



**PLANZEICHENERKLÄRUNG (Nummerierung nach PlanZV)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2 bis 11 BauNVO)**

	Mischgebiet (§ 6 BauNVO i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
	Sondergebiet Ferienwohnen und Gesundheit (§ 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
	Sondergebiet Ferienausgehende (§ 10 Abs. 1 BauNVO)
	Sondergebiet Campingplatz (§ 10 Abs. 1 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
	Größe der Grundflächen baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
	Zahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
	Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem Abstandslinienrecht gem. § 6 ThürDStb unterliegen (§ 23 Abs. 1 und Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

**6. Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

	private Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün
--	---

**7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

	Flächen für Abwasserbelegung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
--	--

**9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Bootsanleger
--	--

**10. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz: Nieder: Teilbereich des Überschwemmungsgebietes der Werra innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	--

**11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

	Fläche für Abgrabungen Zweckbestimmung: zur Herstellung von Fußwegen und Bootszugängen zur Werra
--	--

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

	Erhalt Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
--	--

**14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

	Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 1 ThürDStb)
	Einzeldenkmal: Einfriedung ehemalige Grenzkompane (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 1 ThürDStb)

**15. Sonstige Planzeichen**

	Garagen (§ 12 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Benutzer und Besucher sowie der zur Herstellung des Baugelands (z. B. dienenden Leitungsanlagen, Energie, Telekommunikation und Wasserversorgung) zu befristeten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Baugebiete, Maß baulicher Nutzung) (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Planzeichen der Unterlage**

	Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstückskennungen
	Flurgrenze
	vorhandener Gebäudebestand

