baumschulen bzw. klimatisch analogen Baumschulen zu beziehen.
4.2 Pflanzliste - schmalkronige Bäume
    - Acer platanoides 'Columnare' – Säulen-Ahorn
    - Carpinus betulus 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche
    - Prunus serrulata 'Amanogawa' – Säulenförmige Zierkirsche
    - Quercus robur 'Fastigiata Koster' – Säulen-Eiche
4.3 Pflanzliste - Sträucher / Heister
    - Carpinus betulus – Hainbuche
    - Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
    - Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
    - Symphoricarpos albus var. laevigatus – Gemeine Schneebeere
    - Syringa vulgaris – Wild-Flieder
    - Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
    - Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
4.4 Pflanzliste - Blüh- und Ziersträucher
    - Deutzia in Sorten – Deutzie
    - Forsythia intermedia 'Lynwood' – Forsythie
    - Philadelphus 'Schneesturm' – Falscher Jasmin
    - Potentilla in Sorten – Fingerstrauch
    - Spiraea in Sorten – Spierstrauch
    - Syringa in Sorten – Flieder
    - Viburnum in Sorten – Schneeball
    - Weigela florida – Weigelie
5. Hinweise zu Altlasten / Boden / Grundwasser
5.1 Es liegt eine Altlastenerkundung Bebauungsplan Nr. 36 „Östliche Karl-Marx-Straße" der Firma Pöyry Deutschland GmbH vom 22.01.2014 vor.
5.2 Ehemaliges Demmer-Werk / AWE (Flurstück 4309)
5.2.1 Im Rahmen von zukünftigen Bebauungen kann es, in Abhängigkeit der Art und Größe der Bebauung, zu Mehrkosten auf Grund abfalltechnischer Hemmnisse kommen (Bauschutt).
5.2.2 Bei Baumaßnahmen ist der notwendige Aushub durch eine Analytik zu deklarieren und entsprechend einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
5.2.3 Das Vorhandensein von Kellern und/ oder Fundamenten verteilt über das Flurstück ist möglich. Durch Entfernen dieser kann es ebenfalls zu Mehrkosten während der Bebauung kommen.
5.3 Ehemalige Gasanstalt / Reichsbank / SED-Kreisleitung / AWE-Rechenzentrum und Heizhaus (Flurstücke 4314/1, 4314/2, 4319/1 und 4319/2)
5.3.1 Die Hinweise unter den Pkt. 5.2.1 und 5.2.2 gelten analog auch für diesen Bereich des Bebauungsplanes.
5.3.2 Das Vorhandensein von Kellern und/ oder Fundamenten als auch Gruben verteilt über das Flurstück ist möglich. Durch Entfernen dieser kann es ebenfalls zu Mehrkosten während der Bebauung kommen.
5.3.3 Im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen (vorallem Tiefbau) ist immer ein Altlasten-Sachverständiger beratend hinzuzuziehen (bei Baumaßnahmen ist von Personenkontakt zu kontaminierten Böden bzw. Abfällen auszugehen).
5.3.4 Die Entnahme des Grundwassers sowie die Nutzung des Grundwassers ist nicht zulässig. Dies betrifft auch Erdwärme-Heizanlagen etc..
6. Hinweise zu den Lärmemissionskontingenten
6.1 Es liegt eine Schallimmissionsprognose Stadt Eisenach Bebauungsplan 36 "östliche Karl-Marx-Straße" Stand 02_2014 vom Ingenieurbüro für Schall- und Immissionsschutz Dipl.-Ing. (FH) Birgitta Doose vor (Projekt 0103_SUBL vom 10.03.2014).
6.2 Folgende maßgebende Immisionsorte (IO) mit entsprechenden Gebietseinstufungen wurden im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt:
    - IO_01 Karl-Marx-Straße 31, Ost (Mischgebiet)
    - IO_02 Karl-Marx-Straße 35, Ost (Mischgebiet)
    - IO_03 Karl-Marx-Straße 24, Nordost / Ecke Grundstück (Mischgebiet)
    - IO_04 Goethestraße 7, Nord (Allgemeines Wohngebiet)
    - IO_05 Karl-Marx-Straße 30 (Logotel), Nord (Mischgebiet)
    - IO_06 Karl-Marx-Straße 32, Nord (Mischgebiet)
    - IO_07 Goethestraße 21, Nord (Allgemeines Wohngebiet)
    - IO_08 Karl-Marx-Straße 36, Nord (Mischgebiet)
    - IO_09 Clemdastraße 3, Nord (Allgemeines Wohngebiet)
    - IO_10 Rennbahn 12, Süd (Mischgebiet)
    - IO_11 Wilhelm-Rinkens-Straße 2, Süd (Mischgebiet)
6.3 Die maßgebenden Immisionsorte (IO) sind in der Karte "Lage des Geltungsbereiches" dargestellt.
6.4 Der kritischste Prüfpunkt ist der Immissionsort IO_09.
6.5 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 als Immissionskontingent am maßgeblichen Immissionsort.
7. Hinweise zur Kampfmittelgefährdung
7.1 Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Östliche Karl-Marx-Straße" ist von einer Kampfmittelgefährdung auszugehen (Quelle: Tauber Delaborierung GmbH).
7.2 Es wird eine Sondierung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma empfohlen.
8. Hinweis zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung
8.1 Die Knötellinie zwischen MI 2b und MI 2c dient ausschließlich der Abgrenzung der Zahl des max. zulässigen Emissionskontingent.
9. Hinweis zur Bepflanzung und zur Baufreiheit entlang der Bahnstrecke
9.1 Bei der vorgesehenen Bepflanzung auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen G3 ist zu berücksichtigen, dass die Stützmauer entlang der Bahnstrecke jederzeit inspizier bar und für eventuelle Sanierungsarbeiten ausreichend Baufreiheit (mindestens 3 Meter) vorhanden ist.

