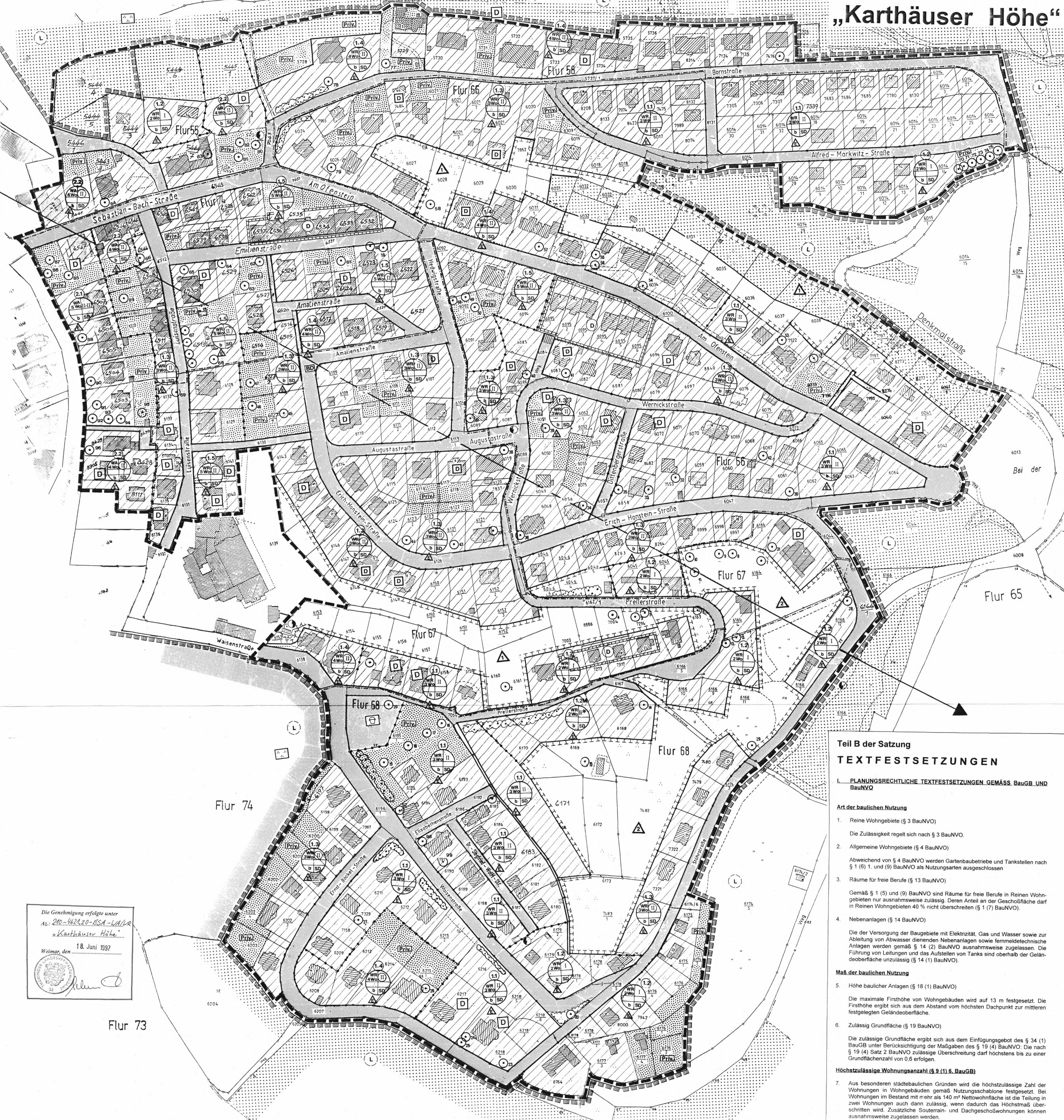


Einfacher Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 23 „Südstadt“, Teilbebauungsplan Nr. 23.1

Teil A der Satzung:



Teil B der Satzung TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB UND BAUNVO