- 1.2 Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz [SO<sub>Camp</sub>] gem. § 10 BauNVO**
- (1) Das mit [SO<sub>Camp</sub>] gekennzeichnete Baugelände dient dem zulässigen Aufenthalt wechselnder Personengruppen mit eigenen mobilen Freizeitunterkünften zum Zwecke der Erholung (§ 10 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 10 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO):
- insgesamt fünfzig (50) Standplätze für mobile Freizeitunterkünfte wie Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile,
  - Zufahrten und Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf, und dem Gebiet dienende und ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bereiche zuzulässige Gebäude für Nebenanlagen wie:
    - Sanitäranlagen,
    - Empfang, Management und
    - der Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsbetriebe,
  - sonstige, der Nutzung dienende Nebenanlagen wie z. B. Flächen zur Sammlung der durch die Nutzung anfallenden Abfallstoffe (Hausmüll, Fäkalien, etc.).
- 1.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienausgehende [SO<sub>FA</sub>] gem. § 10 BauNVO**
- (1) Die mit [SO<sub>FA</sub>] und [SO<sub>FA</sub>] gekennzeichneten Baugelände dienen zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmässigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören (§ 10 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 10 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO):
- insgesamt zwanzig (20) Ferienhäuser mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Grundfläche von 40 m<sup>2</sup>,
  - Räume für die handwerkliche Freizeitgestaltung wie z. B. Bastelarbeiten, Töpferlei, etc.
  - Zufahrten und Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
  - dem Gesamtgebiet dienende Gebäude und Räume für:
    - Sanitäranlagen,
    - die Aufbewahrung von Sportgeräten sowie zur Lagerung von Geräten und Betriebsstoffen,
    - Anlagen für die Verwaltung,
    - Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.4 sonstiges Sondergebiet – Ferienwohnen und Gesundheit [SO<sub>FWG</sub>] gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**
- (1) Das [SO<sub>FWG</sub>] dient dem zeitlich begrenzten Aufenthalt wechselnder Personengruppen zu Erholungszwecken sowie zur Unterbringung von Räumen für freie Berufe des Heil- und Gesundheitswesens (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO):
- Ferienzimmer und -wohnungen i. S. v. § 13a BauNVO
  - Räume für freie Berufe des Heil- und Gesundheitswesens,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen zugeordnet und gegenüber der Grundfläche untergeordnet sind.
  - Zufahrten und Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**
- (1) Die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die in der Planzeichnung für die jeweiligen Baugelände dargestellten Festsetzungen (GRZ) nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).
- (2) Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, bis zu 50 v. H. überschritten werden **höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 4 BauNVO** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).
- 2.2 Größe des Baugrundstücks (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) und der Grundflächen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**
- (1) Das Baugrundstück innerhalb des Baugeländes [SO<sub>Camp</sub>] ist mit einer Mindestgröße von 6.500 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- (2) Die Summe der Größe der Grundflächen von Zufahrten, Stand- und Stellplätzen sowie Gebäuden mit Nebenanlagen darf die in der Planzeichnung für das Baugelände [SO<sub>Camp</sub>] dargestellten Festsetzungen (GRZ) nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).
- (3) Die Größe der Grundfläche darf in den Baugeländen [MI], [SO<sub>FA</sub>] und [SO<sub>FWG</sub>] durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, bis zu 50 v. H. überschritten werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
- 2.3 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)**
- (1) Die Geschossflächen von Gebäuden dürfen die in der Planzeichnung für das jeweilige Baugelände dargestellten Festsetzungen (GFZ) nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie § 17 und § 20 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlicher ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**
- (1) Die Zahl der Vollgeschosse darf die in der Planzeichnung für das jeweilige Baugelände bzw. Baufenster dargestellten Festsetzungen nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie § 17 und § 20 Abs. 2 BauNVO).
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO) Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- (1) In den Baugeländen [MI] und [SO<sub>FA</sub>] ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Im Baugelände [SO<sub>FA</sub>] sind Ferienhäuser abweichend der offenen Bauweise nur mit einer Gebäudehöhe bis max. 8,0 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- (3) Im [SO<sub>FA</sub>] ist das Sanitärgebäude abweichend der offenen Bauweise nur mit einer Gebäudehöhe bis max. 14,0 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- (4) Im [SO<sub>FA</sub>] sind Ferienhäuser als Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Die Doppelhäuser sind abweichend der offenen Bauweise nur mit Gebäudehöhen bis max. 16,0 m zulässig. Die Einzelhäuser sind abweichend der offenen Bauweise nur mit Gebäudehöhen bis max. 8,0 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- (1) In den Baugeländen [MI] und [SO<sub>FA</sub>] ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Im Baugelände [SO<sub>FA</sub>] sind Ferienhäuser abweichend der offenen Bauweise nur mit einer Gebäudehöhe bis max. 8,0 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- (3) Im [SO<sub>FA</sub>] ist das Sanitärgebäude abweichend der offenen Bauweise nur mit einer Gebäudehöhe bis max. 14,0 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- (4) Im [SO<sub>FA</sub>] sind Ferienhäuser als Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Die Doppelhäuser sind abweichend der offenen Bauweise nur mit Gebäudehöhen bis max. 16,0 m zulässig. Die Einzelhäuser sind abweichend der offenen Bauweise nur mit Gebäudehöhen bis max. 8,0 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.2 überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
- (1) Gebäude und sonstige als Gebäude ausgedeutete bauliche Anlagen und Nebenanlagen, welche gem. § 6 ThürDStb dem Abstandslinienrecht zugeordnet sind, sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen umgrenzten Baufelder zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).
- (2) Das geringfügige Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baufelder kann ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 4.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- (1) Die in der Planzeichnung mit der Signatur Nr. 13.2.2 der Anlage zur PlanZV dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist ein Gehölz gleicher Art und einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- (2) Ausnahmsweise können klimatisch angepasste Arten als Ersatz dann gepflanzt werden, wenn eine Nachpflanzung mit der gleichen Art aus ökologischer Sicht nicht sinnvoll erscheint. In diesem Fall ist ein Nachweis zur Ungelegenheit der Gehölzart der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

