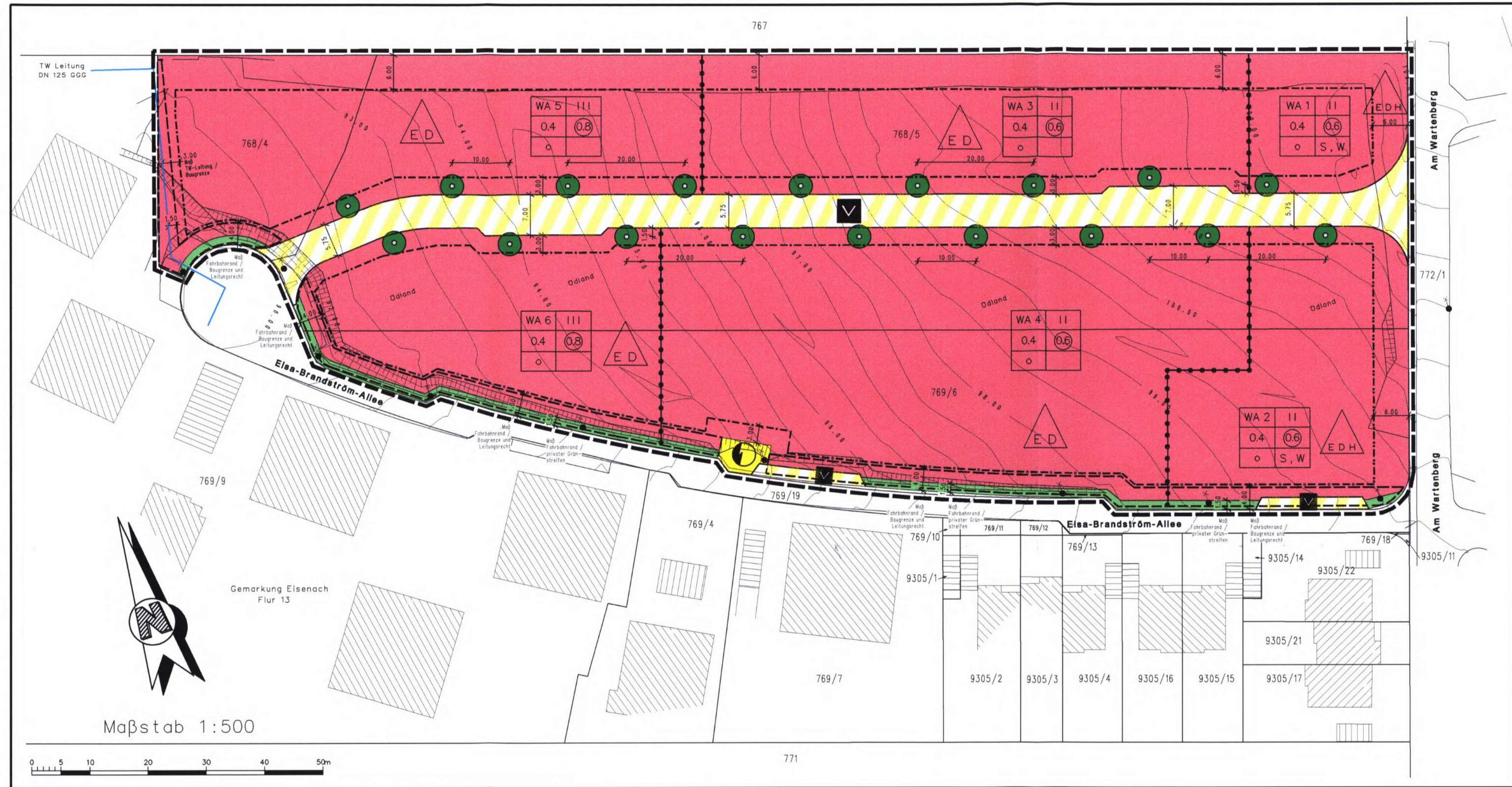


BEBAUUNGSPLAN Nr. 22.2 "AM WARTENBERG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT EISENACH

A: PLAN UND PLANZEICHEN



B: PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der Nutzung/ Gebietsnummer	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §56 ff. BauNVO)**
 - 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
 - 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenze, Baulinie (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**
 - o Offene Bauweise
 - △, EDH zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie 3-teilige Hausgruppen
 - △, ED zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
 - Baulinie
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie

- Fläche für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Anpflanzung von Bäumen mit Pflanzbindung gem. Punkt C 8.9.1
 - Stroßenbegleitgrün
 - 150 m breiter privater Grünstreifen mit Pflanzbindungen gem. C 8.9.6 ausgenommen sind Grundstückszufahrten
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Bauweise
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Begünstigte:
 - Elektroenergieversorgung
 - Telekommunikationsversorgung
 - Kabelfernsehen
 - Straßenbeleuchtung
 - Erdgasversorgung
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung
 - Höhenlinie / Maßangaben in Metern (lokaler Höhenbezug)
 - vorhandene Trinkwasserleitung – Stadtwerke Eisenach
 - vorhandene Straßenbeleuchtung – Stadtwerke Eisenach

C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §51 u. 4 BauNVO)**

Für das Baugebiet 1 bis 6 wird "WA" – Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die nach §4 Abs. 3 Nr. 2–5 zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §56 ff. BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:
Für das Baugebiet WA1 bis WA6 = 0,4.
Die Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:
Für das Baugebiet WA1 bis WA4 = 0,6
Für das Baugebiet WA5 und WA6 = 0,8.
Die Zahl der Vollgeschosse wird begrenzt:
Im Baugebiet WA1 bis WA4 auf II.
Im Baugebiet WA5 und WA6 auf III.
- Oberbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)**

Der Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Baugrenzen und Baulinien werden in einem Abstand von 3,00 m, 4,00 m bzw. 6,00 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bzw. öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
Im Baugebiet WA1 bis WA6 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im Baugebiet WA1 und WA2 sind zusätzlich Häusergruppen in Form von 3-teiligen Reihenhäusern zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§12 Abs. 1 BauNVO i.V.m. §23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind entsprechend §12 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Ausnahme: Die Anordnung von Stellplätzen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist entlang der Verkehrsflächen ausnahmsweise zulässig.
- Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

Einrichtungen und Anlagen für die gewerbliche Tierhaltung sind unzulässig.

7. Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden

Für den Geltungsbereich wurde ein Schallschutzgutachten 1993 angefertigt, das auf dem Lärminderungsplan der Stadt Eisenach basiert.
Alle Wohnräume, deren Fenster an den Nord- und Ostseiten der Gebäude liegen, müssen mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (mind. Rw = 34 dB) nach VDI-Richtlinie 2719 und DIN 4109 ausgestattet sein.
Eine ausreichende Lüftung der Räume muss gewährleistet sein.

8. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
8.1 Entlang der Erschließungsstraße sind Straßenbäume (Pflanzbindung gemäß Punkt 8.9.1) auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen. Der Baumabstand je Straßenseite beträgt 20 m. Der Versatz zum Baum auf der gegenüberliegenden Straßenseite beträgt 10 m. Der Pflanzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,50 m.

8.3.1 Entlang der "Elsa-Brandström-Allee" ist zwischen Fahrbahnbegrenzung und möglicher Einfriedung ein 1,50 m breiter Grünstreifen, nicht eingezäunt, mit Bodendeckern (Pflanzbindung gemäß Punkt 8.9.6) anzulegen.

8.3.2 Die mit Leitungsrechten belastete Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten und mit Bodendeckern (Pflanzbindung gemäß Punkt 8.9.6) zu bepflanzen.
Ausnahmen: 1. Anlage von Stellplätzen;
2. Einfriedungen in Form von Zäunen (ohne Hinterpflanzung gemäß Punkt 8.7) unter Berücksichtigung der Leitungsgrassen entsprechend Grundstückseinfriedungsplan (siehe Punkt F)

8.4 Je 100 m² überbauter Fläche ist ein Obstbaum (Pflanzbindung gemäß Punkt 8.9.3) zu pflanzen.

8.5 Eine Mindestanzahl von 3 Bäumen je Grundstück wird festgesetzt, wobei der zu pflanzende Straßenbaum in der Mindestanzahl berücksichtigt werden kann.

8.6 Weiterhin wird festgesetzt, dass 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Hecken und Strauchern (Pflanzbindung gemäß Punkt 8.9.4 und 8.9.5) zu bepflanzen sind.

8.7 Für die Einfriedungen der Grundstücke sind lebende Hecken (Pflanzbindung gemäß Punkt 8.9.8) bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Die Anpflanzung von Nadelgehölz zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Hinter Zäunen sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

8.8 Die Oberflächen der Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit versickerungsfähigem Material herzustellen.
Geschlossene Beton- und Blumenflächen sind unzulässig.

