

Teil A

Bebauungsplan Nr. 43 - "Eisenach- Arena" Eisenach



Teil A

Zeichenerklärung - gem. PlanzV 90

Festsetzungen

Fußschema der Nutzungschabone

Nutzungsart	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschöfllächenzahl (GFZ)
Bauweise	Traufhöhe (TH)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

SO Sondergebiet Kultur- und Freizeitanlage mit Großraumscothek

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
1,8 Geschöfllächenzahl (GFZ)
15,0 m Traufhöhe (TH)

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

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung:

- Bäume
- Sträucher

Erhaltung:

- Bäume
- Sträucher

Sonstige Pflanzzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Kennzeichnung

247,98 HN Höhenlage als Bezugspunkt (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

Nachrichtliche Übernahmen Bestandsangaben

- vorhandene Wohngebäude/ Wirtschaftsgebäude
- Katastergrenze mit Grenzpunkt
- Flurgrenze / Flurstücksnummer
- Höhenpunkte (HN)
- Baumbestand
- Baubeschränkungszone der BAB (100 m von der befestigten Fahrbahnkante gem. § 9 Bundesfertraßengesetz)
- Baubeschränkungszone der BAB (40 m von der befestigten Fahrbahnkante gem. § 9 Bundesfertraßengesetz)

Teil B

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Das Plangebiet ist nach § 11 BauNVO als Sondergebiet Kultur- und Freizeitanlage mit Großraumscothek festgesetzt. Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:
- Vergnügungsstätten nach Katalog 1
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sonst. nicht kerngebestimmte Vergnügungsstätten

Katalog 1:
- Großraumscothek bis 1.500 m²
- multikulturelle Veranstaltungsstätte bis 2.000 m²
- Spielhallen bis 300 m²
- Kinderland (In-door-Spielplatz)
- Go-Kart-Bahn bis 2.000 m²
- Nachlokale jeglicher Art
- Speziallichtspieltheater (3D-Kino, Eventkino, Programmkinos)
- Programm-, Themen- und Szenenkinos
- Internetcafe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Geschäfts- und Büroräume, die dem Betrieb zugeordnet sind

Unzulässig sind folgende Nutzungen:
- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe, die dem Rotlichtmilieu zuzurechnen sind

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 BauNVO)
Die max. Traufhöhe wird mit 15,00 m festgesetzt. Die Traufe entspricht dem Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut. Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhenlage der Geländeoberkante von 247,98 m ü. NN.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
Für das Baugebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:
offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand; Gebäudelinie unbegrenzt
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)
Im Baugebiet sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und in seiner Eigenart nicht widersprechen sowie Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im zeichnerischen Teil keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

1.5 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Entsprechend den Einzeichnungen im Plan wurden Verkehrsflächen festgesetzt, die als öffentliche Verkehrsflächen gelten.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schallschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm ist im nördlichen Bereich des B-Plangebietes ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3 m über Niveau (247,98 m ü. NN) anzulegen und zu begrünen.

1.7 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die im Bebauungsplan (B-Plan) ausgewiesenen privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Grundstückszufahrten sind zulässig.

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

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle Wandfarben sowie Verkleidungen mit spiegelnden Materialien unzulässig. Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind mindestens alle 20 m durch plastische Gestaltung oder durch Farbgebung vertikal zu gliedern.

2.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie an baulichen Anlagen, über Dach bis max. 15 m Höhe bezogen auf 247,98 m ü. NN in einer Form zulässig, die den Verkehrsteilnehmer nicht zu verkehrssicherheitsgefährdenden oder verkehrshindernden Fahrmannvernunsten Anlass gibt.
Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach allen Erfahrungen nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere:
- nicht überdimensioniert
- blendfrei
- nicht beweglich
- in Sekundärdruckschriften lesbar oder zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet
Weiterhin darf durch diese Werbung die amtliche Beschilderung nicht beeinträchtigt werden.
Die Lage und Größe von Werbeanlagen an Gebäuden ist auf die Fassadengliederung abzustimmen.
An Bundesautobahnen BAB unzulässig sind, insbesondere folgende auf den Autobahnverkehr einwirkende Werbeanlagen und Werbemaßnahmen:
- Prismenwerbeanlagen
- Lauflichtbänder
- Filmwände
- Rollbänder
- Statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen
- Werbung und Botschaften (Satzausgaben)
- Akustische Werbung
- Luft- und gasgefüllte Werbeanlagen oder -ballons
Weiterhin ist eine störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig (§ 13 Abs. 2 ThürBO).
Darüber hinaus wird auf den Hinweis 3.0 - Werbeanlagen nach der straßenverkehrsrechtlichen Vorschrift des § 33 SIVO aufmerksam gemacht.

