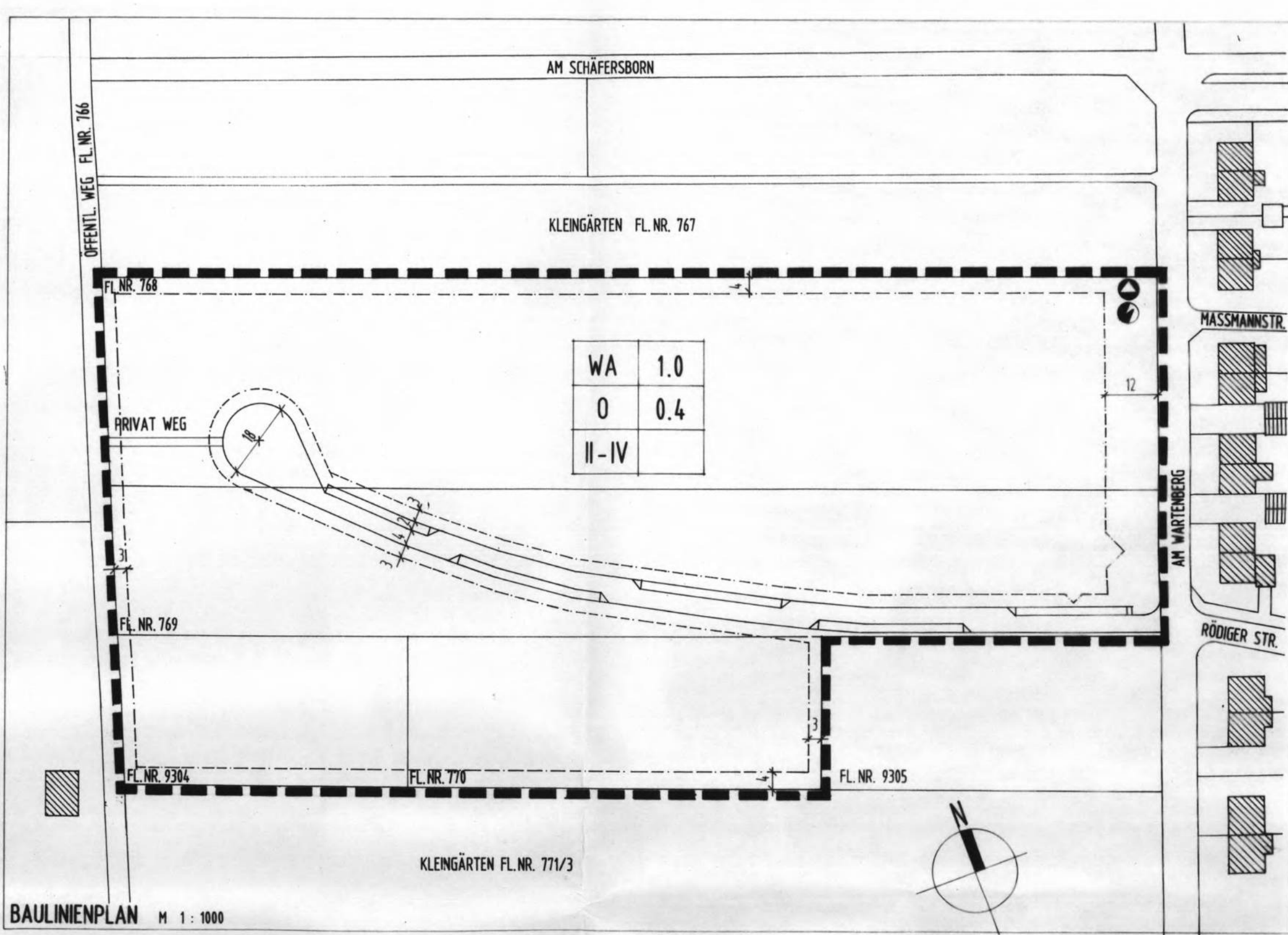
