



Stadt Eisenberg
SAALE-HOLZLAND-KREIS
1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan "Zum Mühlthal"
als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

VERMERK:
Die Planurkunde des Bebauungsplanes ist zugleich die des Vorhaben- und Erschließungsplanes!

TEIL A: PLANZEICHNUNG
Planzeichenerklärung - gemäß PlanZV 90

1. **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
--- Baugrenze
2. **Verkehrsflächen**
Private Verkehrsflächen zwecks Erschließung der bestehenden und geplanten Garagen sowie des Mehrfamilienhauses
Pflasterbelag (Ökoptaster)
Fußweg (Betonpflaster)
Ein- und Ausfahrt/Eingang
3. **Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Unterirdischer Löschwasserbehälter (96 m³) nach DIN 14230
4. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
→ RW Regenwasserleitung (ungefähre Lage mit Stand vom 20.02.2020)
5. **Sonstige Grünflächen**
Dem Baugrundstück zugeordnete Grünfläche - strukturarmer Hausgarten

6. **Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
● Anpflanzen: Bäume
7. **Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
● Erhaltung: Bäume
8. **Sonstige Planzeichen**
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Räumlicher Geltungsbereich** (§ 1 Abs. 2 PlanZV)
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Mühlthal" umfasst mit Stand vom 20.02.2020:
- Teile des Flurstücks 1284/72 der Flur 5 der Gemarkung Eisenberg
- Teile des Flurstücks 1203/5 der Flur 8 der Gemarkung Eisenberg
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt vorhabenkonkret festgesetzt:
2.1 **Art der baulichen Nutzung**
Das Baufeld 1 dient vorhabenkonkret der Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Form einer Stadtvilla.
Nach § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Baufeld 1 nur die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Form einer Stadtvilla zulässig ist, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im noch zu ändernden Durchführungsvertrag zu verpflichten hat.
Das Baufeld 2 dient der Errichtung von Garagen, die den Mietern der Wohnungen der Stadtvilla direkt zugeordnet sind.
Die auf dem Baufeld 3 bereits vollständig errichteten 9 Garagen sind bzw. werden an Bewohner außerhalb des Vorhabengebietes vermietet.
Im Zuge der Errichtung des Mehrfamilienhauses und der Garagen dürfen die, infolge des Abrisses brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Gebäude sowie die zur Wiederherstellung und Gestaltung der Flächen für Folgenutzungen vorgenommenen Aufschüttungen bis zu einer Stärke von 0,80 m (bezogen auf die Höhe des derzeitigen Geländes) abgetragen werden.
2.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ)
Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 ist innerhalb des Ermessensspielraumes des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich.
Baufeld 1:
Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage: 13,00 m
Baufelder 2 und 3:
Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen: 5,00 m

- Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen:
A = 312,40 m NHN: Höhenbezugspunkt für das Baufeld 1
B = 313,01 m NHN: Höhenbezugspunkt für die Baufelder 2 und 3
3. **Festsetzungen im Sinne örtlicher Bauvorschriften** (§ 88 ThürBO)
- Baufeld 1:
Dachform: Pultdach; Dachneigung 3°
- Baufelder 2 und 3:
Dachform: Pultdach; Dachneigung 5°
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 4.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standorttypische Bäume und Sträucher entsprechend den im Grünordnungsplan festgesetzten Arten zu verwenden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaus zu realisieren.
- Pflanzliste lt. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Die Siebenfreude" (in der Fassung der 1. Änderung, durch das TLVwA mit Bescheid vom 21.02.2008 - AZ: 300-4621.20-446/2008-16074018-WA/MI-Die Siebenfreude 1.Ä genehmigt)
- Bäume:
- | | | | |
|--------------------|-------------------|------------------|------------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Malus sylvestris | - Holzapfel |
| Acer campestre | - Feldahorn | Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle | Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Betula pendula | - Weißbirke | Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Sorbus-arten | - Mehlbeere, Eberesche |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche | Salix alba | - Silberweide |
| Juglans regia | - Gemeine Walnuss | Tilia-arten | - Linde |
- Sträucher:
- | | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Amelanchier lamarckii | - Felsenbirne | Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Cornus mas | - Kornelkirsche | Rosa canina | - Hundstrose |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Rosa glauca | - Blaue Hechtrose |
| Corylus avellana | - Haselnuss | Rosa pimpinellifolia | - Bibernellrose |
| Crataegus laevigata | - Weißdorn | Rosa rugosa | - Apfelrose |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen | Salix aurita | - Ohrweide |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster | Salix caprea | - Salweide |
| Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Prunus mahaleb | - Weichselkirsche | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Prunus spinosa | - Schlehe | Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |
- Fassadenbegrünung:
- | | | | |
|-----------------------|--|-------------------------|---|
| Clematis vitalba | - Gemeine Waldrebe | Hydrangea petiolaris | - Kletter-Hortensie |
| Hedera helix | - Gemeiner Efeu | Parthenocissus | - Wilder Wein |
| Lonicera caprifolium | - Jellängerjelleber | quingefolia | - Parthenocissus |
| Lonicera x heckrottii | - Feuer-Geißschlinge | tricuspidata 'Veitchii' | - Dreispitz-Jungferrebe |
| Obstbäume: | | Polygonum Aubertii | - Schling-Knöterich |
| Apfel | - Winterrambour, Jakob Lebel, Bohnapfel | | |
| Birne | - Boc's Flaschenbirne, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne | Mirabelle Kirsche | - Mirabelle von Nancy, Haumüller, Hedelfinger, Riesenkirsche, Portugiesische Birnenquitte |
| Zwetsche | - Hauszwetsche | Quitte | |
- 4.2 Die bereits im November 2014 entlang der Mühlenstraße gepflanzten 5 Stück Tilia cordata (Winterlinde) der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm stellen eine Realisierung der Festsetzung des o. g. genehmigten Bebauungsplans dar. Die gepflanzten Bäume sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b zu erhalten.
- 4.3 Der ebenfalls im November 2014 gepflanzte 1 Stück Ginkgo biloba (Ginkgobaum) stellt keine standorttypische Baumart dar. Deshalb ist zusätzlich 1 Stück Tilia cordata der unter Punkt 4.2 festgesetzten Qualitäten zu pflanzen.
- 4.4 Entlang der Oskar-Wiese-Straße sind 5 Stück Tilia cordata der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm zu pflanzen.