Art der baulichen Nutzung

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Die Zulässigkeit regelt sich nach § 3 BauNVO.
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Abweichend von § 4 BauNVO sind Räume für Gartenbetriebe und Tankstellen nach § 1 (5) 1. und (9) BauNVO als Nutzungsarten ausgeschlossen.
- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Räume für freie Berufe in Reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Deren Anteil an der Geschosfläche darf in Reinen Wohngebieten 40 % nicht überschreiten (§ 1 (7) BauNVO).
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie termindietische Anlagen werden gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die Führung von Leitungen und das Aufstellen von Tanks sind oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

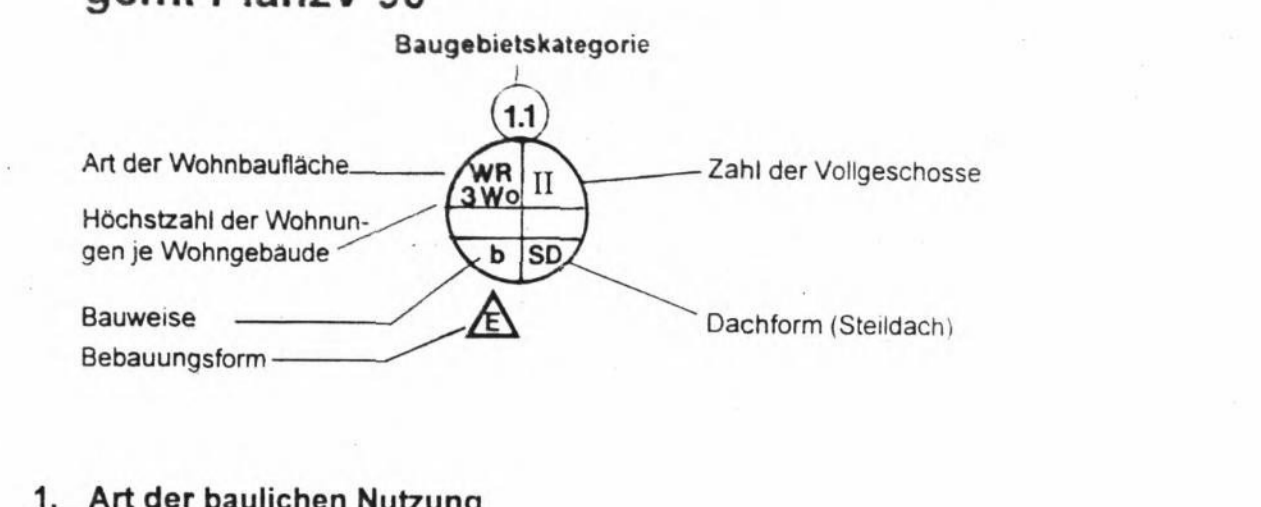
Maß der baulichen Nutzung

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)
Die maximale Firsthöhe von Wohngebäuden wird auf 13 m festgesetzt. Die Firsthöhe ergibt sich aus dem Abstand vom höchsten Dachpunkt zur mittleren festgelegten Geländeoberfläche.
- Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Eintragsgebot des § 34 (1) BauGB unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 19 (4) BauNVO. Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung darf höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 erfolgen.

Höchstzulässige Wohnungsanzahl (§ 9 (1) 6. BauGB)

- Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Nutzungsschablone festgesetzt. Bei Wohnungen im Bestand mit mehr als 140 m² Nettowohnfläche ist die Teilung in zwei Wohnungen auch dann zulässig, wenn dadurch das Höchstmaß überschritten wird. Zusätzliche Souverän- und Dachgeschoßwohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Baugesamtlösung Teil A der Satzung: gem. PlanV 90



1. Art der baulichen Nutzung

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

z.B. 3 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II als Höchstmaß
- z.B. III zwingend
- z.B. II* Das auf das 1. Vollgeschöß folgende Geschöß muß ein Dachgeschöß sein

3. Bauweise

- b Besondere Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Zweckbestimmung
- Elektrizität

9. Grünflächen

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage

12. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen für Wald

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen Nr. vgl. Erläuterungsbericht
- Erhaltung von Sträuchern
- Erhalt reich gegliedert landschaftsprägender Gehölzkomplexe von hohem Entwicklungsgrad, die kaum ersetzbar sind
- Weitgehender Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände durch Integration im Rahmen geplanter Bebauung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiete und Schutzobjekte:
Landschaftsschutzgebiet geplant

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Bodendenkmal

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Richtfunkstrecke (nachrichtliche Übernahme)
- Flurgrenze

Bauweise (§ 22 BauNVO)

- Es wird eine besondere Bauweise wie folgt festgesetzt:
Es werden gemäß § 22 (2) Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser zugelassen. Ihre Länge wird auf 20 m beschränkt. Der Abstand von rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerechtfertigt sind, insbesondere beim Anschluß an eine Nachbargrenzbebauung.

II. GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Hinweis:
Diese Gestaltungsempfehlungen sind nicht rechtsverbindlich im Sinne von textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB!

1. Allgemeine Anforderungen

- Bei der Gestaltung von baulichen Anlagen ist zu berücksichtigen, daß sie nicht eine das einzelne Baugrundstück allein beruhende Aufgabe des Bauherrn ist, sondern daß sie stets auch als Bestandteil einer größeren Einheit, wie Straßen-, Platz-, Orts- oder Landschaftsfläche, eine wichtige öffentliche Angelegenheit darstellt.
Durch Umbauen, Instandsetzungsarbeiten und Neubauten darf der Charakter des vorhandenen Straßen- bzw. Stadtbildes nicht nachteilig geändert werden. Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplanes sollen so gestaltet werden, daß sich ein städtebaulicher Zusammenhang ergibt. Material, Maßstab und Gliederung des historischen Baubestandes sollen eingehalten werden.

12. Bei Umbau- und Renovierungsmaßnahmen sollen die historischen Gestaltungselemente erhalten bzw. wiederhergestellt und gepflegt werden.

TEXTFESTSETZUNGEN Teil B der Satzung

- Wo die historische Baugesamtlösung zum Nachteil des Stadt- und Straßenbildes abgeändert wurde, soll diese bei Erneuerungsmaßnahmen, soweit möglich, wiederhergestellt werden.

2. Baukörper

- Bei größeren Umbauten oder Neubauten sollen ursprünglich vorhandene Gebäudeformen beibehalten oder wieder hergestellt werden, soweit durch den Bebauungsplan nichts anderes bestimmt wird.
Es dürfen keine Höhendominanzen geschaffen werden.

- Neubauten sollen durch gebietscharakteristische Merkmale wie Erker, Veranden, Balkone, Treppentürme und eine differenzierte Dachlandschaft visuell abgegrenzt werden. Die Darstellung von Gebäuderückseiten soll vermieden werden.

3. Fassaden

- Gliederung
Die Gliederung der Fassade soll den charakteristisch bestehenden Fassadengliederungen angelehnt werden durch:
- Darstellung eines Sockelbereiches
- Plastizität in den Wandscheiben (Mauervorsätze, Putzanten)
- gestalterische Aufwertung der Wandöffnungen durch Faschen, Friese u.ä.
- Betonung des Hauptgeschoßes
- horizontale Gliederung durch Simsbänder, Friese u.ä.

3.2 Fenster

In den Obergeschossen sollen ganzscheibige Fenster ohne Sprossen nur in Ausnahmefällen bei kleinen Öffnungen ausgeführt werden.
Es ist ein stehendes Fensterformat mit symmetrischer Sprossenaufteilung zu bevorzugen. Alte Fensteraufteilungen sollen erhalten werden.

3.3 Balkone

Das Anbringen neuer Balkone oder Loggien an bestehenden Villengebäuden soll ausschließlich dort erfolgen, wo diese im Straßenbild nicht in Erscheinung treten.

4. Dachlandschaft

- Dachform
Für das Plangebiet sind individuell gestaltete Steildächer charakteristisch. Steildächer sollen im allgemeinen Neigungen von 30° - 60° aufweisen.
Dachöffnungen sollen als Gauben oder Dachschneitte ausgeführt werden. Liegende Dachstühle sind nur akzeptabel, wenn von ihnen keine relevante städtebauliche Wirkung ausgeht, d.h. sie vom öffentlichen Straßenraum nicht oder nur schwer einsehbar sind.
Steildächer sollen mit Ziegeln gedeckt werden. Dabei sind rote Tonglatten zu bevorzugen.

4.2 Antennen

Antennen und Parabolspiegel dürfen im Straßenraum gestalterisch nicht wirksam werden.