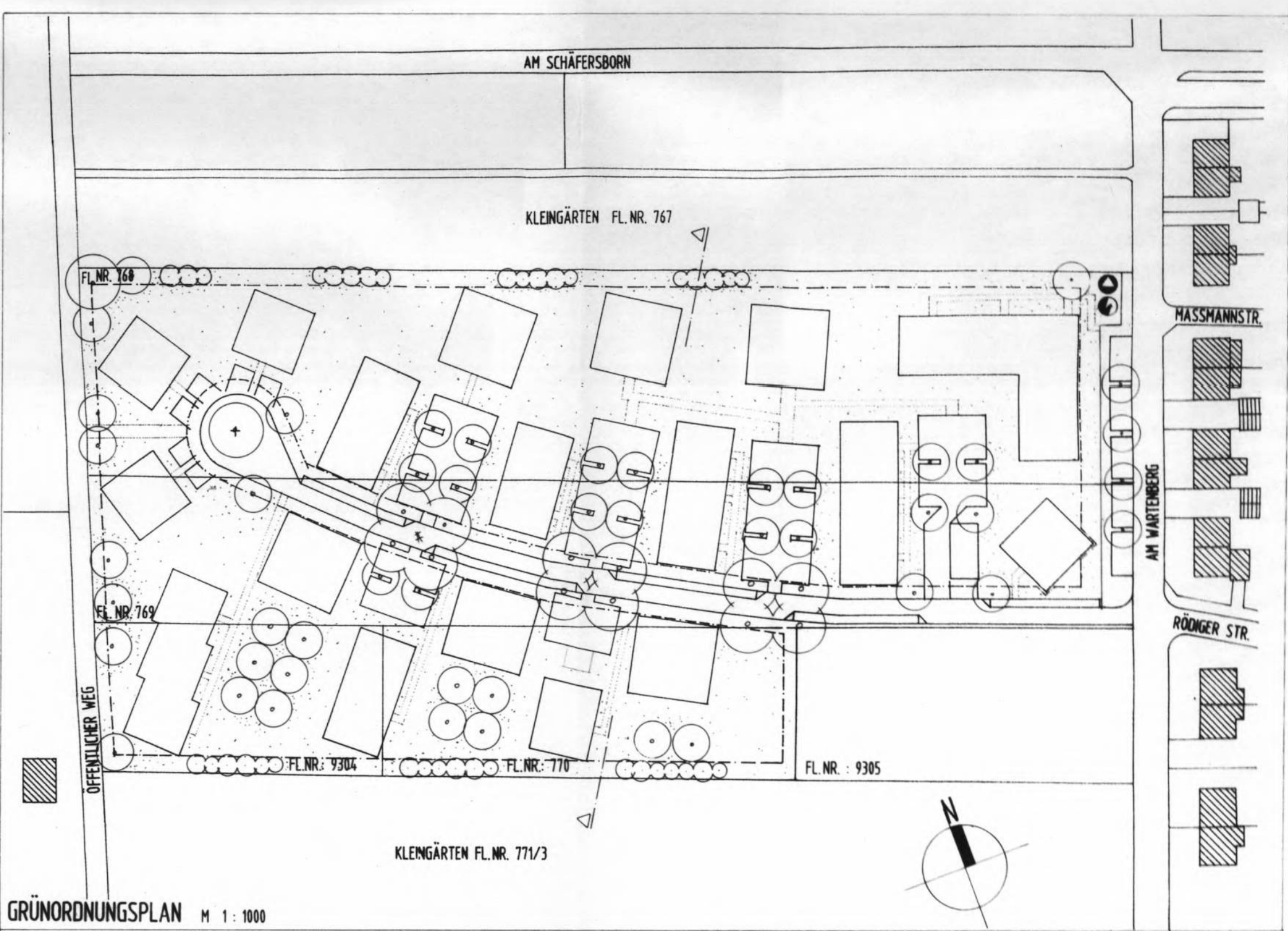


