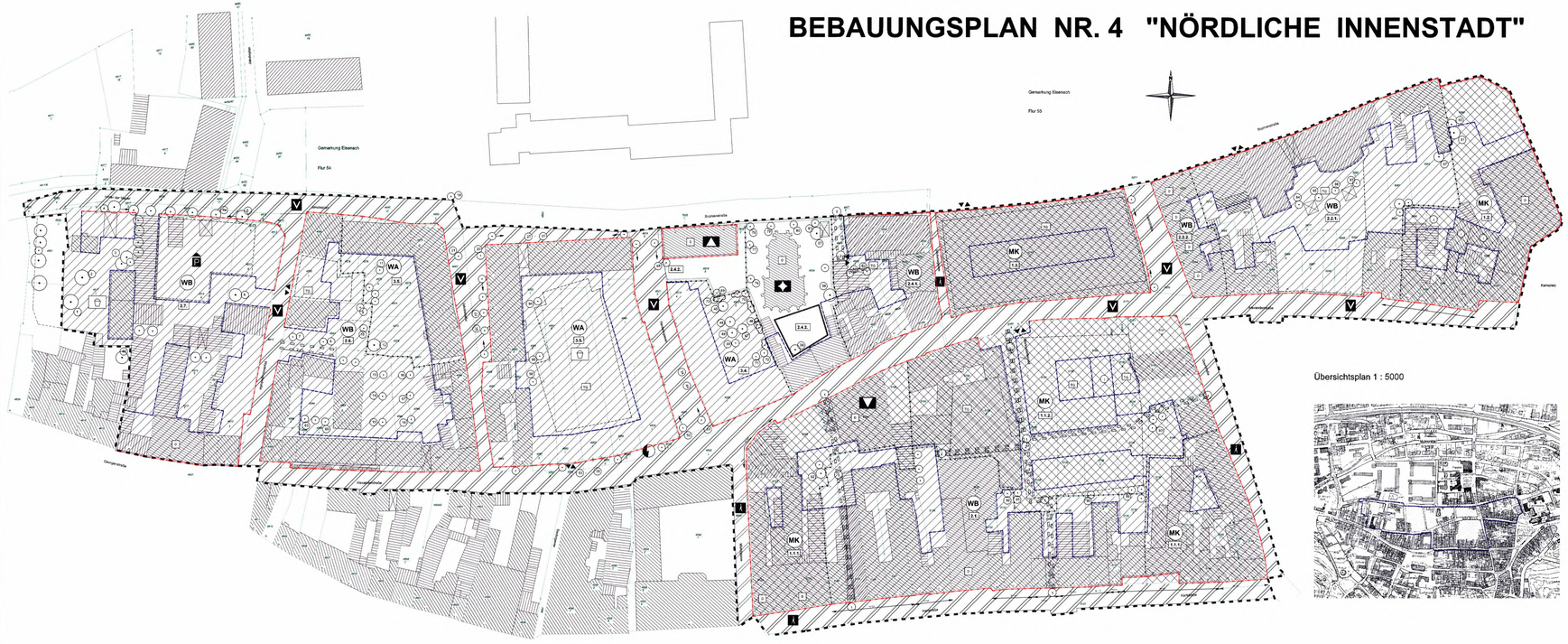
# BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "NÖRDLICHE INNENSTADT"




## Teil B der Satzung

## Bebauungsplan Nr. 4

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

**Art der baulichen Nutzung**

1. Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird das Planungsgebiet unterteilt in Kerngebiet (MK), „Besonderes Wohngebiet" (WB) und „Allgemeines Wohngebiet" (WA). Es gelten die Festsetzungen der §§ 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2, 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 und 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2. Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für Kerngebiete (MK) nach § 7 BauNVO gilt gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO: Vorhaben nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 sind nicht zulässig. Vorhaben nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, soweit es Vergnügungsstätten betreffen, sind nur ausnahmsweise zulässig. Es gilt § 7 Abs. 4 BauNVO.

