



BESTANDSANNAHMEN

- 357/45 Flurstückennummer z.B. 357/45
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- Aufnahmepunkt mit Höhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Unterirdisch
 - A Abwasserleitung
 - E Elektrizitätsleitung
 - T Telekommunikation
 - G Gasleitung
 - Oberirdisch
 - E Elektrizitätsleitung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA I	Allgemeines Wohngebiet
------	------------------------

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

1,2	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
11,00m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe TH _{L,M} z.B. 11,00m über OK vorhandenes Gelände

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
- - -	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen
[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P	Grünflächen Zweckbestimmung: Private Grünflächen
HG	Grünflächen Zweckbestimmung: Hausgärten

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

[Symbol]	Anpflanzen Bäume
[Symbol]	Erhalten Bäume

Sonstige Planzeichen

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		
St	Stellplätze		
GS	Gemeinschaftsstellplätze		
GGa	Gemeinschaftsgaragen		
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
FD	Flachdach		
ZD	Zeltdach		
PD	Pultdach		
WA I	Baugebiet	TH _{L,M} = 11,00m	Höhe der baulichen Anlage
0,4	Grundflächenzahl	(1,2)	Geschoßflächenzahl
FD	Dachform	o, E, D	Bauweise, Hausform

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunklen Erdfärbungen u.a. zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Humboldtstraße 11, 99423 Weimar

Versorgungsleitungen

Mit Lagegenauigkeiten der Versorgungsleitungen muss gerechnet werden.

Schutzgebiete

Das Baugebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Vermessung

Eine Vermessungsunterlage lag für die Planung nicht vor. Plangrundlage bildet die Stadtkarte vom September 2014.

Geologische Beschaffenheit des Baugrundes

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen. Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten". Freistaat Thüringen Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 4 BauNVO)

Für das Baugebiet wird "WA I, WA II, WA III" - Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Ausgeschlossen sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

WA I Die mittlere Traufhöhe wird auf 10,00 m, bezogen auf Oberkante vorhandenes, natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims festgesetzt.

WA II Die mittlere Traufhöhe wird auf 10,00 m, bezogen auf Oberkante vorhandenes, natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims festgesetzt.

WA III Die mittlere Traufhöhe wird auf 9,00 m, bezogen auf Oberkante vorhandenes, natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims festgesetzt.

§ 3 Höhenlage des Gebäudes
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die jeweils an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche in Gebäudemitte. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

§ 4 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) für ein Gebäude darf max. 250 m² betragen. Zwei Gebäude können durch ein Treppenhaus miteinander verbunden sein.

§ 5 Bauweise
(gemäß § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden: überdachte Hauseingänge, Wintergärten und Terrassenanlagen, Behinderterstellplätze, Fahrradabstellanlagen, Abfall- und Wertstoffcontainer.

§ 7 Stellplätze und Garagen
(gemäß § 12 BauNVO und § 2 Abs. 8 ThürBO)

Die auf den Baugrundstücken der WA I bis WA III notwendigen Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Ausnahmsweise können erforderliche Stellplätze in Garagen auf den Baugrundstücken zugelassen werden, sofern die Garagen in ein Wohngebäude integriert sind.

§ 8 Grünordnerische Maßnahmen

Je Wohngebäude ist mindestens ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen (Laubbäum 1. oder 2. Wuchsortordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3x v, StU 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50 % Ziersträuchern auszuführen.

Private Grünfläche als Hausgärten gemäß Planzeichen. Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die seitliche Abgrenzung der Hausgärten entspricht der Flucht der Gebäudeausseiwand.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat durch die Grundstückseigentümer spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen.

Pflanzenliste:

Arten Bäume I. Ordnung	Winterlinde
Tilia cordata	Stieleiche
Quercus robur	Spitzahorn
Acer platanoides	Rotbuche
Fagus sylvatica	Feldulme
Ulmus minor	
Arten Bäume II. Ordnung	Feldahorn
Acer campestre	Heimbuche
Carpinus betulus	Vogelkirsche
Prunus avium	Wildbirne
Pyrus parviflora	
Arten Sträucher	Blutroter Hartriegel
Cornus sanguinea	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Europäisches Pfaffenblütchen
Euonymus europaea	Weißrose
Rosa rugiflora	Weißdorn
Crataegus	Rotdorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Einheitliche Gestaltung

Innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen sind die Hauptgebäude in Bezug auf Dachformen und Dachneigungen sowie Dach- und Fassadenmaterial und -farbe einheitlich zu gestalten.

§ 10 Dachgestaltung

Als Farben für die geneigten Dachflächen sind - baugruppenweise einheitlich - nur rote Farbtöne zulässig. Dachflächenbegrenzungen sind zulässig.

§ 11 Baugestaltungssatzung

Die Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung vom 01.11.2007 incl. Änderung vom 17.10.2013 der Stadt Bad Salzungen findet keine Anwendung.

Verfahrensvermerke

Ermächtigungsgrundlagen

- * Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1746).
- * Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1546).
- * Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- * Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49).
- * Thüringer Gemeinde- und Landesordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 2014 (GVBl. TH S. 154).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 04.11.2015 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen). Die Bescheinigung beschränkt sich auf die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches.

17.12.2015
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzungen hat am 05.03.2014 mit Beschluss Nr. BV001/2014 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Bad Salzungen, den 03.02.2016
Der Bürgermeister

Beteiligung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO am 07.10.2014 beteiligt worden.

Bad Salzungen, den 03.02.2016
Der Bürgermeister

Beteiligung TÖB

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 05.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert worden.

Bad Salzungen, den 03.02.2016
Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzungen hat am 23.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Bad Salzungen, den 03.02.2016
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 05.10.2015 bis zum 08.11.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Abfragen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch die Tagespresse, verlässlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 03.02.2016
Der Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzungen hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen am 16.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 1-3 BauGB).

Bad Salzungen, den 03.02.2016
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.12.2015 von der Stadt Bad Salzungen als **SATZUNG** beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluss der Stadt Bad Salzungen vom 16.12.2015 gebilligt.

Bad Salzungen, den 03.02.2016
Der Bürgermeister

Anzeige

Der Bebauungsplan wurde gemäß Thüringer Kommunalordnung § 21 Abs. 3 am 04.02.16 der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde im Landkreis Wartburgkreis angezeigt. Die Behörde hat die Satzung nicht beantragt.

Bad Salzungen, den 31.03.2016
Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 04.02.16 durch Veröffentlichung in der Tagespresse - öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 08.04.16 in Kraft getreten.
Bad Salzungen, den 11.04.2016
Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSKARTE BAD SALZUNGEN

Maßstab 1 : 10.000



BAD SALZUNGEN

WARTBURGKREIS

SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 61

"GARTENSTADT"

(ALLENDORF)

1. TEILABSCHNITT

M 1 : 1000

<p>Veranlasser: Stadt Bad Salzungen Ratsstraße 2 36433 Bad Salzungen Tel.: 03695/671-0 Fax: 03695/671-500</p>	<p>Ausgefertigt: Die Überstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bezeugt. Bad Salzungen, den 31.03.2016 Bürgermeister <i>Bole</i></p>
<p>Entwurfsverfasser:  Datum:</p>	<p>Planungsbüro - PBB - Bad Salzungen GmbH Beratende und Bauverfahrenberechtigte Ingenieure Michaelisstraße 23 36433 Bad Salzungen Tel.: 03695/6929-0 Fax: 03695/6929-21 10. November 2015</p>