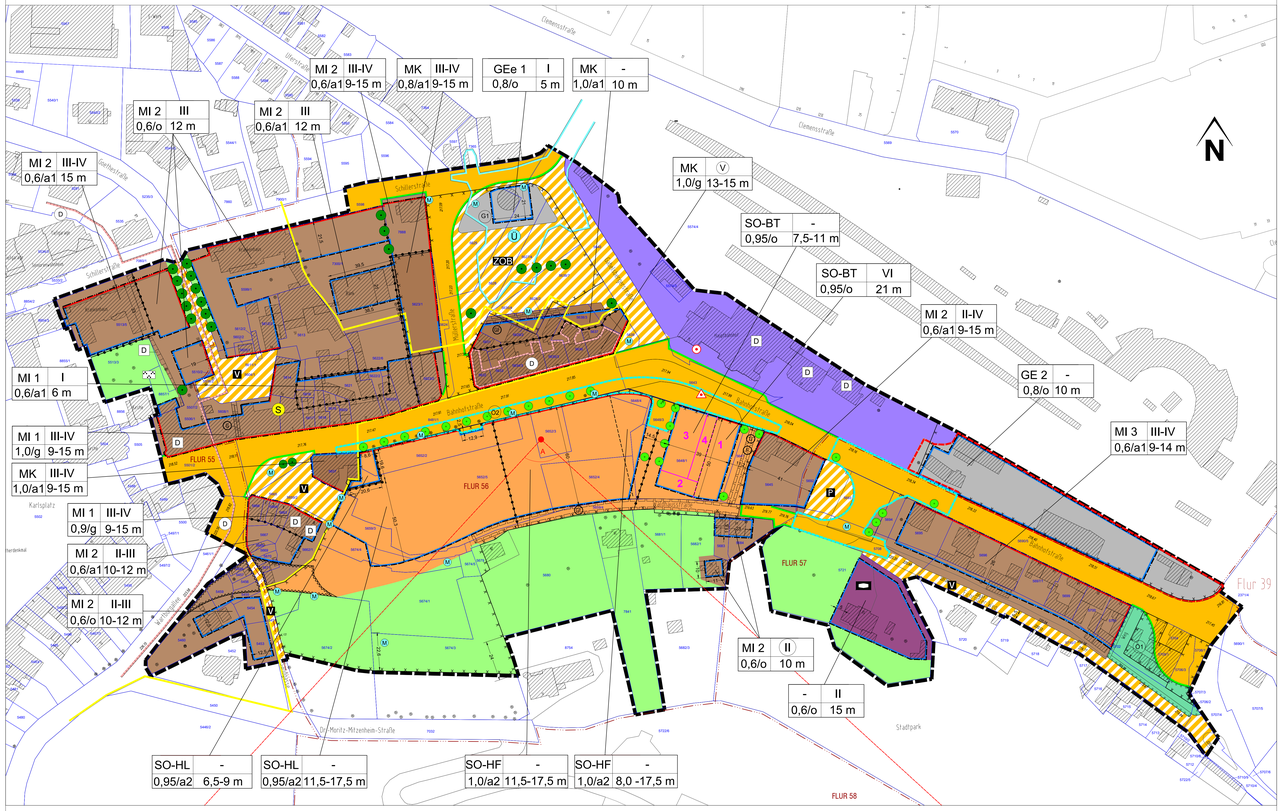
Bebauungsplan B6 mit integriertem Grünordnungsplan "Bahnhofsvorstadt" in Eisenach

TEIL A : Planzeichnung



FESTSETZUNGEN

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

- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO — sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
SO-HL Sondergebiet Handel - Lebensmitteleinzelhandel
SO-HF Sondergebiet Handel - Fachmärkte
SO-BT Sondergebiet Bewherbergungs- und Tagungsstätte

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (V) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 10 m — Gebäudehöhe in Meter als Höchstmaß
- 9 - 15 m — Gebäudehöhe in Meter als Mindest- und Höchstmaß

