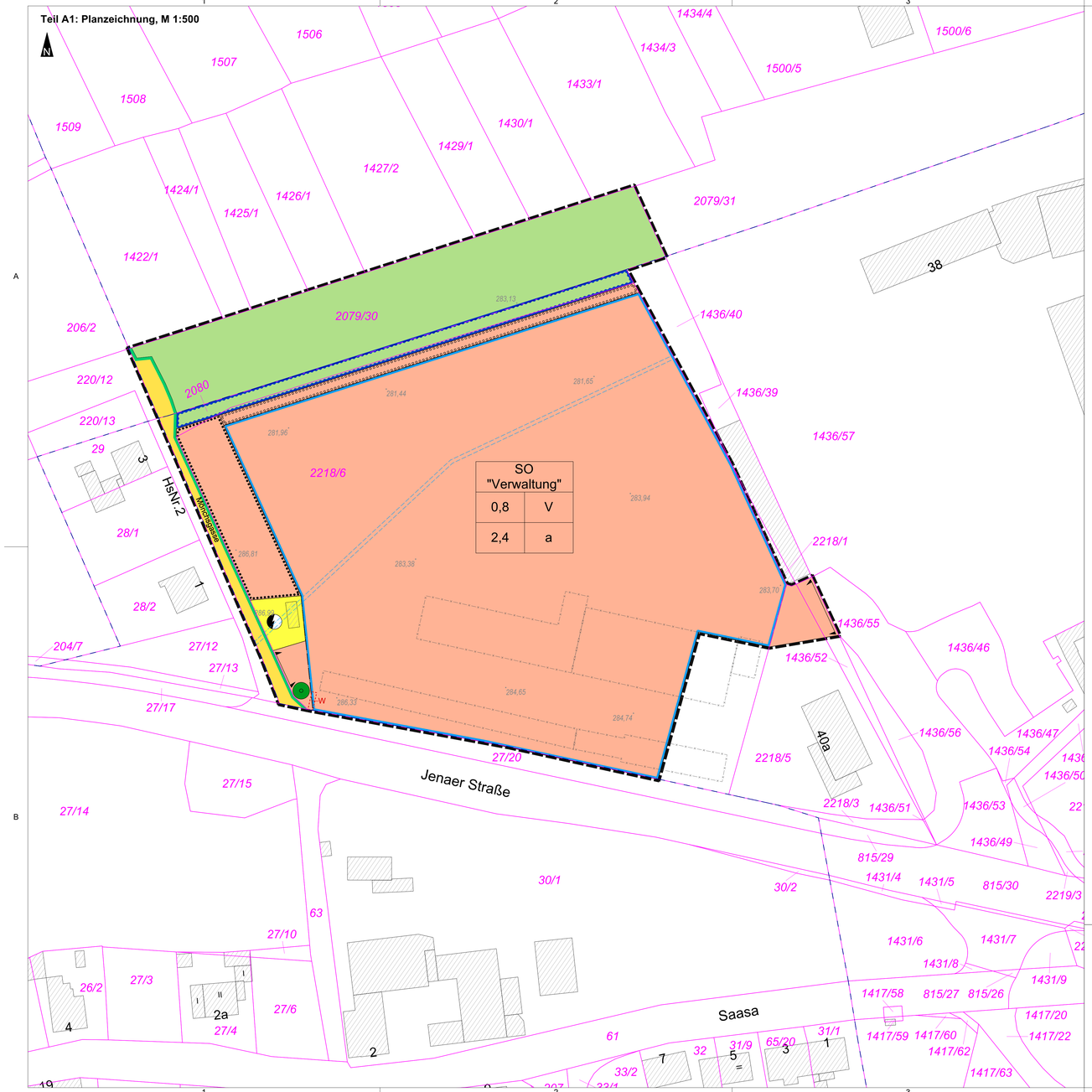
Teil A1: Planzeichnung, M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
GFZ	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO sowie § 12 Abs.3)

Sondergebiet Zweckbestimmung „Verwaltung" (§11a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 2,4 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

V — Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage, Elektrizität (Trafo)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, Zweckbestimmung muss noch definiert werden

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung, Zweckbestimmung Versickerungsmulde

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baum, Anpflanzung

Sonstige Planzeichen

W — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung Werbeanlage

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 15,8 — Maßlinie, Maßzahl in Meter

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flur 6 — Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer

72/4 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

Bestandsgebäude (Abbruch vorgesehen)

Verlauf verrohrtes Gewässer 2. Ordnung

z.B. 216,0 — Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Gotha, den .....

