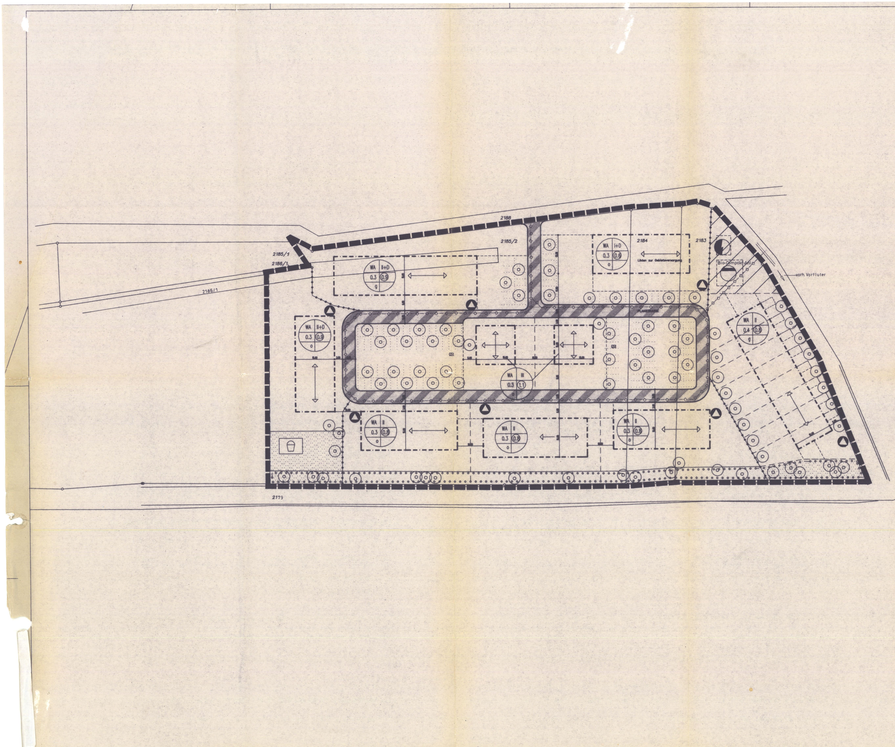

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL

0,7 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

+0 — DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG

TH 12,50 M Ü.GELÄNDE

BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN

BAUGRENZE

o. — OFFENE BAUWEISE

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
GEMISCHTE VERKEHRSFLÄCHE

GRUNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

SPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN

ANZUPFLANZENDE BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN

GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

FIRSTRICHTUNG

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGE, HIER: ELEKTRIZITÄT / ABFALL

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN INNERHALB EINES BAUGEBIETES

GAS, WASSER, ABWASSER TEL., BR.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

§ 1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anrechnungen gem. §19 Abs.4 Satz1 Nr.1 und 2 BauNVO höchstens um 30% überschritten werden. Anlagen für erneuerbare Energien bleiben unberücksichtigt.

§ 3 GESCHOSSFLÄCHE

Auf die zulässige Geschossfläche sind die Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände anzurechnen.

§ 4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dazugewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

§ 5 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs.1 BauNVO, soweit nicht unter §4 genannt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen für erneuerbare Energien.

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN (BauO)

§ 1 BAUGESTALTUNG

(1) Das Bebauungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Stadt Bad Salzungen über besondere Anforderungen an baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Stadtgebiet von Bad Salzungen.
(3) Ausnahmsweise gelten in dem Bebauungsplangebiet abweichend die Festsezungen nach § 2 DACHER.

§ 2 DÄCHER

(1) Es sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25–35 Grad zulässig.
(2) Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Breiten höchstens 50% der Trauflänge des Hauptdaches einnehmen und müssen zu Traufe, First und Ortgang mindestens 1,5 m Abstand haben.
(3) Als Farbe für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Töne zulässig, oder Zink natur und bewittert.
(4) Die Dächer von Garagen, die im Mittel mehr als 1,1 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, sind im gestalterischen Zusammenhang mit dem Wohnhaus mit einem geneigten Dach auszuführen.
(5) Die Dächer von Garagen, die im Mittel 1,1 m oder weniger über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, sind mit Erde zu überdecken und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

§ 4 ENERGIEVERSORGUNG

(1) Der Einbau von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.
(2) Sie sind so auszuführen, daß sie die Gestalt des Baugebietes nicht beeinträchtigen.

§ 5 EINFRIEDUNGEN

(1) Als Einfriedungen sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Besonders empfohlen werden Zäune aus senkrechten Holzlatten.

§ 6 GELANDEMODELLIERUNG/STUTZMAUERN

(1) Gartenmauern zur Geländemodellierung sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie sollen als Trockenmauer aus Naturstein hergestellt werden und sind zu begrünen.

