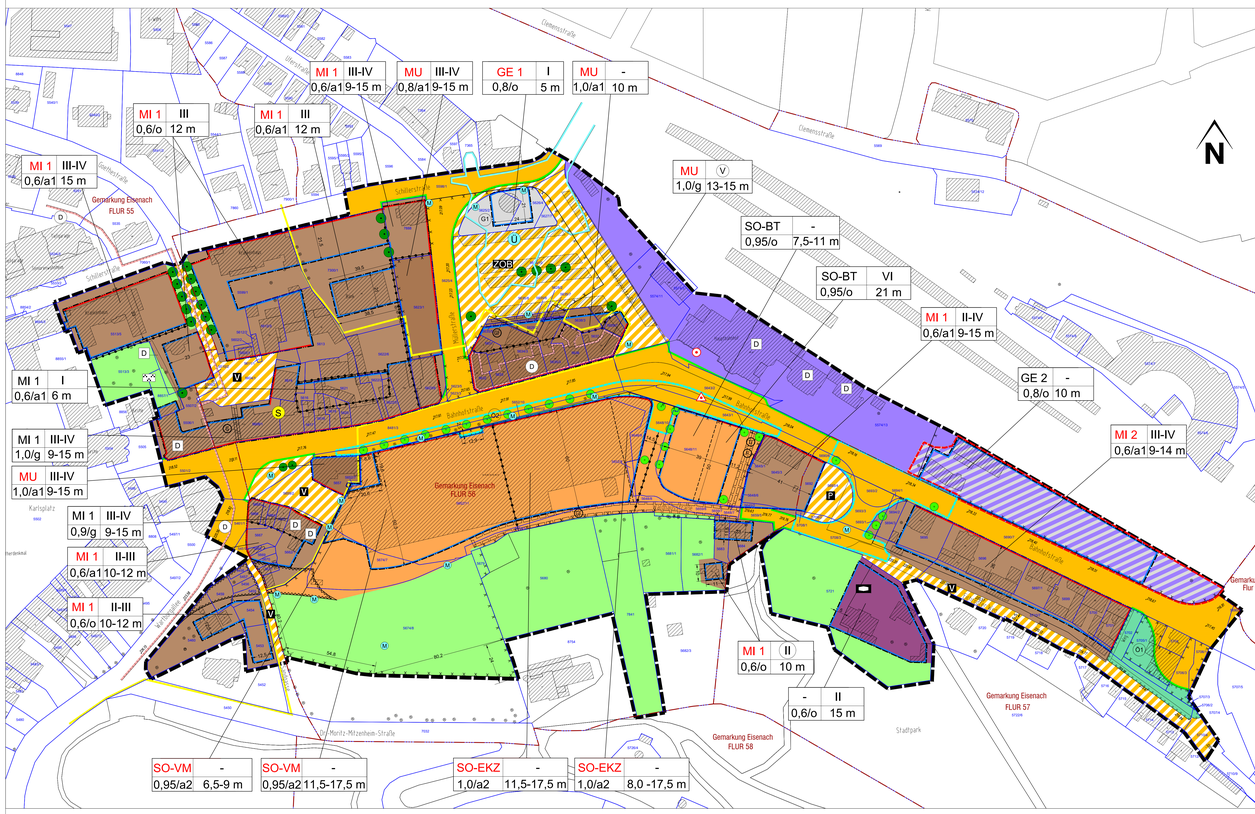
Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" mit integriertem Grünordnungsplan

TEIL A : Planzeichnung



FESTSETZUNGEN

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

- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO — sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
- SO-VM — Sondergebiet Verbrauchermarkt
- SO-EKZ — Sondergebiet Einkaufszentrum
- SO-BT — Sondergebiet Bäherbergungs- 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
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Bahnanlagen