.....
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Poßneck

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
1.1	Die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verwaltung" festgesetzt.	§ 11 BauNVO
1.2	Zulässig sind: - Verwaltungsgebäude einschließlich Seminar- und Versammlungsräume, - Nutzungen der gastronomischen Versorgung, die Angestellten und Besuchern der Verwaltung dient, - den oben genannten Nutzungen dienende Werkstatt- und Wirtschaftsgebäude, - Stellplätze und Zufahrten.	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 11 BauNVO
1.3	Ausnahmsweise zulässig sind: Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 11 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden entsprechend den Planeinschrieben als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2, § 19 § 20 BauNVO
2.2	Die maximale Geschossigkeit der baulichen Anlagen wird entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.	§16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO
3.	**Bauweise**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Die Bauweise wird entsprechend dem Planeinschrieb als abweichend festgesetzt. Die maximale Länge der Gebäude beträgt 80 m.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4.	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO § 14 Abs.1 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO
5.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**
5.1	Für alle zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.2	Offene, ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag wie Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
6.1	Die unbebauten Flächen innerhalb des SO sind mit Ausnahme von Zuwegen, Stellplätzen und Zufahrten gärtnerisch mit Landschaftsrasen oder Stauden, Gräsern und Frühjahrsblühern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
6.2	Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind zu mindestens 90 % als Grünflächen mit Ansaaten und/oder Stauden und Gräsern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
6.3	In den mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Laubbäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
6.4	Alle Dachflächen mit einer Neigung von < 15° sind zu mindestens 60 % extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 8 cm zu begrünen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den o.g. Dachflächen nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
6.5	An dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 9 Abs. 4 BauGB**
7.1	Fassaden mit einer Länge von über 20 m sind nach einer Länge von maximal 25,0 m in eindeutig voneinander zu unterscheidende Fassadenabschnitte zu gliedern.	§ 88 Abs.1 Nr. 1 ThürBO
8.	**Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO**
8.1	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die bauliche Hauptanlage zu integrieren, einzuhausen und mit extensiver Dachbegrünung zu versehen oder mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
9	**Werbeanlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO**
9.1	Die Anordnung von Werbeanlagen mit einer Größe über 1,50 m² ist nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Eisenberg hat am mit Beschluss , ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Eisenberg , den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Eisenberg , ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Eisenberg hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Eisenberg Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Stadtrat Eisenberg hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Eisenberg, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Eisenberg sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Eisenberg, den

Bürgermeister

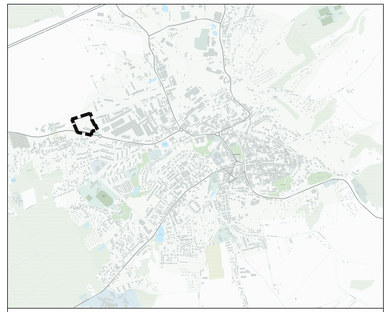
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Eisenberg Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Eisenberg, den

Bürgermeister



Bebauungsplan
„Neubau eines Verwaltungsgebäudes"

Vorentwurf

Maßstab 1:500	Datum: 02.08.2023
Saale-Holzland-Kreis Im Schloß 07607 Eisenberg	Verfasser: quaas - stadtplaner Marktstraße 14 (Hof) 99423 Weimar FON / FAX 03643-4949-21 / -31 buero@quaas-stadtplaner.de www.quaas-stadtplaner.de