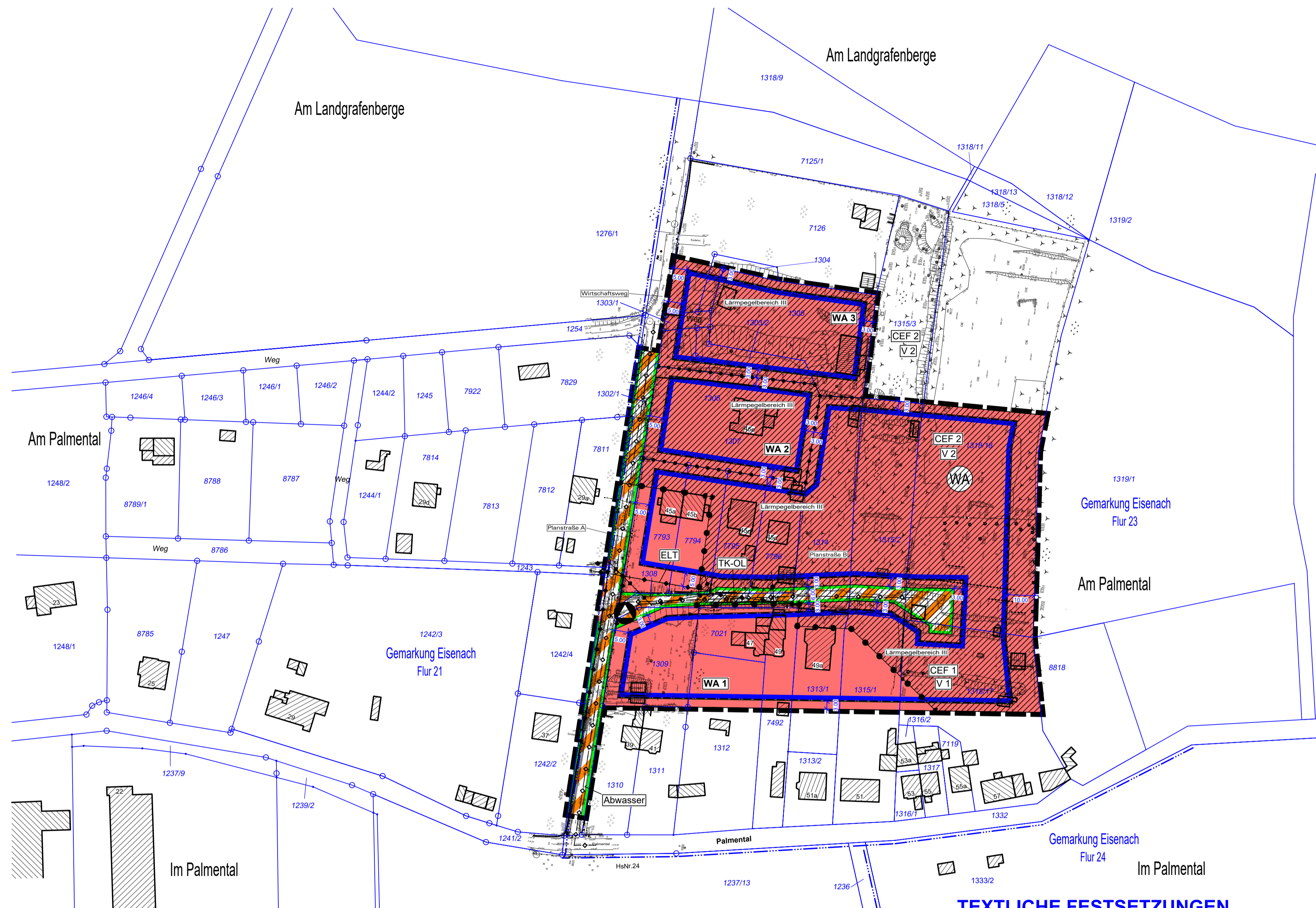


# Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 44.1 "Palmental Ost"

-Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB-



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 3 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete mit Bauflächen-Nr. WA 1 - WA 3