Verkehrsflächen (§ § 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 (§ § 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 (§ § Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ § Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Bereiches mit bedingter Festsetzung (§ § Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO) *hier: Abgrenzung von Baugebieten und / oder Abgrenzung der Bauweise*
- z. B. 2,5 — Maßzahlen in Meter
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ § Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - GF — 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/ Geschossigkeit
- z. B. SO-VM — Bezeichnung des Teilgebietes
- Höhenpunkte Ersichtlichsgusstraße (Bezugspunkte der Höhenfestsetzung)

HINWEISE

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

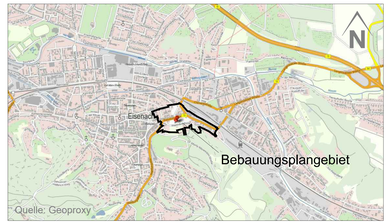
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bereich des Planfeststellungsbeschlusses zum Verfahren Neubau Kreuz Verkehrsanlagen Tor zur Stadt in Eisenach" gemäß Feststellungsbeschluss 540.10 - 4348 - 05 / 17
- O1 — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalsschutz unterliegen
- S — Grenze des Geltungsbereiches der Baugestaltungssatzung "Innenstadt und Georgenstadt"
- Q — nach § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet "Hörsel"
- M — Grundwassermessstellen

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER (auszugsweise und beispielhaft)

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksbezeichnung (z.B. Flurstück 5680)
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Baume

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThüNatG) vom 30. Juli 2019
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThüKO) i. d. F. vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02. Juli 2014 (GVBl. S. 298)
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler (Thüringer Denkmalschutz- gesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019
Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.2003
Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Kartengrundlagen:
- Amtliches Liegenschaftskataster: Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG); Geoportal Thüringen; dl-de/by-2-0; Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0; Stand: 18.10.2023
- Grundlage Planung ZOB: Feststellungsentwurf 04/2015
- Grundlage Planung B19 (nur Kreisverkehr): Büro Ivser 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 MI 1 (§ 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 als Läden mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung 1.6 zulässig.

Die zulässigen 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.

Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.1.2 Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO)

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

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

Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung 1.6 im Erdgeschoss zulässig.

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

Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.2 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

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

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe nur als Läden im Erdgeschoss nach Maßgaben der Festsetzung 1.6
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.

1.3 Gewerbegebiet GE 1 (§ 8 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO 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.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind 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.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

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

Das Sondergebiet „Handel" wird in die zwei Teilgebiete SO-VM (Verbrauchermarkt) und SO-EKZ (Einkaufszentrum) gegliedert.

1.5.1 Sonstiges Sondergebiet SO Verbrauchermarkt (SO-VM) (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortiment nach Maßgaben der Festsetzung 1.6 mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.000 m² und max. 4.000 m²
- Schank- und Speisewirtschaften mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung 1.6 mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m²
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Der Verkaufsflächenanteil im Einkaufszentrum, der den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe von Festsetzung 1.6 zuzuordnen ist, muss mindestens 20% betragen.

1.5.2 Sonstiges Sondergebiet SO Einkaufszentrum (SO-EKZ) (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mind. 2.500 m² und max. 4.000 m²
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss

Der Verkaufsflächenanteil im Einkaufszentrum, der den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe von Festsetzung 1.6 zuzuordnen ist, muss mindestens 20% betragen.

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer max. Bettenanzahl von 280
- Tagungsstätten
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Schank – und Speisewirtschaften

1.6 Sortimentslisten

Zulässige Sortimente der Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten, dem urbanen Gebiet und sonstigen Sondergebieten:

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel/ Getränke/ Lebensmittelhandwerk
- Apotheken/ Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Blumen

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- 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/ Audio 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
- Holz/ Bauelemente/ Baustoffe/ Fliesen/ Werkzeuge/ Baumaschinen
- Pflanzen/ Pflanzsubstrate/ Pflege- und Düngemittel/ Pflanzgefäße
- Gartengeräte/ -werkzeuge/ -baustoffe/ -möbel
- Campingartikel- und Zubehör
- Großartige 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 Freistellung des Bereiches von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG unzulässig.