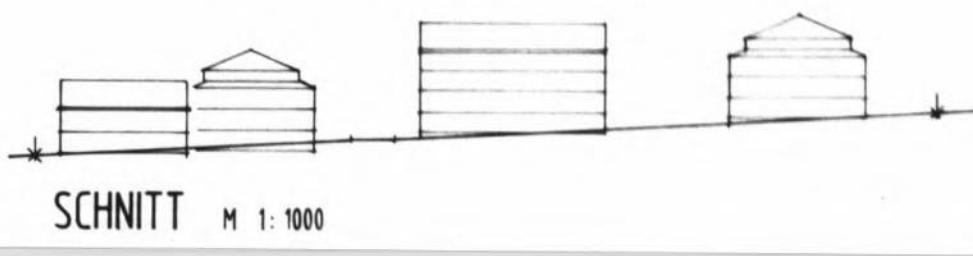
STÄDTEBAULICHER ENTWURF M 1:1000



BAULINIENPLAN M 1:1000



GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000



SCHNITT M 1:1000

SATZUNG

der Stadt Eisenach über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. B 22 für das Gebiet Wohnanlage am Wartenberg, Fl.Nr. 768, 769, 770, 9304 und 9305.

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 1885, 1122), wird nach Beschlussfassung durch den Magistrat vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. B 22 für das Gebiet Wohnanlage am Wartenberg, Fl.Nr. 768, 769, 770, 9304 und 9305, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3.1 **1.0** Geschößflächenzahl, z.B. 1,0
 - 1.3.2 **0.4** Grundflächenzahl, z.B. 0,4
 - 1.3.2 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 Vollgeschosse
- Bauweisen, Baugrenzen
 - 1.4.1 **0** Es ist offene Bauweise zulässig.
 - 1.4.2 Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - 1.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 1.5.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.5.3 Rampe in geschlossenem Rampenbauwerk
 - 1.5.4 **P** Parkplatz
- Hinweise
 - 1.6.1 z.B. Maßangabe in Metern
 - 1.6.2 z.B. Flurstücksnummer
 - 1.6.3 Trafostation
 - 1.6.4 Wertstoffsammelstelle
 - 1.6.5 Fortlaufende Nummer der einzelnen Gebäude, z.B. Haus Nr. 14
- Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Geschößflächenzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	

Teil B - Festsetzungen durch Text

- Art der Nutzung

Alle Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind

 - Wohngebäude
 - Einrichtungen und Nutzungen, die der Versorgung der unmittelbaren Umgebung dienen
 - Gewerbetätigkeiten der freien Berufe.
- Maß der Nutzung
 - 2.1 GRZ = 0,4
 - 2.2 GFZ = 1,0
 - 2.3 Gebäudehöhe = 2 - 4 Vollgeschosse
 - 2.4 Sollte das Baugrundstück geteilt werden, so darf auf einzelnen Parzellen das festgesetzte Maß der Nutzung um 20 % überschritten werden, wenn über den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die festgesetzte Nutzung GFZ = 1,0 eingehalten wird.
 - 2.5 Im Geltungsbereich kann ausnahmsweise auf den quadratischen Punkthäusern ein weiteres Vollgeschöß zugelassen werden, sofern es sich dabei um ein Terrassengeschöß handelt, das nicht mehr als 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses in Anspruch nimmt. Ein solches Terrassengeschöß gilt als Dachgeschöß.
 - 2.6 Die Geschößfläche in Dachgeschossen wird nicht zur Ermittlung der GFZ herangezogen gem. BauNVO § 20.
 - 2.7 Flächen für gewerbliche und gewerbetätige Nutzung sind im EG und 1. OG der Häuser Nr. 19, 20 und 21 zulässig. Läden dürfen eine Größe = 150 qm GF, Gaststätten eine Größe = 60 Sitzplätze nicht überschreiten. Es sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Versorgung der unmittelbaren Umgebung dienen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

- Bauweise

Es ist offene Bauweise zulässig.
- Abstandsflächen
 - 4.1 Sollten bei der Ausnutzung der festgesetzten GFZ unter Einhaltung des städtebaulichen Entwurfes Abstandsflächen übereinanderfallen, so können diese verringert werden.
 - 4.1.1 Bei gegenüberliegenden Wänden und an Grundstücksgrenzen kann eine der Abstandsflächen auf die Hälfte, mindestens jedoch 3,0 m, reduziert werden. Die Länge der reduzierten Abstandsflächen darf jeweils maximal 16,0 m betragen. Diese Ausnahmeregelung darf an jeweils 2 Seiten eines Gebäudes angewandt werden.
 - 4.1.2 Für die Baukörper Nr. 4, 6 und 8 wird festgesetzt, daß die Abstandsflächen an deren Nordseite auf die Hälfte reduziert werden dürfen, auch wenn die Länge der Wand mehr als 16,0 m beträgt.
- Garagen und Stellplätze
 - 5.1 Für Wohnungen sind 1,1 Stellplätze je Wohneinheit innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen. Stellplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nicht zulässig.
 - 5.2 Die Tiefgaragen sind nördlich der Erschließungsstrasse angeordnet. Die Ein- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt über die neue Erschließungsstrasse. Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m erhalten.
 - 5.3 Auf der Parzelle zum Haus Nr. 5 ist als einzige Ausnahme von der Festsetzung 5.10 die Errichtung von 2 oberirdischen Einzelgaragen oder eine Doppelgarage zulässig.
- Grünordnung
 - 6.1 Die Freiflächen sind, auch im privaten Bereich, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
 - 6.2 Bei Gehölzen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Arten zu verwenden. Je 400 qm Nettobauland ist mindestens ein Baum zu pflanzen, die Gehölze sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Pflanzgröße für Bäume: Hochstämme und Stammbüsche, 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.