2. Nach § 9 Abs. 3 BauGB und § 4 a Abs. 4 BauNVO wird die Nutzung der Geschosse differenziert festgesetzt: Für die Kerngebiete 1.1.2. und 1.2. sowie für die Besonderen Wohngebiete 2.2.1. und 2.4.1. sind ab 2. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. Für das Besondere Wohngebiet 2.6. sowie für die Allgemeinen Wohngebiete 3.4. und 3.5. sind ab 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. Für das Kerngebiet 1.3. sowie die Besonderen Wohngebiete 2.1. und 2.2.2. wird der prozentuale Anteil der Wohnfläche bezogen auf die Geschossfläche festgelegt.

3. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO.

4. Garagengeschosse sind nur innerhalb der Gebäudekörper zulässig, soweit der Bebauungsplan diese nicht explizit ausschließt.

**Maß der baulichen Nutzung**

5. Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung dürfen in Ausnahmefällen, insbesondere bei als Ensemble bestehenden Flächen, überschritten werden, wenn eine Situation nach § 17 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 bzw. nach Abs. 3 in Verbindung mit § 20a Abs. 3 der BauNVO vorliegt.

6. Die zulässige Überschreitung der bebaubaren Grundfläche wird zweckgebunden beschränkt auf die Errichtung notwendiger Stellplätze für den Eigenbedarf des Bauherren auf dessen Grundstück.

7. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von
   - Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten,
   - Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO,
   - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

   mitzurechnen.

   Die zulässige Grundfläche darf für die genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, gültig bei allgemeinen und besonderen Wohngebiet.

   Für die Kerngebiete 1.1.1. und 1.3. darf die Überschreitung der bebauten Grundfläche zweckgebunden für die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis 1,0 erfolgen, für die Kerngebiete 1.1.2. und 1.2. bis zu einer GRZ von 0,9.

8. Der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen ist möglich, soweit es kein Vollgeschoss nach ThürBO darstellt.

9. Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.

10. Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 16 Abs.3 Nr. 2 sowie Abs.4 BauNVO festgesetzt.

    Keller- und Untergeschosse dürfen bei Gelände bis zu 2 % Neigung höchstens 0,7 m über das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen herausragen. Bei Gelände mit mehr als 3 % Neigung gilt hilfsweise, dass die Oberkante der Kellerdecke höchstens 0,7 m und vom tiefsten Geländepunkt höchstens 1,0 m über das Niveau der angrenzenden Erschließungsfläche herausragen, jeweils bezogen auf die Außenwand gemessen.

    Für geplante Neubauten gelten die festgesetzten Geschosszahlen in Verbindung mit den Festsetzungen der Baugestaltungssatzung zur Berücksichtigung und Anpassung an vorhandene Traufhöhen.
    Bezugspunkt ist die im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche.

    Hinweis: Im amtlichen Lageplan zum Bauantrag sind die Höhenlagen der Gebäude sowie die vorhandene Geländeoberkante um das zu errichtende Gebäude vertretlich einzugeben (§ 18 Abs.1 BauNVO).

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

11. Nach § 22 Abs. 3 BauNVO können Überschreitungen von Baulinie und Baugrenze bis zu 1,20 m mit vorspringenden Bauteilgeschossen in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn der Fußgänger- und Fahrverkehr hierdurch nicht störend beeinflusst wird, die Gestaltungsqualität des öffentlich nützlichen Raumes nicht gemindert wird und die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

12. Garagen oder andere Nebenanlagen dürfen nicht in den geschlossenen Straßenraum eingeordnet werden, Ausnahme bildet das Parkhaus Hinter der Mauer.

13. Für das Kerngebiet 1.3. („Stephen-Center") werden folgende Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Stadt Eisenach Nr.: B 4.1. „Stephen Center" Übernommen:
    - Die maximale Traufhöhe orientiert sich an der Bebauung Querstraße/ Ecke Alexanderstraße (15,00 m).
    - Das Nutzungsmaß/Höhe Wevertal- von .30 / 60 ist einzuhalten.
    - Die Obergrenze Verkaufsrauntfläche für kleinteilige Läden beträgt 2.250 m², die Obergrenze Verkaufsrauntfläche für Markthalle beträgt 1.400 m².

    Zusätzlich wird festgesetzt:
    Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beschränkt sich auf 4, zulässig Dachgeschoss, dieses darf ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**Gründerung**

1. Alle vorhandenen landschaftsprägenden Einzelbäume und Gehölzbestände werden erhalten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dargestellt. Sie sind zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen (vergl. Bestandsliste der zu schützenden Bäume).