8.9 Für Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden (Pflanzbindung):
8.9.1 Straßenbaum gem. Punkt C 8.2 (Mindestqualität H3xv, m Db, StU 14–16 cm)
Säulenlerkirsche – *Prunus serrulata* "Pink Perfektion"

8.9.2 mittelhohe Baumarten (Mindestqualität 2xv):
Feldahorn – *Acer campestre*
Weißbuche – *Carpinus betulus*
Kornelkirsche – *Cornus mas*
Holzapfel – *Malus sylvestris*
Vogelkirsche – *Prunus avium*
Wildbirne – *Prunus communis*

8.9.3 Obstbäume (Mindestqualität 2xv):
Apfelsorten – Birnenarten – Kirscharten
Gravensteiner – Williams Christbirne – Große Prinzessin
Cox Orange – Güte Luise – große Schwarze Kniepeel
Ontarioapfel – Yocco – Yocco
Roter Boskoop – Conference – Korneel

In Abstimmung mit der Stadt Eisenach sind auch weitere ortstypische Obstsorten und Obstarten zulässig.

8.9.4 mittelhohe bis hohe Straucharten (Mindestqualität 2j, v.S.):
Haselnuß – *Corylus avellana*
Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*
Gemeiner Wegdorn – *Rhamnus cathartica*

8.9.5 niedrige Straucharten (Mindestqualität 2j, v.S.):
Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*
Gemeiner Liguster – *Ligustrum vulgare*
Gewöhnlicher Schneeball – *Viburnum opulus*

8.9.6 Bodendecker (1,50 m Grünstreifen und mit Leitungsrechten belastete Fläche):
Bodendeckende Rose – *Rosa x rugoloba* (darthuis)
Weiße Polsterrose – *Spiraea dumosa*
Johanniskraut – *Hypericum calycinum*
Teppichzwergmispel – *Cotoneaster dammeri radicans*

8.9.7 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung:
Gemeiner Efeu – *Hedera helix*
Selbstklimmer – *Parthenocissus tricuspidata*
Wilder Wein – *Parthenocissus quinquefolia*
Kletterhortensie – *Hydrangea petiolaris*
Chinesischer Blauregen – *Wisteria sinensis*
Schlingnötterlich – *Polygonum obtusifolium*
Pfeifenwinde – *Aristolochia macrophylla*

8.9.8 Einfriedung mit lebenden Hecken (bis 1,20 m Höhe):
Gemeiner Liguster – *Ligustrum vulgare*
Hainbuche – *Carpinus betulus*

8.9.9 Qualitätsbezeichnungen der Baum- und Straucharten:
2xv, H3xv, m Db, 2j, v.S., Stammumfang 14 bis 16 cm
Die angegebene Mindestqualität ist bei den Baum- und Straucharten einzuhalten.

D: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung (§83 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 ThürBo)

1.1 Dachneigung
In den Baugebieten WA1 und WA2 sind nur Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 32°–50° zulässig.
Zulässige Dachformen: Satteldach (S), Walmdach (W)
In den Baugebieten WA3 bis WA6 sind nur Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 0°–10° zulässig.
Zulässige Dachformen: Satteldach (S), Walmdach (W), Pultdach (P), Flachdach (F)
Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich.

1.2 Gestaltung der Dächer
1.2.1 Ausgeschlossene Materialien: Wellenplatten
1.2.2 Dachgebäude sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 34° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgebäude darf die Hälfte der Dachfläche betragen. Der Mindestabstand zu den Dränglingen muß mindestens 2,00 m betragen. Die Vorderfronten der Dachgebäude sind überwiegend als Fensterflächen zu gestalten.
1.2.3 Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.

1.3 Einfriedungen
Mauern und Zäune sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Ausgeschlossene sind Jägerzäune.

1.4 Abgrabungen und Aufschüttungen
Geländeregulierungen in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem gewachsenen Gelände zulässig. Ausnahme: Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen;
Höhenbeschränkung auf max. 2,00 m.

1.5 Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ausnahme: Stützmauern entlang der Verkehrsflächen, die zum Erhalt des unveränderten Geländevbaus (Böschungen) notwendig sind.

E: EMPFEHLUNGEN

- Im Hinblick auf mögliche Nutzungen alternativer Energien (z.B. durch Solar- oder Photovoltaikanlagen) wird eine Ausrichtung des Dachfirstes in Ost-West-Richtung empfohlen.
- Die Speicherung von auf Dachflächen aufgefangenem Regenwasser zur Brauchwassererzeugung wird empfohlen.

F: HINWEISE

- Das Plangebiet ist kampfmittelberäumt. Sollte bei Erdarbeiten Munition aufgefunden werden, ist eine fachgerechte Beseitigung durch autorisierte Firmen vorzunehmen.
- Die vorgesehene Nutzung der Freifläche und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächenplan darzustellen, mit der Stadt Eisenach abzustimmen, und mit dem Bauantrag einzureichen.
- Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.a.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Kauereste) gefunden, so ist unverzüglich das Landesamt für Archäologie gem. §16 Thüringer Denkmalschutzgesetz zu verständigen. Fundstellen sind abzusichern und Funde im Boden zu belassen.
- Der Grundstückseinfriedungsplan für die Einziehung der Grundstücke entlang des Leitungskorridors an der Elsa-Brandström-Allee (Stand: 12/04, Vorstichvariante 2) ist als Anlage zur Begründung beifügig. Die Aufstellung der Einziehung ist mit der EVB GmbH abzustimmen.