#### 3. Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

#### 6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### 7. Flächen für Abfallbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB

zentraler Standort Restmüllbehälter

#### 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

TK-OL oberirdisch hier: Telekom-Oberleitung / Elt-Freileitung (Angaben ohne Gewähr)  
ELT unterirdisch hier: Abwassertrasse / geplant

#### 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Maß der Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2016-07

## Bestandsangaben

Gebäudebestand (ALKIS)

Flurstücksnummer (ALKIS)

Flurstücksgrenze (ALKIS)

Flurgrenze (ALKIS)

Vermaßung (in Meter)

Straßen bzw. Wege (eingemessen)

Böschung (eingemessen)

Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH)

Traufhöhe TH (Berg)

Definition Traufhöhe (Prinzip-Skizze)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 und 6 BauGB, §§ 4, 16, 17, 18 und 19 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO ausschließlich als Ferienwohnung dienende Räume gemäß § 13a Satz 2 BauNVO, im Sinne des § 4 (3) 1 BauNVO, wenn die Räume eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung haben.

3. Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" Baufläche WA 1 und WA 2 wird die GRZ auf 0,4 und für die Baufläche WA 3 auf 0,3 festgesetzt.

4. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 11 Vollgeschosse begrenzt.

5. Die Traufhöhe (TH) wird auf 7,0 m begrenzt.

Definition - max. Traufhöhe

Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut, mittig der baulichen Anlage.

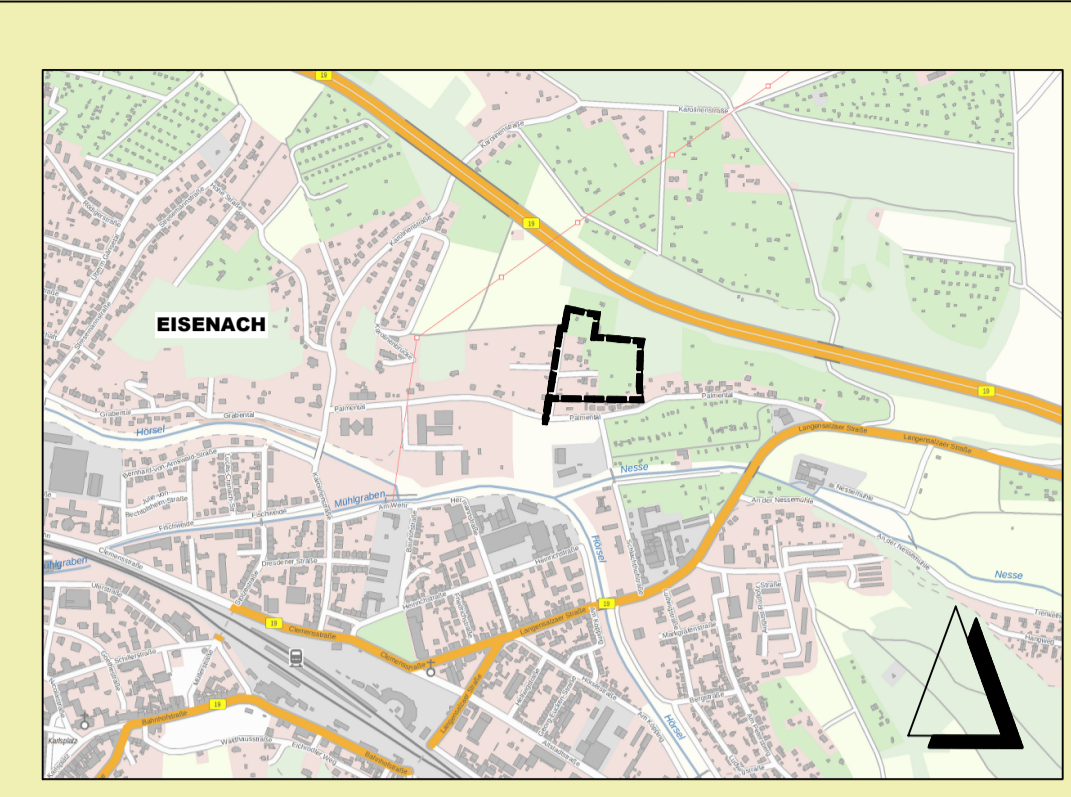
7. Zulässig sind 2 Wohnungen je Wohngebäude.