§ 7 GRUNORDNUNG UND FREIFLACHENGESTALTUNG

(1) Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und überwiegend mit landschaftstypischen und standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(2) Je angefangene 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum-Hochstamm mit einem Mindeststammdurchmesser von 16–18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind vorzugsweise die Arten aus folgender PFLANZENLISTE zu verwenden:

Laubbäume:

Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Sumpfeiche	Quercus palustris
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Scheinakazie	Robinia pseudoacacia

(3) Einfriedungszäune sind mit Strauchgehölzen einer Mindesthöhe von 1,25 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Zäune aus senkrechten Latten sind ausgenommen. Vorzugsweise sind Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Mehlbeere	Sorbus intermedia
Strauchhasel	Corylus avelana
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea
Kornelkirsche	Cornus mas
Waldkorb	Crataegus oxyacantha
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa

(4) Stützmauern an Grundstücksgrenzen, Fundamentmauern und Gartenmauern zur Geländemodellierung sind vorzugsweise mit Rank- und Kletterpflanzen aus folgender Pflanzliste dauerhaft zu bepflanzen.

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus triuspidata "Veitchii"
Waldrebe	Clematis vitalba
Blauregen	Wisteria sinensis

(5) Zur landschaftlichen Einbindung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf diesen Flächen sind mindestens je angefangene 70 qm ein Laubbaumhochstamm und vier Sträucher der Mindestgrösse aus der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(6) Auf privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen ist für jeweils vier nicht überdachte Stellplätze eine Laubbaum und fünf Sträucher aus o.g. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit großfugig gepflasterter oder einer Oberfläche mit geringen Abflußbeiwert zu befestigen.
(7) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine standortgerechte Bepflanzung mit Bäumen aus der o.a. Pflanzliste und Unterpflanzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
(8) Nicht belastetes Oberflächenwasser einschliesslich Dachoberflächenwasser soll in Zisternen auf der Grundstücken gesammelt und zur Bewässerung der Gartenflächen verwendet werden.

Zisternen mit Überlauf und Direkteinleitung in die Werra.

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde Bad Salzungen vom 28.03.1994 sind auf den Flurstück Nr. 2180 t/8 durchzuführen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit den Maßnahmegesetz zum BauGB i.d. Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. Gesetz über die Neuordnung vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) i.V. m. dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes von 22.07.1990 über die Neuordnung vom 20.07.1990 (GBl. I NO S. 955)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 Bulletin geändert durch Art. 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes von 22.4.1993
6. Vorläufige Kommunalordnung für das Land ThÜringen – VKO – vom 24.07.1992 (GVBl. Nr. 20 S. 383)

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Bad Salzungen, den 24.11.1994

Katasteramt

Die Stadt/Gemeinde hat am 21.07.1993 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 31.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzungen, den 18.04.1994

Bürgermeister

Am 23.09.1993 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB-Maßnahmengesetz beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planaufstellung beteiligt worden sind. Gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB-Maßnahmengesetz wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Bad Salzungen, den 18.04.1994

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB-Maßnahmengesetz in der Zeit vom 16.10.1993 – 08.11.1993 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 8.10.1993 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bad Salzungen, den 18.04.1994

Bürgermeister

Die Stadt/Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.04.1994 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Bad Salzungen, den 18.04.1994

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet worden. Die geänderte Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine erneute Offenlegung gemäß § 3 (3) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB-Maßnahmengesetz beschlossen.
Daher hat der 2. Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzung mit der Begründung gemäß § 3 (3) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB-Maßnahmengesetz in der Zeit vom 25.10.1993 – 25.11.1993 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.11.1993 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bad Salzungen, den 18.04.1994

Bürgermeister

Die Stadt/Gemeinde hat am 29.03.1994 den Bebauungsplan gemäß §§ 5 und 21 der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land ThÜringen – VKO – vom 24.07.1992 und gemäß § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Bad Salzungen, den 18.04.1994

Bürgermeister

Der mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Wohngebiet "Kloster Allendorf" durch das Landesverwaltungsamt am 26.05.1994, Az 10/376/8/119 Bad Salzungen, erteilten Auflagen
Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde Bad Salzungen vom 28.03.1994 sind
beschlußmäßig in die Satzung, mit Bezeug der Flurstücke, wo der Ausgleich stattfinden soll, einzuarbeiten.
Die Satzung ist ortsüblich bekannt Bad Salzungen
vom 11.10.1994, Beschluß Nr. 61, bekanntzum.

Bad Salzungen, den 17.11.1994

Stellv. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 246 a (1) Nr. 4 BauGB durch Verfügung des ThÜringer Landesverwaltungsamtes, Abt. Bau- und Wohnungswesen mit Auflagen

GENEHMIGT

Reg.-Nr. 161/94/01/161/Bad Salzungen

...14.11.94..... den 26.05.1994

Im Auftrag

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde/Stadt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Bad Salzungen, den 17.11.94

Bürgermeister

Die Genehmigungsverfügung des ThÜringer Landesverwaltungsamtes, Abt. Bau- und Wohnungswesen vom 26.05.94
ist am 26.11.94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit den Hinweis, daß der Bebauungsplan
von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Bad Salzungen, den 17.11.94

Bürgermeister

KOMMUNAL-BERATUNG Hildebrand HESS

Nr. 17

STADT BAD SALZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN UND GRUNORDNUNGSPLAN 1 : 500 i.O.
WOHNGEBIET KLOSTER- AUFENDORF

NUHN BAUCONSULT GmbH
PLANUNG – STATIK – BAULEITUNG
MAX-PLANCK-STR. 9
D-98 FRIEDRICHSRODA
TEL. 96172/7085 FAX. 96172/77 79 12

ENTWURF: OKTOBER 93
SATZUNGSBESCHLUSS: MARZ 94