Baumarten allgemeine:

 - z.B. Esche - Fraxinus excelsior
 - Ulme - Ulmus laevis
 - Eiche - Quercus robur
 - Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 - Buche - Fagus sylvatica
 - Eberesche - Sorbus aucuparia

alle Arten heimischer Obstbäume

Baumarten als Flachwurzler:

 - z.B. Grauerle - Alnus incana
 - Kastanie - Betula pendula
 - Sommerlinde - Tilia platyphyllos
 - Winterlinde - Tilia cordata
- Als Einfriedungen sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und als Abtrennung zwischen Grundstücken Zäune aus grünbeschichteten Maschendraht zulässig, jeweils mit Hecken hinterpflanzt. Die Höhe darf max. 0,8 m betragen.
- In den Aussenanlagen sind nach Maßgabe der Bauordnung Kinderspielflächen anzuordnen, jedoch nicht an der westlichen Grenze des Baugebietes. Sie sind nach DIN 18034 auszustatten.
- Gärten in Verbindung mit den Erdgeschößwohnungen sind zulässig.
- Bei der Anlage von befestigten Flächen ist darauf zu achten, daß der Umfang der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. So sind oberirdische Stellplätze, Feuerwehrzufahrten etc. z.B. mit Rasengittersteinen auszubilden.
- Mit den Baugesuchen sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
- Zu pflanzende Gehölze:
 - großkroniger Baum
 - kleinkroniger Baum
 - freiwachsende Hecke

Die Planzeichnung wird rechts hier am 18. April 1993

- Gestaltung
 - 7.1 Im wesentlichen sollen folgende Materialien Verwendung finden:
 - Außenwände: Verputzt
 - Dächer: Geneigte Dächer mit roten Dachpfannen, Dachneigung 12° - 43°
 - Balkone, Geländer, Pergolen o.ä.: Holz oder lackiertes/eloxiertes Metall.
 - 7.2 Werbeanlagen sind nur an oder in Verbindung mit Gebäuden als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalung, zulässig. Die Oberkante darf nicht höher als 5 m über der vor dem Grundstück liegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Traufe darf nicht überschritten werden.
 - 7.3 Das Einrichten von eigenen Funk-, Rundfunk- und Fernsehantennen ist unzulässig. Das Baugelände ist an Gemeinschaftsantennen anzuschließen oder zu verkabeln.
 - 7.4 Baukörper mit einer Länge von mehr als 25 m sind durch Versprünge, Quergebälde o.ä. zu gliedern.
- Lärmschutz

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Schallschutzgutachten angefertigt, das auf dem Lärminderungsplan der Stadt Eisenach basiert. Alle Wohnräume, deren Fenster an den Nord- oder Ostseiten der einzelnen Gebäude liegen, werden mit Fenstern der Schallschutzklasse II ausgestattet. Eine ausreichende Lüftung der Räume muß gewährleistet sein.
- Denkmalschutz

Bei den Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie z.B. Scherben, Knochen, auffällige Häufung von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä.) zu rechnen. Nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 7.1.1992, § 16, sind solche Bodenfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Humboldtstrasse 11, 0 - 5300 Weimar, zu melden.
- Bauliche Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen gem. BauNVO § 14 Ziff. 1 Satz 2 sind nicht zulässig. Ebenso sind nicht zulässig z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser u.ä.m. Anlagen, die der Versorgung oder Erschließung des Geltungsbereiches dienen, sind zulässig.
- VERFAHRENSVERMERKE:
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.

Eisenach, den

Siegel

1. Bürgermeister
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eisenach, den

Siegel

1. Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Eisenach, den

Siegel

1. Bürgermeister
 - Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eisenach, den

Siegel

1. Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eisenach, den

Siegel

1. Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig bescheinigt.

Eisenach, den

Siegel

Leiter des Katasteramtes
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Eisenach, den

Siegel

1. Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29. Juni 93 Az: 210-421.30-ESA-150 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Eisenach, den 18. Okt. 93

Siegel

1. Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den sätzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 30. Sep. 93 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... bestätigt.

Eisenach, den 18. Okt. 93

Siegel

1. Bürgermeister
- Die Vorhaben- und Erschließungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Eisenach, den

Siegel
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 in der Zeit vom ... bis zum ... sind ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Eisenach, den

Siegel

Investor: SÜDHOCHE Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. Eisenach
Am Wartenberg KG
Poccistrasse
8000 München 2
Telefon: 089/7257061

Entwurfsverfasser: Botzenhardt, Ehlers & Partner
Architekten und Ingenieure
Rotbuchenstrasse 1
8000 München 90
Telefon: 089/6903870

München, den 16. Sept. 1993