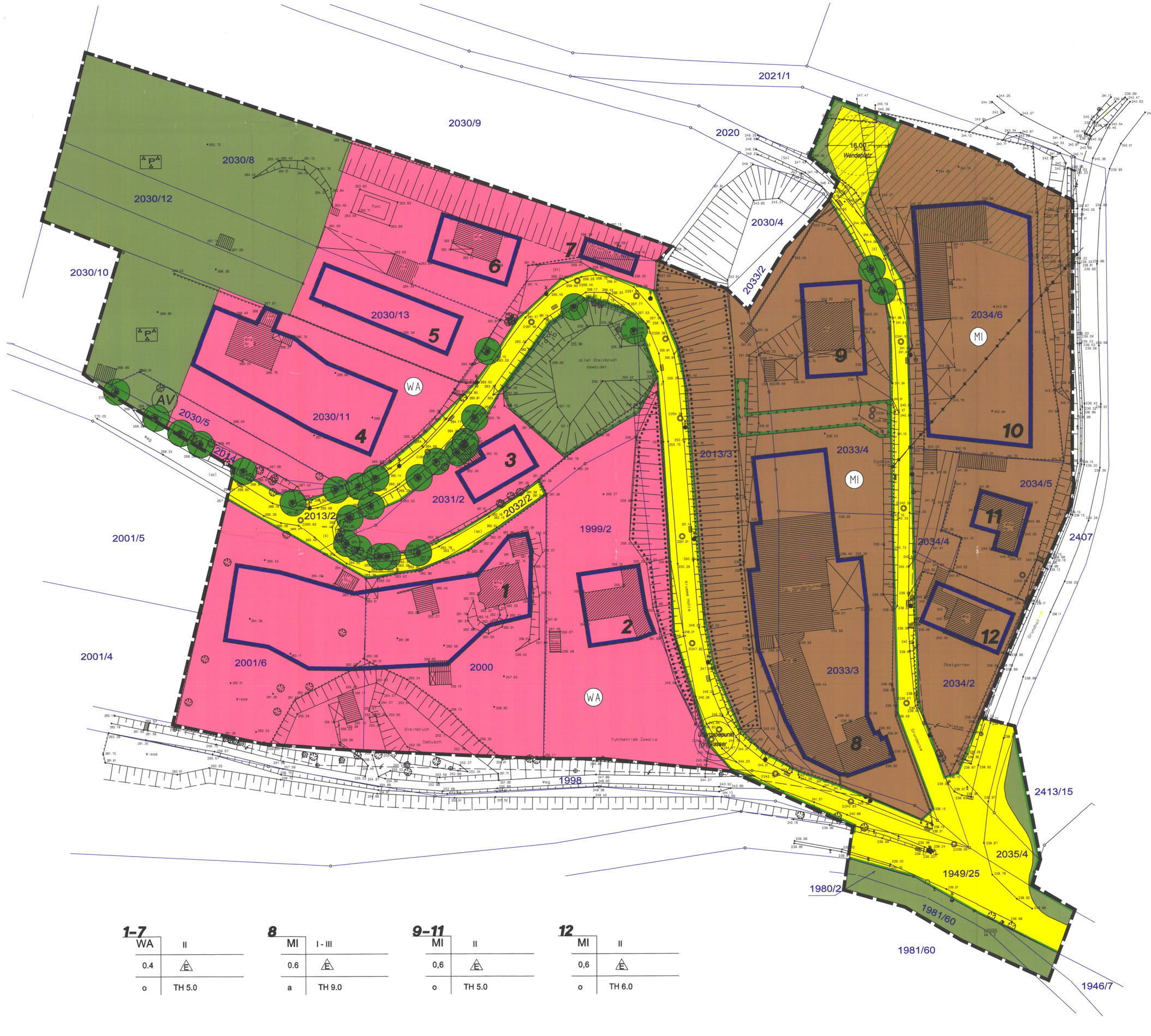
1. Änderung Bebauungsplan "Grundecke / Krumme Hohle" mit integriertem Grünordnungsplan - Stadt Bad Salzungen

Als Bezugslinie zur Abnahme von Maßen der Baugrenzen gilt die Bezugslinie (nicht die Symbollinie).