2.3 Einfriedung
Für die Einfriedung des Grundstücks sind nur Zaunanlagen (auch als Träger von Werbeanlagen) bis max. 2,80 m über Geländeoberkante zulässig. Entlang der Verkehrsflächen sind Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Pkt. 2.2 bis 2,0 m Höhe auch als Einfriedung zulässig.

2.4 Begrünung der Stellplätze
Im Bereich von Stellplatzanlagen ist auf den bisher nicht befestigten Teilflächen je 4 Stellplätze zu errichtender Stellplätze in Senkrechtaufstellung bzw. sechs neu zu errichtender Stellplätze in Blockaufstellung ein Laubbäum (inkl. Baumföhle) der Pflanzliste A mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Notwendige Baumscheiben sind in ausreichender Größe vorzusehen.

3 Hinweise

3.1 Baugrund und Altlasten
Vor Beginn der Baumaßnahme müssen Untersuchungen hinsichtlich Tragfähigkeit und Setzungsempfindlichkeit durchgeführt werden. Ein entsprechendes Baugrundgutachten ist dem Bauantrag hinzuzufügen. Der Geltungsbereich des B-Planes ist entsprechend der Eintragung im Plan als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.
Falls der begründete Verdacht auf Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten besteht, ist unverzüglich die Stadtverwaltung Eisenach, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, Markt 22, 99817 Eisenach, Tel. 03691-670 615 / Fax: 03691-670 933, E-Mail: umwelt@eisenach.de zu informieren, im Hinblick auf durchzuführende Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen gelten die Regeln der § 4, 9 und 13 des BBodSchG.

3.2 Archäologische Funde
Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde, soweit sie bei Ausschachtungsarbeiten zutage treten, unverzüglich dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, fernmündlich anzuzeigen und bis zur Untersuchung der Fundstelle vor Beeinträchtigung zu sichern. Weiterhin ist die untere Denkmalschutzbehörde darüber zu informieren.

3.3 Lärmimmission und -emission
Die in der DIN 18005 festgelegten Immissionswerte für angrenzende Misch- und Gewerbegebiete sowie Wohn- und Gartengebiete dürfen durch die Nutzung des ausgewiesenen Gebietes nicht überschritten werden.
Vor Anlegung ist vom betreffenden Unternehmen der Nachweis zur Einhaltung der der benachbarten Nutzung zuzurechnenden schalltechnischen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zu erbringen.

3.4 Anbaubeschränkung an Straßen
Gem. § 9 Bundesfertraßengesetz besteht eine Baubeschränkungzone an Autobahnen von 40 m und an Bundesstraßen von 20 m gemessen von der befestigten Fahrbahnkante. Bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung von 100 m gemessen von der befestigten Fahrbahnkante errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

3.5 Luftverkehrsicherheit
Zur Errichtung von für die Luftverkehrsicherheit hinderrelevanten Bauwerken und deren Kennzeichnung ist gemäß § 14 LuftVG die zuständige Luftverkehrsbehörde des Freistaats Thüringen die zustimmungspflichtige Behörde.

3.6 Werbeanlagen
Über die Anbaubeschränkung des Bundesfertraßengesetzes hinaus kann eine Werbeanlage nach der Straßenverkehrsrechtlichen Vorschrift des § 33 SIVO (bewegliche Werbung) unzulässig sein.

3.7 Strauch- und Baumpflanzungen
Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind zu Anlagen der Dt. Telekom Mindestabstände von mind. 2,50 m einzuhalten.

4 Grünplanerische Festsetzungen

4.1 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die auf der Fläche des Grundgrundstückes neu zu befestigenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt:
A1 - Lockere Gehölzpflanzung bestehend aus Laubbäumen und Heckenstrukturen
Für die Pflanzmaßnahmen werden nur einheimische, standortgerechte Arten verwendet.
Alle Gehölzpflanzungen sind nach DIN 18916 herzustellen.