Nutzungsschablone

MI 1	III-IV
1,0 / g	9-15m

Erläuterung

Art der baulichen Nutzung / Baufeld-Nr.	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) / Bauweise	Gebäudehöhe der baulichen Anlagen

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

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf
- Soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Bahnanlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- P — Öffentliche Parkierungsanlage
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- ZOB — Zentraler Omnibusbahnhof

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche (öffentlich)
- Grünfläche (privat)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, von Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- O1, G1 — Bezeichnung der Maßnahme
- Anpflanzung Bäume
- zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Bereiches mit bedingter Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- z. B. 2,5 — Maßzahlen in Meter
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - GFL — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
  - F — Fahrrecht zugunsten der Anlieger

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- z. B. SO-HF — Bezeichnung des Teilgebietes
- 212 z. B. 1 — Höhenpunkte Erschließungsstraße (Bezugspunkte der Höhenfestsetzung)
- z. B. 2 — Abgrenzung Bauflächenanteil im Zusammenhang mit der Festsetzung gemäß Punkt 7.2

HINWEISE

geodätische Festpunkte

- Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung TP(4)
- Nivellementpunkt 1. Ordnung NivP (1)

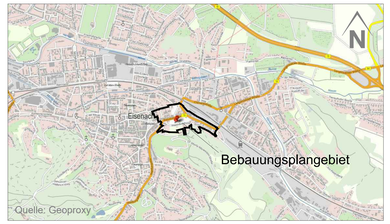
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bereich des Planfeststellungsbeschlusses zum Verfahren "Neubau Verkehrsanlagen Tor zur Stadt in Eisenach" gemäß Feststellungsbeschluss 540.10 - 4348 - 05 / 17
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- S — Grenze des Geltungsbereiches der Baugestaltungssatzung "Innenstadt und Georgenvorstadt"
- Ü — nach § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet "Horsel"
- Grundwassermessstellen
- Bezugspunkt mit Richtungssektor A zur Ermittlung des Bereiches mit immissionsschutzrechtlichem Zusatzkontingent im Zusammenhang mit der Festsetzung gemäß Punkt 7.1

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE
PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
(auszugsweise und beispielhaft)

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 56525 vorhandene Flurstücksbezeichnung (z.B. Flurstück 56525)
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Bäume

LAGEPLAN, unmaßstäblich



GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Rechtsgrundlagen:

Auf Grund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung wurde der Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" aufgestellt.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThüNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThüKO) i. d. F. vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)
Thüringer Bauordnung (ThüBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465)
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
Thüringer Wassergesetz (ThüWG) vom 18.08.2009 (GVBl., Nr. 11 S. 648)
Thüringer Bodenschutzgesetz (ThüBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.2003
Thüringer Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz - ThürAbfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1999 (GVBl. S. 385)

Kartengrundlagen:

- Katasterplan,Stadtverwaltung Eisenach, Stand 13.03.2015
- Grundlage Planung ZOB; Feststellungsentwurf 04/2015
- Grundlage Planung B19 (nur Kreisverkehr); Büro Inver Planfeststellung (1. Änderung) vom 28.05. 2008
- Grundlage Planung Anbindung Wartburgallee, Ingenieurbüro SHP-Ingenieure, Vorentwurf 02/2010
- Grundlage Planung Bahnhofstraße / B19: Ingenieurbüro für Bauwesen St. Ruppe, Feststellungsentwurf: 12/2017

TEIL B : Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiete M 1 (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und mit einer Verkaufsfläche bis max. 200 m² nach Maßgabe der Festsetzung 1.6 zulässig.

Die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2 Mischgebiet M 2 (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und mit einer Verkaufsfläche bis max. 150 m² im Erdgeschoss und nach Maßgabe der Festsetzung 1.6 zulässig.

Zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.3 Mischgebiet M 3 (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nur mit einer Ausnahme des Ausnahmetatbestandes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und mit einer Verkaufsfläche bis max. 150 m² im Erdgeschoss und nach Maßgabe der Festsetzung 1.6 zulässig.

Zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Erdgeschossen und mit einer Verkaufsfläche bis max. 200 m² nach Maßgabe der Festsetzung 1.6 zulässig.

Zulässige Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten) und gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Zulässige Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) und Nr. 2 (Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Gewerbegebiet eingeschränkt GEe 1 (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der möglichen baulichen Nutzung eingeschränkt. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude

Zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze), Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

1.4 Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze) und Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nm. 1 - 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

1.5 Sonstige Sondergebiete SO-Handel (SO-H), (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Für das SO-Handel wird eine Gesamtverkaufsfläche von max. 8.000 m² festgesetzt.
Das Sondergebiet „Handel" wird in die zwei Teilgebiete SO-HL (Lebensmitteleinzelhandel) und SO-HF (Fachmärkte) untergliedert.

1.5.1 Teilgebiet SO-HL „Lebensmitteleinzelhandel"

Für das SO-HL wird eine Gesamtverkaufsfläche von max. 4.500 m² festgesetzt.

Zulässig sind:

- ein großflächiger Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Der zulässige Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels darf eine max. Verkaufsfläche von 4.000 m² nicht überschreiten. Weiterhin sind bis zu 6 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 1.6 mit einer Größe von mind. 40 m² bis max. 150 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche dieser Einzelhandelsbetriebe darf 500 m² nicht überschreiten.

Der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche aller im SO-HL zugelassenen Einzelhandelsbetriebe, welche andere als nahversorgungsrelevante Sortimente betrifft, darf 25 % nicht überschreiten.

1.5.2 Teilgebiet SO-HF „Fachmärkte"

Für das SO-HF wird eine Gesamtverkaufsfläche von max. 4.000 m² festgesetzt.

Zulässig sind:

- 5 Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss

Einzelhandelsbetriebe sind nach Maßgabe der Festsetzung 1.6 zulässig.

Zulässig sind bis zu 5 Einzelhandelsbetriebe von 150 m² bis 2.000 m² Verkaufsfläche. Davon muss ein Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von mind. 800 m² und ein Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von mind. 600 m² aufweisen. Mindestens ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche über 600 m² muss ein überwiegend nahversorgungsrelevantes Sortiment führen.

1.5.3 Sondergebiet SO-BT „Beherbergungs- und Tagungsstätte" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Beherbergungsbetriebe/Hotelgroßgewerbe,
- Tagungsstätten
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Schank - und Speisewirtschaften

Die Betriebszahl der Betriebe des Beherbergungswesens wird auf max. 280 Betten begrenzt.

1.6 Sortimentslisten

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
- Nahrungs- und Genussmittel/Getränke/Lebensmittelhandwerk
- Apotheken/Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren
- Pflanzen/Gartenbaubedarf
- Blumen

Zentrenrelevante Sortimente sind:
- Textilien
- Schuhe/Lederbekleidung/Kürschnerwaren
- Haus-/Heimtextilien
- Sportbekleidung/Sportartikel/Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Spielwaren/Hobbyartikel
- 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

Nichtzentrenrelevante Sortimente sind:
- Möbel / Büromöbel / Büromaschinen / Küchen
- Matratzen, Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Sanitär- / Badeinrichtung
- Elektrogroßgeräte / Herde / Öfen
- Teppichböden / Fußbodenbeläge / Tapeten / Malerbedarf
- Bau- und Heimwerkerbedarf / Baustoffe / Fliesen / Werkzeuge / Maschinen
- Pflanzen / Pflanzsubstrate / Pflege- und Düngemittel / Pflanzgefäße
- Gartengeräte/ -werkzeuge/ -baustoffe / -möbel
- Campingartikel - und Zubehör
- Großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsportgeräte)
- Kfz- und Motorradzubehör / Fahrräder / Fahrradzubehör
- Erotikartikel
- Zooartikel

1.7 Bereich mit bedingter Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die in diesem Bereich festgesetzten Folgenutzungen sind bis zur Fertigstellung der Bereiches von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG unzulässig.

