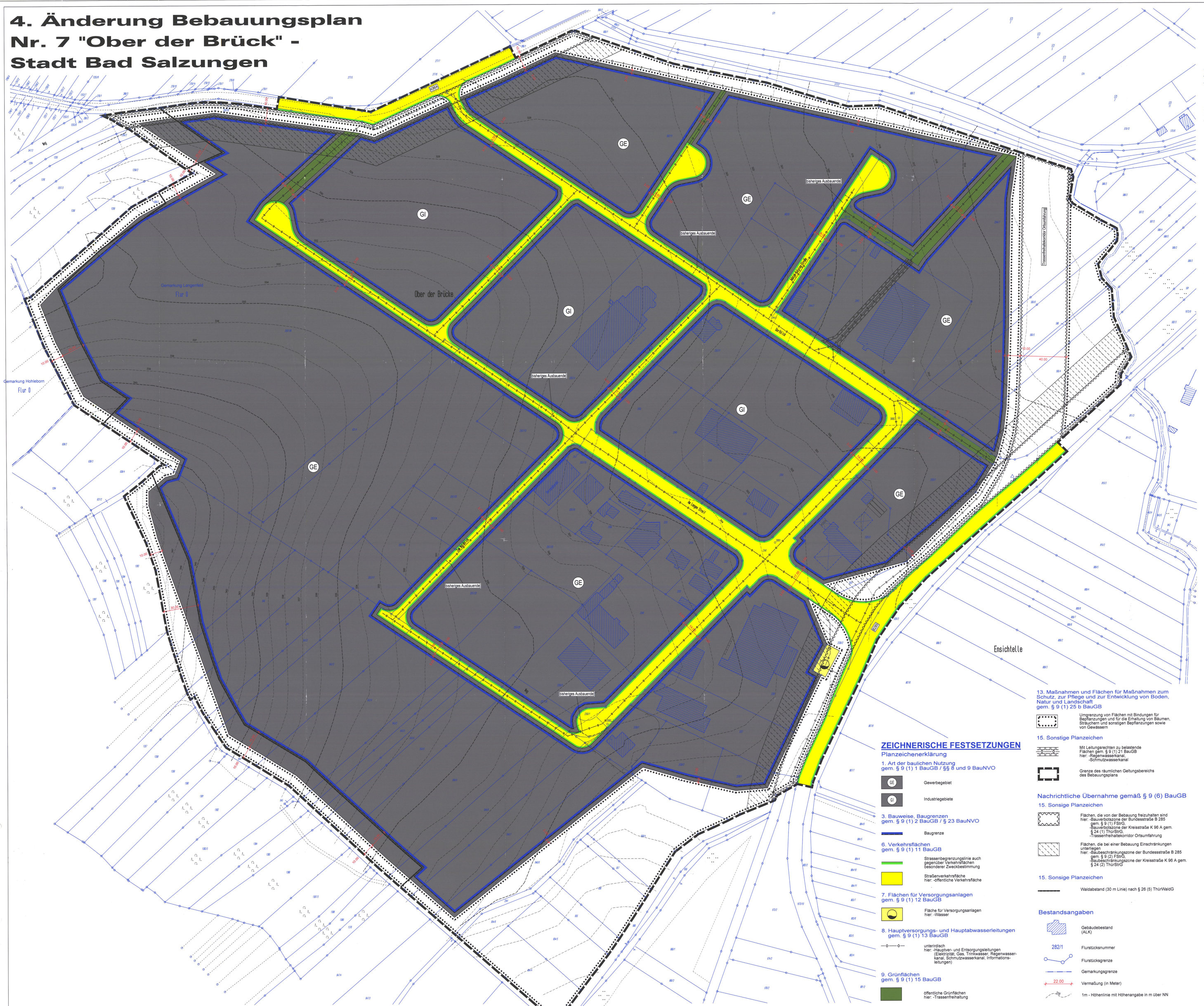
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Ober der Brück" - Stadt Bad Salzungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 8, 9 und 18 BauNVO

1. Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbe- (GE) und Industriegebiet (GI) nach §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt.
2. Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.
3. Die Firsthöhe (FH) wird auf max. 12,0 m festgesetzt.
4. Nicht zugelassen werden im Gewerbegebiet (GE) folgende Arten von Vergnügungsstätten:
   -Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen.
5. Definition - Firsthöhe (FH)
   Für die im Plan angegebene Firsthöhe gilt als Maß das vorhandene Gelände vor jeglicher Geländeregulierung jeweils bis zum oberen Abschluss der Wand an der Giebelseite (Satteldach, Pultdach etc.) bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach). Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Höhe bergseitig. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Krahnbahnanlagen u.ä.) bleiben hierbei unberücksichtigt, soweit sie nicht 20 % über der festgesetzten Höhe liegen. Das Gleiche gilt für Silioanlagen.

B) Bauweise nach § 9 (1) BauGB, § 22 BauNVO

1. Es wird abweichende Bauweise festgesetzt.
2. Definition - abweichende Bauweise
   Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten (siehe HINWEISE).
   Carports und Garagen dürfen ausnahmsweise ohne Grenzabstand errichtet werden, ausgenommen davon sind die Grenzen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

C) Baugestaltung nach § 83 (1) und (2) ThürBO

1. Gebäudegröße
   Gebäude mit einer Gesamtlänge größer als 50 m sind optisch in Baukörper zu untergliedern (siehe HINWEISE).

D) Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

1. Zur Absicherung der Regen- und Schmutzwasserentsorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Langenfeld, Flur 0 auf dem Grundstück 2343 zugunsten des Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen festgesetzt.

E) Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 1 (6) 7, § 9 (1) 25 b und (1a), § 135 a und b BauGB und § 8 BNatSchG /ThürNatG

1. Ersatzmaßnahme
   Das Gewerbegebiet erhält eine großzügige Randbepflanzung mit Flurgehölzen auf mindestens 10 m Breite. Dieser Flurgehölzstreifen wird alle 20 m durch einen Großbaum überstellt. Diese Fläche ist gekennzeichnet mit dem Planzeichen - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Zur Neupflanzung sind vorwiegend solche Gehölze vorzusehen, wie sie in der beiligenden Artenliste ausgewiesen sind (siehe HINWEISE).
2. Vollzug der Ersatzmaßnahme
2.1 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB
   Die unter Punkt E) 1. festgesetzte Ersatzmaßnahme wird den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.
2.2 Kostenerstattung gem. § 135 a BauGB
   Die Stadt Bad Salzungen führt die Ersatzmaßnahme auf gemeindeeigenen Flächen anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durch.
2.3 Verteilungsmaßstab für die Abrechnung gem. § 135 b BauGB
   Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist gem. § 135 b Nr. 1 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche.
2.4 Die Umsetzung der Maßnahme muss spätestens 1 Jahre nach Versiegelung der Erschließungsstraßen erfolgen.

HINWEISE

1. Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
2. Hinweise zur Baugestaltung
2.1 Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch optische Farbgestaltung, Rankgitter für Bepflanzung o.ä. Maßnahmen erfolgen.
3. Hinweise zur Grünordnung
3.1 Die Befestigungen der Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind lastabhängig durch den Einbau von Pflaster oder Ökopflaster auszubauen. Eine Ausnahme bilden Bereiche, in denen mit Schadstoffen gearbeitet wird. Diese Flächen sind zu versiegeln und die Schadstoffe in eine Kläranlage abzuleiten.
3.2 Die gemäß § 9 BauGB festgelegten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Strauchgehölzen sind entsprechend zu gestalten. Hierbei besteht Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
3.3 Artenliste zur Pflanzbindung
3.3.1 Großbäume 1. Ordnung (ca. 20 m)