- 4.2 Umgrenzung und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- (1) Die Pflanzung der in der Planzeichnung mit der Signatur Nr. 13.2.1 der Anlage zur PlanZV dargestellten Einzelbäume ist mit heimischen standortgerechten Gehölzarten vorzunehmen.
- (2) Die Mindestpflanzqualität beträgt:
- bei Bäumen: Hochstamm, STU 8 – 10 cm
  - Obstbäumen: Halb- und Hochstamm, STU 6 – 8 cm
  - Sträucher: 80 – 80 cm
- (3) In den Baugeländen [MI] und [SO<sub>FA</sub>] ist mindestens ein hochstämmiger Laubbauum je 200 m<sup>2</sup> teil- oder vollversiegelter Fläche zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) oder neu anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die durch Planzeichen mit der Signatur Nr. 13.2.2 oder 13.2.1 der Anlage zur PlanZV festgesetzten Einzelbäume sind anzuerkennen.
- (4) Im Baugelände [SO<sub>FA</sub>] ist die Pflanzung von mindestens 26 mittel- bzw. großkröniger Laubbäume der heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen mit der Signatur Nr. 13.2.2 oder 13.2.1 der Anlage zur PlanZV festgesetzten Einzelbäume sind anzuerkennen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- (5) In dieser Festsetzung dann, wenn sie Endhöhen von 20 bis 40 m aufweisen. Mittelkrönige sind Bäume i. S. dieser Festsetzung dann, wenn sie Endhöhen von 12 bis 20 m aufweisen.
- (6) In beiden Baugeländen [MI] und [SO<sub>FA</sub>] ist insgesamt die Pflanzung von mindestens 16 mittel- bzw. großkrönigen Laubbäumen der heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen mit der Signatur Nr. 13.2.2 oder 13.2.1 der Anlage zur PlanZV festgesetzten Einzelbäume sind anzuerkennen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- (7) Auf der in der Planzeichnung durch Flächensignatur Nr. 13.2.1 der Anlage zur PlanZV an der nördlichen und westlichen Baugeländegrenze ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Pflanzung von insgesamt 60 Obstbäumen vorzunehmen und die von den Gehölzen übertrauen Flächen als extensive Blumensäume anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Im nördlichen Teil der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf 75,0 lfd. m mit einer Wildstrauchpflanzung zu ergänzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 5. Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 Abs. 2 ThürBO)**
- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verordnungen ausschließlich im Einheitsbereich und nur in unbeeinträchtiger Ausführung bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig.
- (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entlang der Grundstücksränder die Errichtung von Einriedungen in Form von blickdurchlässigen Zäunen mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- 6. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
- keine
- 7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- (1) Denkmalschutz
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich unter Denkmalschutz gem. § 2 ThürDStb stehende Einzelgebäude und Freiflächen (§ 9 Abs. 6a BauGB).
- (2) Hochwasserschutz
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert im nordwestlichen Randbereich das gem. § 76 Abs. 2 WHG durch die Landesregierung des Freistaates Thüringen festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers »Werra« (§ 9 Abs. 6a BauGB).
- 8. Vermerke (§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB)**
- keine
- 9. Hinweise (§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB)**
- 9.1 Archäologische Bodenfunde / Denkmalschutz**
- Archäologische Bodenfunde / Denkmalschutz
- Die Bodenfunde können mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis die durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
- 9.2 Munitionsfunde**
- Das Plangebiet wurde ursprünglich militärisch (Grenzkompanie der NVA) genutzt. Während der Baumaßnahmen auftretende Einzelstücke sind nicht grundsätzlich auszuschließen und dem Munitionsbergungsdienst unverzüglich zu melden. Die Bauarbeiten sind in diesem Fall sofort einzustellen.
- 9.3 Leitungen**
- Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungsrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW-Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
- 9.4 Belange des Natur- und des Artenschutzes**
- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplans Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde zu anzeigen.
- Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:
- Bei umfangreichen Sanierungsarbeiten oder Abriss von Bestandsgebäuden sind unmittelbar vor Baubeginn und während der Bauarbeiten die Fledermausvorkommen zu ermitteln und geeignete Maßnahmen, wie z. B. Abfangen, Verschluss der Quartierspalten, Haltern der Tiere, Umsetzen in geeignete Lebensräume; entfernen aus dem Eingriffsbereich zum Schutz der Tiere, zu ergreifen.
  - Abriss- oder Sanierungsarbeiten sollen auf die Zeit der Winterwinterung, also auf die Zeit der Abwesenheit von Fledermäusen bzw. außerhalb der Brutzeit der Vögel, beschränkt werden (01. Oktober bis 28. Februar p. a.). Abweichungen können durch eine Baubegleitung ermöglicht werden.
  - Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 (5) BNatSchG).
  - Insektenfreundliche Beleuchtung: Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sollte energiesparend, blendfrei und strahlungsfrei gestaltet werden. Empfohlen werden voll abgeblinnte Leuchten, die im wesentlichen Zustand der Horizontalen abstrahlen (0° Upward Light Ratio) sowie Leuchtmittel mit einem für die meisten Arten wirkungsräumigen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht. (Farbtemperaturen bis max. 3000 Kelvin).
- 9.5 Wasserrechtliche Belange**
- Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, auch innerhalb des Plangebietes untersagt. Weiterhin untersagt ist nach § 78a WHG u. a. die Errichtung von Mauern, Wällen u. a., das Aufbringen und Ablagern von wassergefährlichen Stoffen auf den Boden, das Erhöhen oder Vortreten der Erdoberfläche oder auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen. Die zuständige untere Wasserbehörde kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine Ausnahmegenehmigung von diesen Verböten erteilen.
- 9.6 Geologische Verhältnisse und Belange / Baugrund**
- Geologische Untersuchungen – Erderschlässe (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geotiedengesetz (GeotiedG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unangefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bodendokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpsuchergebnisse, Lagepläne u. a.) gemäß § 9 GeotiedG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unangefordert dem TLUBN zu übergeben. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.ifwgeo.de online recherchiert werden.
- 9.7 Belange des Bodenschutzes/ Altstandort nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG**
- Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss so weit wie möglich zu beseitigen. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
- 9.8 Einsichtnahme**
- Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften, Gesetze, Erlasse können bei der Stadtverwaltung Eisenach, Markt 22, 99817 Eisenach zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