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)

Präambel

Satzung der Stadt Eisenach über den Bebauungsplan Nr. 36 "Östliche Karl-Marx-Straße". Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Östliche Karl-Marx-Straße", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jeweils gültigen Fassung
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der jeweils gültigen Fassung
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648), in der jeweils gültigen Fassung
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger), in der jeweils gültigen Fassung
13. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der jeweils gültigen Fassung
14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der jeweils gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, ~~sowie der Gebäudebestand*~~ mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 26. SEP. 2014 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen)

26. SEP. 2014 – Datum – i.A. Leischner – Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha – Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 27.08.10 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Beschluss-Nr.: StR/0226/2010
Der Beschluss wurde am 15.09.10 ortsüblich bekanntgemacht.
Eisenach, den 25. Sep. 2014 – Katja Wolf, Oberbürgermeisterin – Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.07.2014 bis 08.08.2014 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.05.2013 bis 15.06.2013 (Vorentwurf) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.07.2014 bis 08.08.2014 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.
Eisenach, den 25. Sep. 2014 – Katja Wolf, Oberbürgermeisterin – Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 10.03.14 wurde am 19.06.14 gebilligt. (Beschl.-Nr.: StR/0018/2014)
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 27.06.14 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Eisenach, den 25. Sep. 2014 – Katja Wolf, Oberbürgermeisterin – Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.09.14 (Beschluss-Nr.: StR/0070/2014) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs.6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Eisenach, den 25. Sep. 2014 – Katja Wolf, Oberbürgermeisterin – Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 23.09.14 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: StR/0070/2014).
Eisenach, den 25. Sep. 2014 – Katja Wolf, Oberbürgermeisterin – Siegel

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 310-4621-6519/2014-16056000-BPL-MI/GE-Östl. Karl-Marx-Str.
Weimar, den 01.10.2014
(Stempel: Thüringer Landesverwaltungsamt)

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Stadtrates beigetreten.
Eisenach, den .... – Katja Wolf, 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 14.10.2014 – Katja Wolf, Oberbürgermeisterin – Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 30.10.2014 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 Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.
Eisenach, den 05.011.2014 – Katja Wolf, Oberbürgermeisterin – Siegel

Bebauungsplan Nr. 36

"Östliche Karl-Marx-Straße"

Stadt Eisenach

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Gefördert durch: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit – aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Gefördert durch: Freistaat Thüringen, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr – mit Mitteln der Städtebauförderung

Zusatzleistungen:

Kartengrundlage: Katasterkarte, ALK (Stand 03.02.2012)

sonstige Leistungen und Gutachten:
Grünordnung – Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen - Gromeleit, Riemenschneider Straße 13, 98527 Suhl
Schallschutzgutachten – Ingenieurbüro für Schall- und Immissionsschutz Birgitta Doose, Rubenstraße 27, 99099 Erfurt

Planungsstand:

Vorentwurf	Stand:	08.02.2013
Entwurf zur Auslegung	Stand:	10.03.2014
Satzungsplan	Stand:	03.09.2014

SATZUNGSPLAN

Auftraggeber:

Stadt Eisenach
Markt 2
99817 Eisenach

Maßstab 1 : 1.000 (0 5 10 15 20 25 50 75m)

Verfasser:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Unterschrift
(Stempel: Architektenkammer Thüringen – Kehrer Jochen-Ullrich 0025-91-1-S Freier Stadtplaner)

Planteil / Planzeichen / Textteil

Verfahrensvermerke