1.8 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig ist die Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.2 Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit der Gebäudehöhe angegeben. Sie wird gemessen zwischen der oberen Dachbegrenzungskante in Gebäudemitte (oberer Bezugspunkt), also dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachseiten (bei Pultdächern der höchste Punkt des Dachscheitels mit der Außenfassade) und der Oberkante der nächstgelegenen, zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) in Fahrbahnmitte. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z. B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen).

Die Obergrenze der Gebäudehöhe in den Teilgebieten "Lebensmitteleinzelhandel" und "Fachmärkte" des Sondergebietes Handel und im Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte darf durch technische Aufbauten zu 10% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes um max. 1,50 m überschritten werden.

Sondergebiet SO-BT: Im Teilbereich des Baufeldes, welcher eine Gebäudehöhe von 21 m zulässt, ist zur Bahnhofstraße ausgerichtet das oberste Geschoss als Staffelgeschoss (Versatz zum darunterliegenden Geschoss mindestens 3 m) auszubilden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Es werden folgende Bauweisen festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen):
Offene Bauweise (o)
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer max. Länge von 50,0 m zu errichten.
Geschlossene Bauweise (g)
Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, der zulässige Weise errichtete Baubestand begründet ein Abstandserfordernis nach Landesrecht.
Abweichende Bauweise (a1)
Die Gebäude können auch ohne seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer max. Länge von 50,0 m errichtet werden.
Abweichende Bauweise (a2)
Die Gebäude sind als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppe bis max. 180 m Länge zulässig. An die westliche Grundstücksgrenze kann angebaut werden.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, die der inneren Erschließung und dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen, zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR SONSTIGE NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen zulässig.

5. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Anlagen nach §§ 2 bis 12 BauNVO wie auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise ist die Realisierung von Stellflächen zulässig.

6. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Gestaltungsmaßnahmen

Öffentliche Grünfläche – Baumpflanzungen am Kreisel Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße (Ö1) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
In Bereich der geplanten Kreisel Bahnhofstraße für den künftigen Kreisel im Bereich Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße sind mindestens 12 Solitärbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Die Fläche ist mittels einer Rasensaat zu begrünen und partiell mit Bitsäulen, Solitärgehölzen und Bodendecken zu bepflanzen.

Baumpflanzungen in der Bahnhofstraße (Ö2) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Entlang der Bahnhofstraße nördlich angrenzend an das Baufeld SO-HF und SO-HL, zwischen den Baufeldern SO-HF und SO-BT sowie östlich des Baufeldes SO-BT sind mind. 23 Solitärbäume I. oder II. Ordnung gemäß Planeintrag zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Von den in der Planzeichnung vorgesehenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden (ca. 0,5 - 1,0 m).

Baumpflanzungen im Gewerbegebiet GEe 1 (G1) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GEe 1 am ZOB sind mindestens drei Solitärbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Die Größe der Baumscheiben hat mindestens 6,0 m² zu betragen.

6.2 Ersatzmaßnahmen

Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz
In die Fassaden, Dachkisten oder Dachaufbauten der Gebäude des Sondergebietes sind an geschützten Stellen, bevorzugt der Südseite, als Ersatzmaßnahme 5 Fledermauskästen, 2 Brutkästen für Turmfalken sowie 3 verschiedenartige Brutkästen für Nischenbrüter anzubringen. Die Festlegung der Standorte und artspezifischen Kastentypen erfolgt in Abstimmung mit der für die Stadt Eisenach zuständigen Naturschutzbehörde.

Maßnahme zum Fledermausschutz
Vor dem Abriss und der Sanierung von Gebäuden ist das Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind in Absprache mit der für die Stadt Eisenach zuständigen Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

Externe Kompensationsmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Erdkröte
Im Rahmen der Renaturierung des Marienbaches werden Ersatzlebensräume für die Erdkröte geschaffen. Es wird eine monetäre Ersatzmaßnahme festgelegt. Die Kostenübernahme wird mit der für die Stadt Eisenach zuständigen Naturschutzbehörde geregelt.