4.3 Sonnenkollektoren

Die Integration von Sonnenkollektoren in vom öffentlichen Straßenraum einsehbarer Dachflächen ist mit der Stadt Eisenach abzustimmen.

5. Werbeanlagen

Im Reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur bei entsprechender Vorprägung in der Umgebung an der Stelle der Leistung vorzusehen. Diese sind aufgrund der rechtskräftigen Erhaltungssatzung „Südstadt“ nach § 172 BauGB im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes grundsätzlich genehmigungspflichtig.

6. Warenautomaten und Schaukästen

Die Aufstellung von Warenautomaten und Schaukästen soll nur dann erfolgen, wenn von diesen keine städtebauliche Wirkung ausgeht und sie keine tieftaechnischen Belange behindern.

III. HINWEISE

1. Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Südstadt“ vom 23.09.1992.

2. Andere Rechtsvorschriften (§ 9 (4), (6) BauGB)

- Stellplatzsatzung
Für das Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Eisenach über Stellplätze und Garagen vom 30.06.1993.
- Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Eisenach vom 27.03.1991 findet in der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anwendung. Die im Plan nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB entragenen Bäume und Sträucher, deren Erhalt festgesetzt wurde, sind gemäß Aufnahmeprotokoll standortkonkret definiert.

3. Denkmalschutz

Alle baulichen Maßnahmen in und an denkmalgeschützten Gebäuden und Bereichen sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen.
Für Bauvorhaben mit Bodeneingriffen im Bereich des Bodendenkmals (Bachstraße, Offenstein, Luisenstraße, Hedwigstraße, Augustastrasse) ist eine Erlaubnis gemäß § 13 (1.3) Thüringer Denkmalschutzgesetz erforderlich.

4. Bauvorhaben in Waldnähe

Sollen bauliche Anlagen im Abstand von weniger als 35 m von der Waldgrenze errichtet werden, so ist die forstbehördliche Mitwirkung zur Abwägung bautechnischer und forstrechtlicher Interessen sicherzustellen.

5. Schallemissionen (DIN 18005)

In den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Teilbereichen an der Wartburgallee ist das Plangebiet durch die angeordnete Bundesstraße B 19 stark geräuschembelastet. Die schallemissionen Orientierungswerte können tagsüber, gelegentlich auch nachts nicht eingehalten werden. Die Überschreitung der Beurteilungspegel kann bis zu 15 dB(A) betragen. Der Einbau von Fenstern höherer Schallschutzklassen wird empfohlen. Dabei sind schallemissionen günstigste Fensterprossungen zu bevorzugen.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Bauaufwendungen sollen sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

7. Grund- und Oberflächenwasser

Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen für die Benutzung von Gewässern nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Thüringer Wassergesetz (ThurWG) wird hingewiesen.

8. Erdaushub und Bauschutz

Auf die abfallrechtlichen Belange des Abfallgesetzes (AbfG) und des Thüringer Abfallwirtschafts- und Abfallgesetzes beim Anfall von Erdaushub und Bauschutz wird hingewiesen.

IV. Empfehlungen

1. Baumpflanzungen

Soweit sich Verpflichtungen zum Ausgleich durch Baumpflanzungen ergeben (z.B. Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung) sollen einheimische und standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

VERFAHRENSMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22.11.1992 übereinstimmen.

Eisenach, den 24.03.1997

Die Erteilung der Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am 27.03.1997 gemäß § 26a Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Absatz 4 und 11 Absatz 1 BauGB mit Verfügung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom 27.03.1997, Az.: 13/97/1000, mit folgender Auflage erteilt:

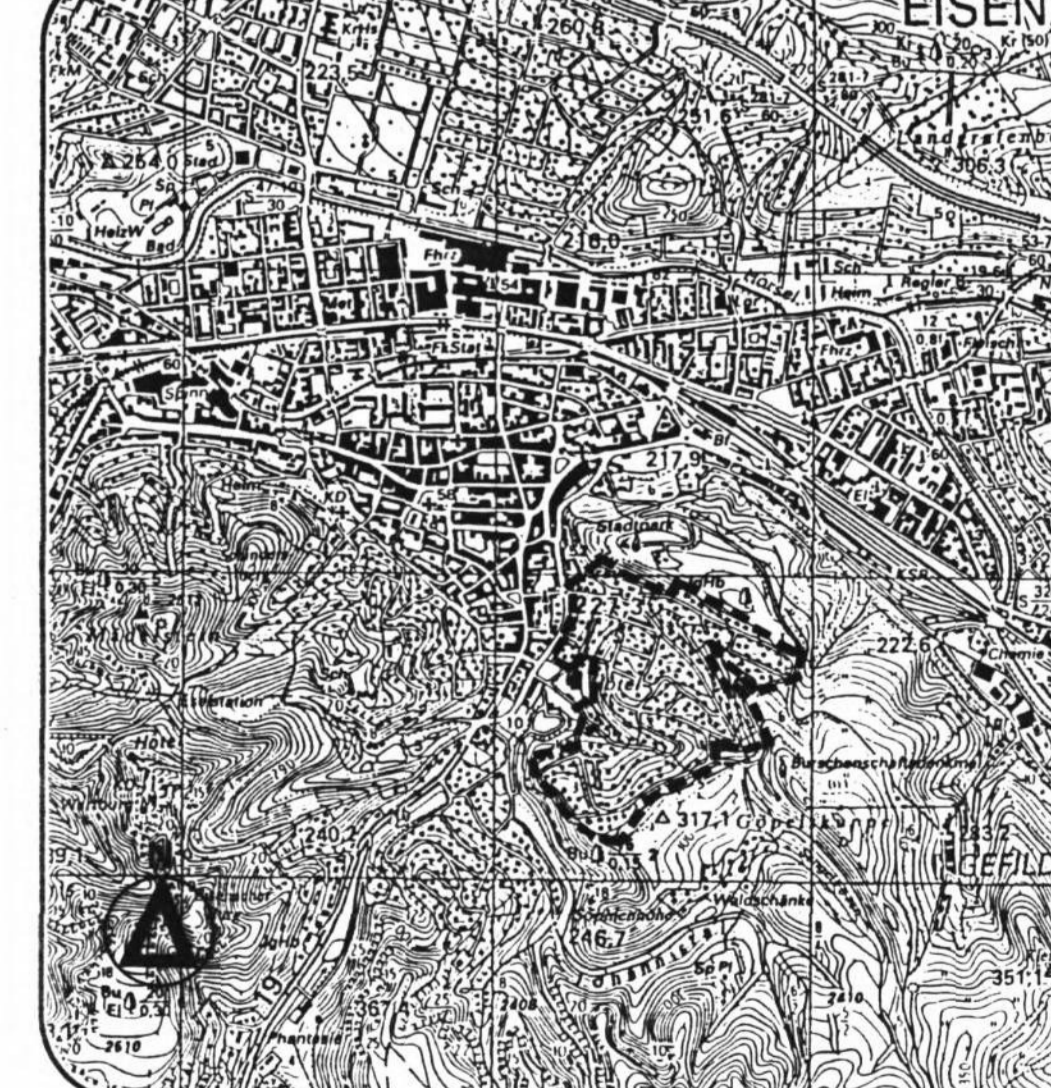
Eisenach, den 27.03.1997

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Südstadt“ vom 23.09.1992.

Die Erteilung der Genehmigung dieses Bebauungsplanes 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 27.03.1997 öffentlich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgründe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlasschen von Entscheidungssprachen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Eisenach, den 27.03.1997



ÜBERSICHT
M 1 : 25.000

Einfacher Bebauungsplan Nr. 23 „Südstadt“
Teilbebauungsplan B 23.1 „Karthäuser Höhe“
Stadt Eisenach

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBELEBUNG GMBH
LANGRAF FRIEDRICH-STR. 9
61300 BAD HONAUERSTR. 4 U. 1
06172-3004 • Fax 30067

Geschäftstelefon
LEICHTENHAINSTRASSE 23
99177 EISENACH
0361-7520 • Fax 0361-1497

Projektleiter:
Dr. Buchmann

Die Genehmigung erfolgte unter
Az. 20.442.10-ESA-1.1/10
in Karthäuser Höhe.
Eisenach, den 18. Juni 1997

Flur 73

Flur 74

Flur 75

Flur 76

Flur 77

Flur 78

Flur 79