Bis zum Erlritt der Bedingung nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Freistellung von Bahnbetriebszwecken) sind ausschnitsweise Behelfsanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB zulässig.

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 Dachschenkel (bei Pultdächern der höchste Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) und der Oberkante der nächstgelegenen zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) in Fahrbahnmitte. Maßgebend ist das eingeschossige 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 "Verbrauchermarkt" und "Einkaufszentrum" des Sondergebietes Handel und in 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 beginnt 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 MASNAHMEN 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/ Langenstaizeer Straße (Ö1) - Sonstige Bepflanzungen (§ § Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche für den künftigen Kreisel im Bereich Bahnhofstraße/ Langenstaizeer Straße sind mindestens 12 Solitärbäume 1. oder II. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Die Fläche ist mittels einer Rasenansaat zu begrünen und partiell mit Sträuchern, Solitärgehölzen und Bodendeckern zu bepflanzen.

Baumpflanzungen in der Bahnhofstraße (Ö2) - Sonstige Bepflanzungen (§ § Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Bahnhofstraße nördlich angrenzend an das Baufeld SO-VM und SO-EKZ, zwischen den Baufeldern SO-VM und SO-BT sowie östlich des Baufeldes SO-BT sind mind. 23 Solitärbäume 1. 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 GE 1 (G1) - Sonstige Bepflanzungen (§ § Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE 1 sind mindestens drei Solitärbäume 1. 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, Dachkästen 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 das 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 Ersatzlaichgewässern für die Erdkröte

Im Rahmen der Renaturierung des Marienbaches werden Ersatzlaichplätze 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 (Eisen-holzbaum), 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. 24 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Flächenbezogene Schallleistungspegel

Für folgende Teilbereiche des Geltungsbereiches werden maximale flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt: SO-EKZ, SO-VM, SO-BT sowie GE1 und GE2

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

Fläche	Nutzung	Lärmemissionskontingent LEK	
		Tag - L''_{W},Tag (dB(A)/m²)	Nacht - L''_{W},Nacht (dB(A)/m²)
GE1	Gewerbegebiet	60	40
GE2	Gewerbegebiet	67	52
SO-BT	Sondergebiet Beherbergung und Tagungsstätte	67	52
SO-EKZ	Sondergebiet Einkaufszentrum	66	51
SO-VM	Sondergebiet Verbrauchermarkt	65	50

Die Einhaltung der Kontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei der Nachweisführung ist die Schalltechnische Untersuchung, erstellt vom Schallschutzbüro Doose mit Stand 01.2025, Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" zu Grunde zu legen. Das Gutachten kann bei der Stadt Eisenach, Markt 1, 99817 Eisenach eingesehen werden.

7.2 Luftschalldämmung ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile

Alle bestehenden Gebäude müssen keine Auflagen an das Bauschalldämmmaß erfüllen.
Im Bebauungsplan müssen bei einem Neubau, Ersatzneubau oder Anbau Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der gültigen DIN 4109-2018 eingehalten werden. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage der Dimensionierung.
Das Bauschalldämmmaß der Außenbauteile muss im Rahmen der Gebäudeplanung ermittelt werden.

Die nachfolgenden Lärmpegelbereiche (Darstellung gemäß Raslerlärmkarte) gelten für Neubauten, Ersatzneubauten und Anbauten; zur Bestimmung des resultierenden Bauschalldämmmaßes, der Gesamtaußenbauteile gemäß Schalltechnischer Untersuchung, erstellt vom Schallschutzbüro Doose mit Stand 01.2025, Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" (Projekt-Nr. 0178_SUB_I) ist in den für das Schlafen dienenden Räumen (Hotelzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer), deren Fenster in Richtung Bahnhofstraße, Wartburgallee, Mülleralle und Schillerstraße ausgerichtet sind zusätzlich eine baulich bedingte Schallreduzierung um 2DB (integriert sind, der Einbau schallgedämpfter Belüftungseinrichtungen vorzunehmen. Eine Luftzufuhr von 30 m³/h ist zu garantieren.