-Spitzahorn	-	Acer platanoides
-Stieleiche	-	Quercus robur
-Esche	-	Fraxinus excelsior
-Rotbuche	-	Fagus sylvatica
-Winterlinde	-	Tilia cordata
-Roßkastanie	-	Aesculus hypocastanum baumanii

3.3.2 Mittlere Bäume 2. Ordnung (ca. 15 bis 20 m)

-Sandbirke	-	Betula pendula
-Robinie	-	Robinia pseudoacacia
-Europäische Linde	-	Tilia europaea

3.3.3 Kleinkronige Bäume (ca. 10 m)

-Feldahorn	-	Acer campestre
-Hainbuche	-	Carpinus betulus
-Eschenblättriger Ahorn	-	Acer negunda
-Straßenbirne	-	Pyrus calleriana

3.3.4 Großsträucher (4 bis 6 m)

-Hartriegel	-	Cornus sanguinea
-Kornelkirsche	-	Cornus mas
-Schlehe, Schwarzdorn	-	Prunus spinosa
Haselstrauch	-	Corylus avellana
-Olweide	-	Elaeagnus angustifolia
-Liguster	-	Ligustrum vulgare
-Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
-Schneeball	-	Viburnum lantana
-Korkenzieherweide	-	Salix tortuosa

3.3.5 Sträucher (bis 2 m)

-Wildrose	-	Rosa canina
-Apfelrose	-	Rosa rugosa
-Sibirischer Hartriegel	-	Cornus alba sib.
	-	Cornus stol. flav.
-Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
-Blasenspiere	-	Colutea arborescens
-Schneebeere	-	Symphoricarpus albus laev.
-Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus

4. Hinweise zum Baugrund
4.1 Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
5. Hinweise zum Lärmschutz
5.1 Eine Schallimmissionsprognose liegt nicht vor.
6. Hinweise zur Bundesstraße
6.1 Gemäß § 9 (1) und (2) FStrG ist beidseitig von Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine 20 m Bauverbotszone und daran anschließend eine 20 m Baubeschränkungszone einzuhalten.
6.2 Zur Errichtung baulicher Anlagen in der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen.
6.3 Gemäß § 9 (6) FStrG stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten und baulichen Anlagen gleich. Somit ist jegliche Werbung in der Bauverbotszone der Bundesstraße verboten. Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Landesamt für Bau und Verkehr.
7. Hinweise zur Kreisstraße
7.1 Gemäß § 24 (1) und (2) ThürStrG ist beidseitig von Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine 20 m Bauverbotszone und daran anschließend eine 20 m Baubeschränkungszone einzuhalten.
7.2 Zur Errichtung baulicher Anlagen in der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der unteren Straßenbaubehörde einzuholen.
7.3 Gemäß § 24 (7) ThürStrG stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten und baulichen Anlagen gleich. Somit ist jegliche Werbung in der Bauverbotszone der Kreisstraße verboten. Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung der unteren Straßenbaubehörde.
8. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien
   Für neu zu errichtende Gebäude sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie ermöglichen.
9. Hinweise zur 4. Änderung
9.1 Die 4. Änderung ersetzt den Ursprungsplan, die 1., die 2. und die 3. Änderung vollumfänglich. D.h. auch alle Hinweise bzw. gestalterischen Festlegungen aus der Ursprungsbegründung die nicht mehr Bestandteil der 4. Änderung sind entfallen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / §§ 8 und 9 BauNVO
- GE – Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiete

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 23 BauNVO
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche hier: -öffentliche Verkehrsfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen hier: -Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB
- unterirdisch hier: -Hauptver- und Entsorgungsleitungen (Elektrokabel, Gas, Trinkwasser, Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal, Informationsleitungen)

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- öffentliche Grünflächen hier: -Trassenfreihaltung

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 25 b BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB hier: -Regenwasserkanal, -Schmutzwasserkanal
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