### B) Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab, Quelle TLBG ©)



### C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baueinstellung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

1. **Dachdeckung**  
Als Dachdeckung werden alle blendfreien Materialien sowie Kies- und begrünzte Dächer zugelassen.

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

### D) Festsetzungen zum Artenschutz nach § 1 (6) 7, § 1a (3), § 9 (1) 20 und (1a) BauGB sowie § 18 und 44 (1) und (5) BNatSchG

1. **Kompensationsmaßnahmen**

1.1 **CE 1 - Ersatzquartier / Habitatoptimierung und -erweiterung für Fledermäuse (vorgezogene Vermeidungsmaßnahme) auf dem Flurstück 1318/17 der Gemarkung Eisenach, Flur 23**  
Vorgezogene Bereitstellung von mindestens 3 artgerechten Ersatzquartieren (Sommerquartier), um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (des Quartierverbunds) im räumlichen Zusammenhang ohne Unterbrechung zu sichern.

1.2 **CE 2 - Habitatoptimierung und -erweiterung für Höhlen- und Halbhöhlenritzer (vorgezogene Vermeidungsmaßnahme) auf den Flurstücken 1315/3 und 1318/18 der Gemarkung Eisenach, Flur 23**  
Vorgezogene Bereitstellung von mindestens 3 Ersatznistkästen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang ohne Unterbrechung zu sichern.

1.3 **V 1 - Ersatzquartier / Habitatoptimierung und -erweiterung für Fledermäuse (Vermeidungsmaßnahme) auf dem Flurstück 1318/17 der Gemarkung Eisenach, Flur 23**  
Pro Quartierbaum ist danach mindestens 1 Ersatzquartier zu schaffen, das für möglichst viele Individuen und verschiedene Arten nutzbar ist.

1.4 **V 2 - Habitatoptimierung und -erweiterung für Höhlen- und Halbhöhlenritzer (Vermeidungsmaßnahme) auf den Flurstücken 1315/3 und 1318/18 der Gemarkung Eisenach, Flur 23**  
Pro Quartierbaum ist danach mindestens 1 Ersatzquartier zu schaffen, das für relevante Arten nutzbar ist.

### E) Festsetzungen zu bedingten Nutzungsmöglichkeiten nach § 9 (2) 2 BauGB

1. Bis zur tatsächlichen Bereitstellung von mindestens 3 artgerechten Ersatzquartieren (Sommerquartieren) für Fledermäuse (siehe Festsetzung D) 1.1) und von mindestens 3 Ersatznistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenritzer (siehe Festsetzung D) 1.2), ist die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen (Baufeldfreimachung), als auch die Errichtung von neuen baulichen Anlagen (Wohngebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Erschließungsanlagen) unzulässig.

### F) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB

1. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

1.1 Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind die Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen und Ähnlichem im "Lärmpegelbereich III" entsprechend den Anforderungen der Tabelle 7 der Norm DIN 4109-2: 2018, Ausgabe Januar 2018, Schallschutz im Hochbau, auszubilden.

## Präambel

**Satzung der Stadt Eisenach über den Bebauungsplan Nr. 44.1 "Palmental Ost".**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Bebauungsplan Nr. 44.1 "Palmental Ost", bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung erlassen.

## Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2021 (BGBl. I, S. 2339)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDenSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
- Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrVg TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung

## Hinweise zum Artenschutz

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Oktober 2018 vom Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek vor.

### 2.1 Bauzeit: Die Gehölbeseitigung ist nur außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen zulässig (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), da die Nutzung von Habitatbäumen als Winterquartier durch Fledermäuse eher gering ist.