HINWEISE

1. Archäologische Funde sind sofort dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar zu melden. Die Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter dieses Amtes im angestrichenen Zustand zu belassen und abzusichern. Sie müssen von diesem Amt sachgemäß untersucht und geborgen werden. Derartige Untersuchungen sind zu jeder Zeit zuzulassen.
2. Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien angetroffen, so ist die Untere Abfallbehörde des Landratsamtes des SHK zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
3. Als Grundkarte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die am 09.03.2016 durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Roland Wuttke, Heinrich-Heine-Straße 1, 07749 Jena übergebene ALK-Karte verwendet.
4. Bestandsangaben (Stand: 20.02.2020)
Gebäudebestand (Hauptgebäude/Nebengebäude)
5. Sonstige Planzeichen
1284/72 Flurstücksgrenze, -nummer (Beispiel), mit Grenzpunkt
Flur 5 Flurgrenze (Beispiel)
24,00 Maßangabe in m (Beispiel)
Mühlenstraße Straßenname, Ortsbezeichnung (Beispiel)
311,65 Höhe (NHN) - Übernahme aus dem genehmigten Bebauungsplan vom 21.02.2008



Legende
Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Die Siebenfreude" (in der Fassung der 1. Änderung, durch das TLVwA mit Bescheid vom 21.02.2008 - AZ: 300-4621.20-446/2008-16074018-WA/MI-Die Siebenfreude 1.Ä genehmigt)
Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Mühlthal" als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB/entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Mühlthal"

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
5. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Eisenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan "Zum Mühlthal" als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Beschluss-Nr. beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts-Anzeiger der Stadtverwaltung Eisenberg am erfolgt. Gleichzeitig wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslage des Planentwurfs in der Stadtverwaltung Eisenberg.
- Eisenberg, den Bürgermeister
2. Der Stadtrat Eisenberg hat am den Entwurf zur öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Mühlthal" vom 20.02.2020 sowie die Begründung vom 20.02.2020 mit Beschluss-Nr. gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Eisenberg, den Bürgermeister
3. Der Entwurf zur öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Mühlthal" vom 20.02.2020, einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung vom 20.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von mindestens 30 Tagen in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Abdruck im Amts-Anzeiger der Stadtverwaltung Eisenberg am mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung ist entsprechend den Verfahrensvorschriften für die Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt und über das Internetportal der Stadtverwaltung Eisenberg zugänglich gemacht worden.
- Eisenberg, den Bürgermeister
4. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB.
- Eisenberg, den Bürgermeister

5. Der Stadtrat Eisenberg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Eisenberg, den Bürgermeister
6. Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Zum Mühlthal" als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vom bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde durch den Stadtrat Eisenberg am als Satzung beschlossen. Die Begründung vom wurde mit Beschluss gebilligt.
- Eisenberg, den Bürgermeister
7. Die Genehmigung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Mühlthal" wurde durch die Untere Bauaufsichtsbehörde mit Bescheid vom AZ: erteilt.
- Eisenberg, den Bürgermeister
8. Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Mühlthal" vom stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates Eisenberg überein. Die Vorschriften über die Aufstellung (§§ 1 - 13 BauGB) sind eingehalten.
- Eisenberg, den Bürgermeister
9. Die Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zum Mühlthal" sowie seine Genehmigung wurden am ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Eisenberg von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen nach § 214 BauGB wurde hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planurkunde des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugleich auch die des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.
- Eisenberg, den Bürgermeister
10. Die in Kraft getretene Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Mühlthal", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung ist entsprechend § 10a Abs. 2 BauGB ergänzend in das Internet eingestellt und über das Internetportal der Stadtverwaltung Eisenberg zugänglich gemacht worden.
- Eisenberg, den Bürgermeister

Stadt Eisenberg
SAALE-HOLZLAND-KREIS
1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan "Zum Mühlthal"
als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Auftraggeber: Stadt Eisenberg
Markt 27
07607 Eisenberg

M 1: 500, M 1: 5 000 Entwurf zur öffentlichen Auslegung Weimar, 20. Februar 2020

Nr.	Art der Änderung	geändert am	Name
Auftragnehmer/Bearbeiter: <i>Kaufmann</i> gezeichnet: <i>Haußner</i>			
Planungsbüro Dr. Haußner			
Büro für Stadt-, Freiraum- und Landschaftsplanung			
Kummelgasse 7, 99425 Weimar			
Telefon: 03643 512850 - Telefax: 03643 512807			
E-Mail: pbdr.haussner@online.de			

DR. HAUßNER
VEREINIGTE KAMMER THÜRINGEN
0060 95-1-G
PREIS
STADTPLANER

DR. HAUßNER
VEREINIGTE KAMMER THÜRINGEN
0075-92-H-S
PREIS
STADTPLANER