4.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen
Auf der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche sind neben der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern die zur zweckmäßigen Benutzung notwendigen und nützlichen Anlagen und Einrichtungen zulässig.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind parallel auf den privaten Grünflächen größere Bäume zu pflanzen, wobei alle 10 m ein Baum zu pflanzen ist. Die neu gepflanzten Bäume sind entsprechend § 2 Abs. 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach "geschützte Bäume". Bei den Bepflanzungen sind öffentliche Versorgungsanlagen, insbesondere Abwasseranlagen zu schützen. Die Pflanzung erfolgt unter Anwendung der in der Pflanzliste A genannten Arten mit hochstämmigen Laubbäumen (inkl. Baumföhle), deren Mindestumfang 18/20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) betragen muss. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Notwendige Baumscheiben sind in ausreichender Größe vorzusehen.
Die Bepflanzung ist im Zuge der Herstellung der privaten Grünflächen auszuführen.

Pflanzliste

A. Bäume

Bäume 1. Ordnung
(Hochstamm 30x m B, STU 16-18 cm)
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Aesculus hippocastanum Rosskastanie
Castanea sativa Esskastanie

B. Sträucher
(Straucher 0,8 - 100 - 100 cm hoch)
Berberis vulgaris Berberitze
Cornus sanguinea Roter Hartfrießel
Corylus avellana Haselnußtrauch
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirchweide
Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche
Prunus spinosa Schiele
Rosa canina Hund-Rose
Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rose
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Sambucus holunder Schwarzer Holunder
Salix aurita Ohr-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

C. Bodendecker und niedrigwüchsige Sträucher
Hypericum 'Hidocot' Johanniskraut
Kerria japonica Ranunkelstrauch
Ribes alpinum 'Scheidt' Alpenrebe
Rosa multiflora Vielblütige Rose
Rosa nilda Gänz-Rose
Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rose
Spiraea x arguta Braut-Spiere
Spiraea x bumalda 'Anthony Waterer' Rote Sommer-Spiere
Spiraea japonica 'Little Princess' Rosa Zwergspiere
Stephanandra incisa 'Crispa' Kranz-Spiere

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.
Eine örtliche Überprüfung das Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Eisenach, den
Ort, Datum Stempel, Unterschrift

2. Der Stadtrat hat am gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 - "Eisenach-Arena" beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Eisenach, den
Ort, Datum Stempel, Unterschrift

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Eisenach, den
Ort, Datum Stempel, Unterschrift

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

Eisenach, den
Ort, Datum Stempel, Unterschrift

5. Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 - "Eisenach-Arena" mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Eisenach, den
Ort, Datum Stempel, Unterschrift

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 - "Eisenach-Arena" bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung haben für die Dauer von 1 Monat vom bis während der Dienstzeit nach § 3 Abs. 2 BauGB für jedermann zur Einsicht in der Verwaltung öffentlich ausgelegt.

Eisenach, den
Ort, Datum Stempel, Unterschrift

7. Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, mit Angaben von Ort und Dauer der Auslegung, sowie dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegung mit dem Textteil von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Eisenach, den
Ort, Datum Stempel, Unterschrift

8. Der Stadtrat hat die Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eisenach, den
Ort, Datum Stempel, Unterschrift

9. Der Bebauungsplan Nr. 43 - "Eisenach-Arena", bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wurden am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.

Eisenach, den
Ort, Datum Stempel, Unterschrift

10. Die Genehmigung der Bebauungsplanatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. erteilt.

Eisenach, den
Ort, Datum Stempel, Unterschrift

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 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 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Eisenach, den
Ort, Datum Stempel, Unterschrift

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juni 1990 (BGBl. I, S. 1960, 341), neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 (I 2414); zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 (I 3316)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 127); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2008 (GVBl. S. 40)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 01. April 1994 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BImSchG 2002) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v. 9. April 2002 (BGBl. I 886)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) i. d. F. vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990, 205), neugefasst durch Bek. v. 25. Juni 2005 (I 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 23. Oktober 2007 (I 2470)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. März 1974 (BGBl. I 1974, 721, 1193), neugefasst durch Bek. v. 26. September 2002 (I 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 23. Oktober 2007 (I 2470)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GVBl. Nr. 26 vom 28. August 1998, GMBL, S. 503)
- Verkehrszeichnungsverordnung - 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I, S. 1036) geändert durch Art. 3 durch Gesetz vom 19. September 2006 (I 2146)

Wichtiges Datum: 10.09.2009

Träger des Liegenschaftskatasters:
Weimarplatz 4 99423 Weimar
Postfach 22 49 99403 Weimar
- Ref. 310 -

Übersichtslageplan M 1 : 25.000