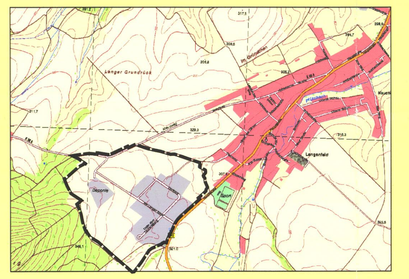
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

15. Sonsige Planzeichen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: -Bauverbotszone der Bundesstraße B 285 gem. § 9 (1) FStrG, -Bauverbotszone der Kreisstraße K 96 A gem. § 24 (1) ThürStrG, -Trassenfreihaltekorridor Ortsumfahrung
- Flächen, die bei einer Bebauung Einschränkungen unterliegen, hier: -Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 285 gem. § 9 (2) FStrG, -Baubeschränkungszone der Kreisstraße K 96 A gem. § 24 (2) ThürStrG

15. Sonsige Planzeichen
- Waldabstand (30 m Linie) nach § 26 (5) ThürWaldG

Bestandsangaben
- Gebäudebestand (ALK)
- 282/1 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- 22.00 – Vermaßung (in Meter)
- 318 – 1m - Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NN

Lage des Plangebietes



Präambel

Satzung der Stadt Bad Salzungen über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "Ober der Brück".

Aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und § 19 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41).), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung zur 4. Änderun des Bebauungsplanes "Ober der Brück", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S.465), in der jeweils gültigen Fassung
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. Regionalplan Südwestthüringen vom 01.12.2009 (Nr. 19/ 2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206), in der jeweils gültigen Fassung
14. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl 1993, S. 273), in der jeweils gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, ~~sowie der Gebäudebestand*~~ mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 06.08.2012 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

11.04.2012 — i.A. W. Hoffmann
Datum — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bad Salzungen, Kataster-bereich Dorndorf

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 04.05.2011 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: BV/0067/2011).

Der Beschluss wurde am 11.05.2011 (Tageszeitung "Freies Wort") ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzungen, den 10.07.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.05.2011 bis 19.12.2011 frühzeitig beteiligt.
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2011 bis 20.01.2012 (Entwurf zur Auslegung) und beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.06.2011 bis 15.07.2011 und
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.12.2011 bis 13.01.2012 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Bad Salzungen, den 10.07.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

Zusatzleistungen

Kartengrundlage:
Katasterkarte — Höhenlinien
ALK (Stand 16.08.2011) — Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan mit Stand Mai 1993 (ohne Gewähr)

Auftraggeber:

Stadt Bad Salzungen

Maßstab 1: 1.000
0 5 10 15 20 40 60 80 m

Verfahrensvermerke

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 07.11.2011 (Entwurf zur Auslegung) wurde am 23.11.2011 gebilligt (Beschl.-Nr.:BV/0067/2011).

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 01.03.2012 (Tageszeitung "Freies Wort") ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 10.07.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.01.2012 (Beschluss-Nr: BV/0067/2012) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs.6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Salzungen, den 10.07.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 21.03.2012 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr. BV/0067/2012).

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Salzungen, den 10.07.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr: _____ des Stadtrates beigetreten.

Bad Salzungen, den ..... — Bohl, Bürgermeister — Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Bad Salzungen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Bad Salzungen, den 15.08.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 16.08.2012 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Bad Salzungen während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Bad Salzungen, den 15.08.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7

"Ober der Brück"

Stadt Bad Salzungen

SATZUNGSPLAN

Planungsstand

genehmigter Bebauungsplan (Ursprungsplan)	Stand:	Mai 1993
genehmigte 1. Änderung Bebauungsplan	Stand:	.....
genehmigte 2. Änderung Bebauungsplan	Stand:	.....
genehmigte 3. Änderung Bebauungsplan	Stand:	.....
Entwurf zur Auslegung	Stand:	07.11.2011
Satzungsplan	Stand:	21.03.2012

Verfasser :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebäude-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax: 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de

Dipl.-Ing. (FH) Jörg Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Horn

Planteil / Planzeichen · **Textteil** · **Verfahrensvermerke**