2. Fensterlose Fassaden und sonstige geeignete Fassadenabschnitte sind mindestens 50% mit rankenden Gehölzen zu begrünen.

3. Auf einem Grundstücken ist auf je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu erhalten oder gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

**Auswahlliste 1**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Typ Columnare (cly) | Säulenahorn |
| Typ Dimekill | |
| Aesculus | Rosskastanie |
| Alnenbus | Götterbaum |
| Betula | Hängebirkenbaum |
| Carpinus Angiosperum | Lutzbaumbuch |
| Corylus columa | Baumhasel |
| Crataegus monogyna | Rotdorn |
| Fagus sivatica Atropunicea | Blutbuche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Liquidamber styraciflua Moraine | Amberbaum |
| Liriodendron | Tulpenbaum |
| Magnolien | Magnolie |
| Malus | Zierapfel |
| Platanus | Platane |
| Prunus | Zierkirsche |
| Pyrus | Zierbirne |
| Quercus cerris | Zerr-Eiche |
| Quercus coccinea | Scharlach Eiche |
| Quercus rubra | amerik. Roteiche |
| Robinia | Robinie |
| Sophora pseudosocida | Schnurbaum |
| Sophora japonica | Japan. Schnurbaum |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Tilia tomentosa Argentea | Silberlinde |
| Tilia vulgaris Pallida | Kaiserlinde |
| Pterocarya | Flügelnuss |
| Ulmus hybr. | Ulmenhybr. |
| Sorbus intermedia | Mehlbeere Schwedische Mehlbeere |

Obstbäume, standortverträgliche Sorten

4. Als zu erhalten dargestellte Einzelbäume sind bei Verlust oder bei Beschädigung durch einen Baum der Auswahlliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm art Ort und Stelle zu ersetzen, zu pflegen und zu erhalten.

5. Zur Grundstücksabmfriedung mit lebenden Hecken sind die Arten

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Ligustrum vulgare | Ligister |
| Prunus | Zierkirsche, gefüllte |

zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.

6. Für unterbaute Grundstücksflächen ist eine Bodenabdeckung von mindestens 50 cm vorzusehen, die Flächen sind extensiv zu begrünen.

**III. Hinweise, Empfehlungen**

Es gelten folgende Satzungen:
die Erhaltungssatzung "Innenstadt" vom 05.04.2001
die Sanierungssatzung vom 16.09.1994
aufgehobenes Zentrumsersetzte Arbeitsbereich" vom 6.7.1995
Baumschutzsatzung der Stadt Eisenach vom 23.1. 1998.
die Bausperrfestsetzung "Innerstadt und Georgenvorstadt",
bekannt gemacht am 15.08.2001.

Hinweis 1
Das gesamte Planungsgebiet befindet sich innerhalb der mittelalterlichen Stadt Eisenach. Für alle Erdarbeitsvorhaben mit Bodeneingriffen ist die Erlaubnis nach § 13 ThDSchG erforderlich. Auf die Meldepflicht von Zufallsfunden gem. § 16 ThDSchG wird hingewiesen.

Hinweis 2
In den als allgemeines oder besonderes Wohngebiet festgesetzten Bereichen ist das Planungsgebiet durch hohes Verkehrsaufkommen stark geräuschbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tagsüber, gelegentlich auch nachts, deutlich überschritten. Der Einbau von Fenstern höherer Schallschutzklassen mit schallschutzlüftungen sowie Fensterstellung wird dringend empfohlen.

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

**Kerngebiet** (MK)

| 1.1.1. | 1.1.2. | 1.2. | 1.3. | Baugebiete: |
|---|---|---|---|---|
| MK III - IV | MK III - IV | MK III - IV | MK III - IV +D | Auf 2. bes. Nutzung |
| 0,9 2,8 | 0,75 2,3 | 0,85 2,6 | 1,0 3,0 | GRZ |
| g o | g 2. | g 2. | g 35% | Bauweise |

Zahl d. Vollgeschosse
Dachgeschoss darf ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein (TH max 15,00 m)
GFZ
g = Geschoß- zur Wohnungen
o = offene Bauweise
D = die Geschoßfläche Wohnnutzung