G: AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22.2 "Am Wartenberg" in 99817 Eisenach im Sinne des §2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach §9 BauGB am 16.05.2002 beschlossen.
Der Beschluß wurde am 07.05.2004 öffentlich bekanntgegeben.

Der Stadtrat hat den 1. Entwurf gem. §3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung am 30.04.2004 beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 07.05.2004.

Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 19.05.2004 bis einschließlich 25.06.2004. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 12 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.05.2004 bis einschließlich 06.07.2004.

Die nach §4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. §3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 03.05.2004 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.09.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Stadtrat hat den 2. Entwurf gem. §3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung am 01.10.2004 beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. §3 Abs. 2 BauGB, §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB am 07.10.2004 öffentlich und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen innerhalb einer Frist von 2 Wochen abgegeben werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2004 von der Auslegung benachrichtigt.

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 18.10.2004 bis einschließlich 01.11.2004. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 04.10.2004 bis einschließlich 01.11.2004.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 2.3. FEB. 2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil C) sowie den baurrechtlichen Festsetzungen nach §83 ThürBo (Teil D) gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung am 2.3. FEB. 2005 beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 2.3. FEB. 2005 genehmigt.

Eisenach, den 14.03.2005

Am Wartenberg
Weimar, den 18. April 2005


Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textfestsetzungen (Teil C,D) wird hiermit ausgefertigt.


Eisenach, den

(Siegel)

H: VERMERK DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 30.06.2004 übereinstimmen.

Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Eisenach, den 02.03.2005

(Letzer des Katasteramtes)

I: VERMERK ÜBER DIE ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 22.2 "Am Wartenberg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am

in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsnachfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. §44 BauGB i.V.m. §§ 39–42 BauGB hingewiesen worden.

Mit Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 22.2 "Am Wartenberg" in Kraft.

Eisenach, den

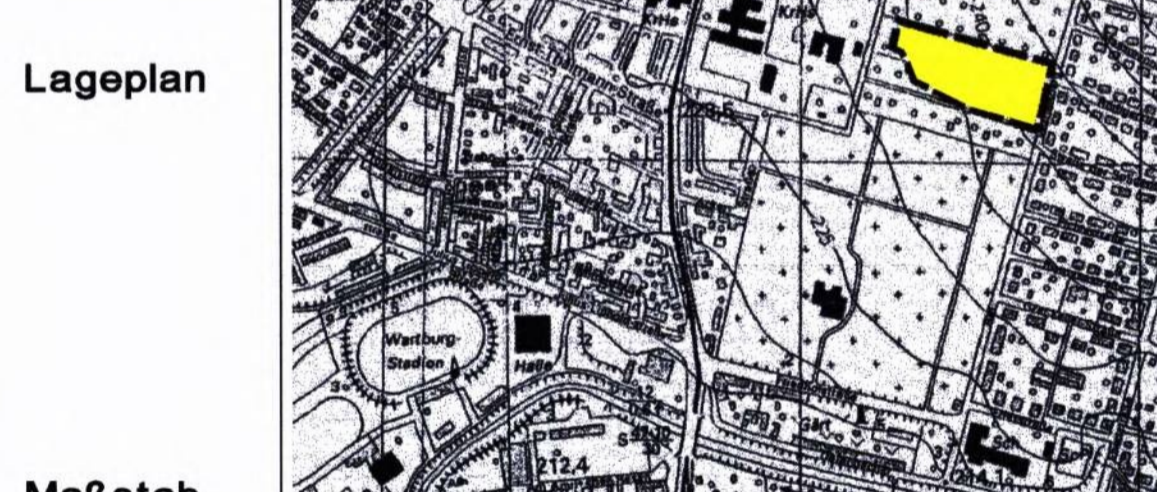
(Oberbürgermeister)

(Siegel)

J: RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Planzielenverordnung (PlanZV)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

Lageplan



Maßstab



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 22.2

"AM WARTENBERG"

in 99817 Eisenach

BOCK - engineering
Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau
Langenfelder Str. 108
36433 Bad Salzungen
Tel. (03696) 62 08 -0 - Fax 62 08 20

Datum: 12. Januar 2005

Maßstab 1 : 500