**Satzung der Stadt Eisenach über den Bebauungsplan Nr. 39.1 »Auf dem Werraufer I« OT Neuenhof**

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 180)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Thüringer kommunalrechtlichen Änderung durch Gesetz vom 02. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 277, 288)

**C. Verfahrensvermerk**

1. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 39.1 »Auf dem Werraufer I« der Stadt Eisenach wurde am 20.06.2017 vom Stadtrat der Stadt Eisenach beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 39.1 zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39.1 »Auf dem Werraufer I«, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.02.2024 bis einschließlich dem 15.03.2024 hat zum Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Fristen erfolgte auf der Website der Stadt Eisenach sowie durch ortsübliche Bekanntmachung.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39.1 »Auf dem Werraufer I«, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4a BauGB wurde in der Zeit vom 15.02.2024 bis einschließlich dem 15.03.2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben beteiligt und von der förmlichen Beteiligung informiert.

5. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 21.05.2025 den 1. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39.1 gebilligt und die Planunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

6. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39.1 »Auf dem Werraufer I«, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2025 bis einschließlich dem 31.07.2025 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Fristen erfolgte auf der Website der Stadt Eisenach sowie durch ortsübliche Bekanntmachung.

7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39.1 »Auf dem Werraufer I«, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB wurde in der Zeit vom 30.06.2025 bis einschließlich dem 31.07.2025 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben beteiligt und von der förmlichen Beteiligung informiert.

8. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am ..... 2026 den 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39.1 gebilligt und die Planunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

9. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39.1 »Auf dem Werraufer I«, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2025 bis einschließlich dem 31.07.2025 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Fristen erfolgte auf der Website der Stadt Eisenach sowie durch ortsübliche Bekanntmachung.

10. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39.1 »Auf dem Werraufer I«, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB wurde in der Zeit vom 30.06.2025 bis einschließlich dem 31.07.2025 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben beteiligt und von der förmlichen Beteiligung informiert.

11. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am ..... 2026 die in den Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände, Anregungen, Hinweise und Empfehlungen gegeneinander und untereinander gem. § 4 Abs. 6 BauGB abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

**12. Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am ..... 2026 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 39.1 »Auf dem Werraufer I« der Stadt Eisenach als Satzung beschlossen.

Eisenach, den ..... 2026

Christoph Ihling  
Oberbürgermeister

Siegel

**Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 39.1 »Auf dem Werraufer I« Neuenhof**

**Aufgestellt: Landschaftsarchitekturbüro Herrmann BDLA, DGGL**  
Fritz-Koch-Straße 3  
99817 Eisenach

**Bearbeitung: Th. H. J. Gr.**

Entwurf	gezeichnet: Februar 2025 geändert: Februar 2026 Stand: 2026-02-24	Plan-Nr. 2
Maßstab: 1:500		

1345 x 994 mm