**Besonderes Wohngebiet** (WB)

| 2.1. | 2.2.1. | 2.2.2. | 2.4.1. | 2.4.2. | 2.6. | 2.7. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WB III | WB III | WB IV | WB III - IV | E - III | WB II - III | WB II - III |
| 0,6 1,8 | 0,6 1,8 | 0,8 2,6 | 0,8 2,1 | 0,4 1,2 | 0,8 1,5 | 0,6 1,7 |
| g 35% | g 2. | g 40% | g 2. | g | g t. | g |

**Allgemeines Wohngebiet** (WA)

| 3.4. | 3.5. |
|---|---|
| WA II | WA II |
| 0,5 1,5 | 0,4 1,2 |
| g t. | g t. |

**PLANZEICHEN GEM. Planz V 90**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- (fertig) Wohnbauflächen
- überbaubare Grundstücksflächen
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Kerngebiete
- vorgeschriebene Nutzung für Wohnzwecke
- z. B. ab 2. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig
- 30% der Geschossfläche sind für Wohnzwecke zu nutzen

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- z. B. I-II Geschossflächenzahl (GFZ)
- z. B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- z. B. III - als Höchstmaß
- z. B. II-IV - als Mindest- und Höchstmaß
- z. B. (II) - zwingend
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- TH Traufhöhe
- TH 12,50 m z. B. TH 12,50 m über Gehweg
- Geltungsbereich

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

**4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Parkhaus

**6. VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- F Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- z. B. Einfahrt
- z. B. Ausfahrt

**7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

- Zweckbestimmung:
- Elektrizität

**13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung
- Bäume
- Baumreihe
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und/für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung:
- Bäume
- FB Bestimmung gemäß Baumkataster s. Anlage Begründung
- Baumreihe
- Sträucher

**14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**

- Einzelanlagen (erbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung:
- ST Stellplätze
- TG Tiefgarage
- Durchfahrt
- Spielplatz
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Geh-rechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Mit Geh- bzw. Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**16. ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z. B. 4527 Flurstücksnummer
- Gebäude Wohn- bzw. Nebengebäude
- z. B. 25 Hausnummer

*Die Genehmigung erfolgte unter*
*Az.: 210-4621.20-056000-WA/WB/MK-Nördl. Innenstadt*
*Weimar, den 14.06.2002*

**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 07.04.1998 übereinstimmen.

Eisenach, den 25.04.2002
(Unterschrift)
Leiter des Katasteramtes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 25. 10.1999 beschlossen und am 24.03.04 geändert.

Eisenach, den 19.05.04
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Die Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan in Kraft.

Eisenach, den .....
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde vom 12.08.1996 bis 13.09.1996 durch eine ortsnahe/orge Auslegung der Planung mit der Möglichkeit der Äußerung durchgeführt.

Eisenach, den 30.5.01
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs.2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 26.02.1999.

Eisenach, den 30.5.01
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Die freigestellte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB ortsüblich am 16.03.1999.

Eisenach, den 30.5.01
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB vom 29.03.1999 bis einschließlich 30.04.1999.

Eisenach, den 30.5.01
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.01.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Eisenach, den 30.5.01
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung, für die Dauer von mind. einem Monat und dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Nr.2 BauGB vom 15.02.2001 bis 23.03.2001.

Eisenach, den 30.5.01
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.08.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Eisenach, den 30.5.01
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen am 20.05.2002.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 20.05.2002 gebilligt.

Eisenach, den 30.5.01
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) wurde erteilt gemäß § 10 Abs.2 BauGB i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... ist/ ohne Auflagen.

Eisenach, den .....
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Eisenach, den .....
Stadt Eisenach
Herr G. Schneider
Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtswirkungen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

| | |
|---|---|
| **BEBAUUNGSPLAN STADT EISENACH** | |
| NÖRDLICHE INNENSTADT B 4 | ENTWURF |
| AUFTRAGGEBER: STADT EISENACH | M 1 : 500 |
| PLANUNG: DIPL.-ING. G. KLUMPP NEUSTADT 37, 99817 EISENACH | Tel.: 03691 75177 Fax: 03691 785263 |
| DATUM: OKTOBER 1998 | |
| GEÄNDERT: OKTOBER 2000 | |
| FERTIGGESTELLT: SEPTEMBER 2001 | |

KOPIE