2.1.2 Bauverfahren: Vor der Fällung sind die Bäume auf Spalten und Höhlen sowie die abzutragenden Gehölze auf den Besatz der Stämme und Höhlen durch Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten wider Erwarten überwinterte Tiere gefunden werden, sind durch die OBB entsprechende Meldungen an die zuständige untere Naturschutzbehörde zu geben und die weitere Vorgehensweise mit dieser abzustimmen.

2.2 **Organisatorische Vermeidungsmaßnahmen für Höhlen- und Halbhöhlenritzer**

2.2.1 Bauzeit: Gehölbeseitigung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

2.2.2 Bauverfahren: Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind alle zu fällenden Gehölze auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Prinzipiell ist der Erhalt des betreffenden Baumes zu prüfen. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor Beseitigung von Höhlenbäumen Ersatz zu bringen, um die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang ohne Zeitverzögerung zu bewahren. Zur langfristigen Sicherung der Standorte für die Maßnahmen D) 1.1 bis D) 1.4 ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Eisenach und dem Eigentümer abzuschließen bzw. eine Baualst einzutragen.

### 3. Hinweise zum Naturschutz

3.1 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.

3.2 Sofern die Entfernung einzelner Gehölze unvermeidbar ist, sind die Baumfallarbeiten mit der Stadt Eisenach gemäß der Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach vom 23.12.1997) abzustimmen.

3.3 Im Annäherungsbereich von Großgehölzen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

3.4 Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

3.5 Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNG).

### 4. Hinweise zum Baugrund

4.1 Es liegt ein Baugrundgutachtendes Büros HSP vor.

### 5. Hinweise zur Vermessung

5.1 Lagesystem: ETRS

5.2 Höhensystem: NNH

5.3 Kampfmittelgefährdung

Gemäß der Stellungnahme der Tauber Delaborierung GmbH zur Anfrage des TAV ist bei Erschließungsarbeiten von einer Kampfmittelgefährdung im Planbereich auszugehen. Es wird im Vorfeld von Bauarbeiten empfohlen eine Sondierung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma vorzunehmen zu lassen.

### 6. Immissionsschutz

Es liegt eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro Frank & Schellenberger vor (LG 116/2020 vom 12.01.2021).

Versickerung Niederschlagswasser

Eine konzentrierte Versickerung ist zu vermeiden. Zisternen mit Notüberlauf in den Kanal werden fachbehördlich empfohlen

## Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen (\* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Datum Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Siegel  
Katasterbereich Gotha

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 26.06.2018 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Vorlage-Nr.: 0943-SiR/2018).

Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - entfällt aufgrund § 13b BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

## BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom ..... (Entwurf zur Auslegung) wurde am ..... (Beschl.-Nr.: ..... ) gebilligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

## ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... (Beschluss-Nr.: ..... ) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr. ....).

Eisenach, den ..... W o l f  
Oberbürgermeisterin Siegel

## Zusatzleistungen:

Kartengrundlage: Katasterkarte Lage- und Höhenplan ALKIS  
sonstige Leistungen und Gutachten: Erschließungsplan Hofmann, Sellert und Partner (HSP) Artenschutzbeitrag Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek

## Auftraggeber:

Stadt Eisenach Markt 2 99817 Eisenach

## Verfasser:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR -Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung- Mitglieder der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4 98527 Suhl  
Tel.: 03681 / 35272-0  
Fax: 03681 / 35272-34  
www.kehrer-horn.de  
Beauftragter: Dipl.-Ing. Arch. J.-J. Kehrer  
Dipl.-Ing. (FH) J. J. Horn  
AKT-PLANNING  
AKT-Stempel:

Planungsstand:  
Vorkonzept 2 Stand: 07.11.2016  
Vorkonzept 3 Stand: 18.04.2017  
Vorkonzept 4 Stand: 24.04.2017  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 28.03.2019  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 21.06.2019  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 12.08.2019  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 01.02.2021

Satzungsplan Stand: 30.09.2021

Maßstab 1:1.000

0 5 10 15 20 25 50 75m

## Planteil / Planzeichen

## Textteil

## Verfahrensvermerke

SATZUNG