Die Realisierung anderer, gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art ist generell zulässig.
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 97 ThüRBO)

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.1 Fassade

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung gelten nur für die SO- Gebiete.

- Das Anbringen von ortsunüblichen Fassadenverkleidungen und Vorhangfassaden, z. B. aus Blech oder Kunststoff oder mit Fliesen sowie größflächig spiegelnde Außenoberflächen sind unzulässig.
- Bei der Farbgebung der Fassaden sind intensive, glänzende, neonfarbene oder monochrome Wandfarben nicht zulässig. Farbwechsel dürfen nicht aufgemalt werden. Farbwechsel an den Kanten aufkragender Treffender Wandscheiben (Hausecken) sind unzulässig. Farbabstufungen müssen entsprechend des Massenaufbaus des Gebäudes erfolgen.
- Das Anbringen oder Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten ist nur innerhalb der Grundrissfläche des Gebäudes zulässig.
- Rollläden sind mit innenliegenden oder innerbündigen Rollkasten auszuführen, welche im hochgezogenen Zustand von außen nicht sichtbar sind.
- Markisen dürfen nur über Lisenenöffnungen und Schaufenstern im Erdgeschoss angebracht werden. Markisen mit Neonfarben und aus glänzenden Materialien dürfen nicht angebracht werden. Markisen dürfen gliedernde Architekturteile sowie Architekturdetails nicht überschreiten. Sie müssen an Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 Metern haben. Ihre Vorderkante muss mindestens 0,70 Meter von der Grundstückskante entfernt sein.

1.2 Dach

Bei der Ausbildung der Dachhaut sind glänzende oder spiegelnde Materialien unzulässig. Alle notwendigen technischen Anlagen und Dachaufbauten, die oberhalb der oberen Geschossdecke platziert werden müssen, sind in die Gebäudehülle zu integrieren bzw. auf dem Gebäude in der Art anzuordnen, dass eine visuelle Wahrnehmung von der Hauptgeschäftsgegenstraße (Bahnhofstraße) nicht möglich ist. Die oberste offene Parkdeckebene kann mit Dachkonstrukionen überdacht werden, die in Anordnung und Ausbildung hinter der Gestaltung der jeweiligen Gebäudefassade zurücktreten (Anordnung analog Staffelgeschoss).

1.3 Dachbegrünung

Mindestens 15% der Dachfläche der Gebäude der Sondergebiete SO-VM und SO-EKZ und des Gewerbegebietes GE 2 sind zu begrünen bzw. als extensives Gründach herzustellen.

1.4 Erneuerbare Energien

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind nur auf dem Dach zulässig. Für Anlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen auf dem Gebäude, welche unter Zuhilfenahme von Ständerkonstruktionen o.ä. errichtet werden, gilt Festsetzung Nr. 1.2 Satz 3 entsprechend.

2. ANLAGEN ZUR MÜLLBESEITIGUNG

Plätze für Mülbehälter sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

3. WERBEANLAGEN

Die Festsetzungen für die Werbeanlagen gelten nur für die SO- Gebiete.

3.1 Werbeanlagen dürfen nur an Fassaden und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind - soweit durch Punkt 3.13 und 3.14 nicht abweichend geregelt - unzulässig.
3.2 Für jeden Betrieb ist nur eine - auch mehrteilige - Werbeanlage zulässig. Eine Häufung gleichartiger Werbeanlagen ist nicht gestattet. An Erdgeschossen darf an jeder Straßenfassade je eine Werbeanlage pro Betrieb angebracht werden.
3.3 Werbeanlagen sind nur an Fassadenflächen von Gebäuden zulässig. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.
3.4 Werbeanlagen sind nicht zulässig an Fensterläden, Rollläden und Jalousien.
3.5 Werbeanlagen dürfen gliedernde Architekturteile sowie baukunstlerische Details nicht in störender Weise bedecken oder überschneiden.
3.6 Unzulässig sind Werbeanlagen mit Neon