6.3 Liste der anzupflanzenden Laubbäume
Acer campestre (Feld- Ahorn), Acer monspessulanum (Französischer Ahorn), Acer x zoeschense (Zoeschener Ahorn), Alnus incana (Grau- Erle), Fraxinus pennsylvanica "Summit" (Nordamerikanische Rotesche), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Gleditsia triacanthos "Skyline" (Lederhülsenbaum), Ostrya carpinifolia (Hopfen- Buche), Parrotia persica (Eisenholzbaum), Quercus frainetto "Trump" (Ungarische Eiche), Robinia pseudoacacia (Gemeine Robinie), Sorbus aria (Echte Mehlbeere), Sorbus x thuringiaca (Thüringer Mehlbeere), Tilia mandschurica (Mandschurische Linde), Tilia tomentosa "Brabant" (Silber- Linde), Prunus serrulata „Amanogawa" (Japanische Zierkirsche)

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Flächenbezogene Schallleistungspegel
Für folgende Teilbereiche des Geltungsbereiches werden Schallleistungspegel festgesetzt:
SO-HL, SO-HF, SO-BT sowie GEe1 und GE2

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel $L''_{W,Tag}$ weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Nutzung	Kontingent $L''_{W,Tag}$	Kontingent $L''_{W,Nacht}$
SO - HL	Sondergebiet	64	49
SO - HF	Sondergebiet	64	49
SO - BT	Sondergebiet	63	45
GEe 1	Gewerbegebiet	60	0
GE 2	Gewerbegebiet	67	50

Da die schalltechnischen Orientierungswerte nicht vollständig ausgeschöpft werden, werden Zusatzkontingente für den Richtungssektor A unter Beachtung des Bezugspunktes ausgewiesen (Siehe Planzeichnung).
Als Bezugspunkt für den Richtungssektor A werden die UTM- Koordinaten (WGS84) U: 593355 und E: 5647998 gewählt.

Nachweisort	Zusatzkontingent
SO-HL	5 dB (A) / m²
SO-HF	5 dB (A) / m²
SO-BT	5 dB (A) / m²
GEe 1	0 dB (A) / m²
GE 2	0 dB (A) / m²

Die Einhaltung der Kontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei der Nachweisführung ist die Schallimmissionsprognose zur Lärm-Kontingentierung der gewerblich geprägten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" in 99817 Eisenach des Ingenieurbüros Werner Apfel vom 21.01.2021 zu Grunde zu legen. Die Gutachten kann bei der Stadt Eisenach, Markt 1, 99817 Eisenach eingesehen werden.

7.2 Luftschalldämmung (R'w ges) der Außenbauteile
Im Bebauungsplan müssen bei einem Neubau, Ersatzneubau oder Anbau folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der gültigen DIN 4109-2018 eingehalten werden.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt ohne Eigenlärmanteil der eigenen Nutzung über den höchsten Beurteilungspegel je Gebäudeseite und Fassade.

Hotel im Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte SO-BT

Immissionsort	HR	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 (dB(A))	Lärmpegelbereich	Schallraum, Belüftung (1) Verkehr > 60kV 16 BImSchV Nacht	Schallraum, Belüftung (1) Verkehr > 60kV 16 BImSchV Nacht
Hotel Betterhaus	W	75	V	ja	ja
Hotel Betterhaus	O	70	IV	ja	ja
Hotel Betterhaus	S	70	IV	ja	ja
Hotel Betterhaus	N	60	VI	ja	ja
Hotel Eingang	S	70	IV	nein	nein
Hotel Eingang	W	70	IV	nein	nein
Hotel Saal	O	70	IV	nein	nein
Hotel Saal	N	75	V	nein	nein
Hotel Saal	W	70	IV	nein	nein
Hotel Saal	S	70	IV	nein	nein
Hotel Verbinder	N	70	IV	nein	nein

Die Bestimmung des