1–7		8		9–11		12	
WA	II	MI	I - III	MI	II	MI	II
0,4	E	0,6	E	0,6	E	0,6	E
o	TH 5.0	a	TH 9.0	o	TH 5.0	o	TH 6.0

Präambel

Satzung der Stadt Bad Salzungen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Grundecke / Krumme Hohle", Aufgrund des § 10 (1) BauGB in der Fassung der Neubekanntm. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) i.V.m. § 83 ThürBO i.d.F. der Neubekanntm. v. 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und §§ 19 (1) Satz 1, (2) Satz 1 und 2 ThürKO i.d.F. der Neubekanntm. v. 28.01.2003 (GVBl. S. 41)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Grundecke / Krumme Hohle", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Lage des Plangebietes

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9(1) 1. BauGB / §§ 4, 6 BauNVO

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

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

- Baugrenze

6. Verkehrsflächen gem § 9 (1) 11. BauGB

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen hier: Straßenbegleitgrün
- private Grünflächen hier: Parkanlage

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Erhaltung: Bäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Übernahme

- Waldgefahrenzone

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gem. § 9 (1) 13 BauGB

- oberirdisch / Erl-Freileitung

Kennzeichnung

- AV — Altlast-Verdachtsfläche / auf Flächen, die nicht zur Bebauung vorgesehen sind

Bestandsangaben

- Gebäudebestand
- Katastergrenze vorhanden
- 2030/9 — Flurstücksnummer
- Böschungen vorhanden
- Baumbestand

Festsetzung - Nutzungsschablone

Baufeld Nr.

Baunutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse / von - bis Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Bauweise	max. Traufhöhe

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Baumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der n der Fassung der Bekanntm. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (ThürGVBl. Nr. 8 S. 349)
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Neubekanntmachung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Gesetz vom 17.12.2004 (GVBl. S. 889)
8. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 13.04.2006 (GVBl. S. 161)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818
10. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.02.2004 (GVBl. S.282), zuletzt geändert am 13.04.2006 (GVBl. S.161) in der jeweils gültigen Fassung
11. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 10.02.2004 (GVBl. Nr. 3/2004 S. 102)
12. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. Nr.23 S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. Nr.2 S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455)
13. Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen (Sonderdruck Nr. 3/ 1999 Thüringer Staatsanzeiger)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB und §§ 4 und 6 BauNVO

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes werden Teilbereiche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO und Teilbereiche als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO
   - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
   - Pkt. 5. Tankstellen,
3. Nicht zugelassen werden nach § 6 (2) BauNVO
   - Pkt. 6. Gartenbaubetriebe,
   - Pkt. 7. Tankstellen,
   - Pkt. 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

   und § 6 (3) BauNVO
   Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 außerhalb der in Absatz (2) 8 bezeichneten Teile des Gebietes.
4. Definition - Traufhöhe
   Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von den im Höhenplan bestehenden Geländehöhen vor jeglicher Geländeregulierung, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mir der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe bergseitig.

B) Bauweise gem. § 22 BauNVO

1. Im Geltungsbereich des B - Planes wird offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
2. Für das Baufenster 8 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zugelassen.
3. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge des Gebäudes 50 m überschreiten.
4. Bei der abweichenden Bauweise sind mindestens alle 30 m vertikale Fassadengliederungen vorzunehmen.

C) Baugestaltung nach § 83 (4) ThürBO

1. Dächer:
   Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° bis 40°. Die Dächer sind mit blendfreien Materialien in Rottönen und schiefergrau auszubilden. Flachdächer sind zulässig für Garagen, Carports und Nebengebäude.
2. Dachgauben:
   Dachgauben sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Giebelgauben.

D) Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a), § 135 a, b BauGB § 17 und § 19 BauNVO und § 8 BNatSchG /ThürNatG

1. Öffentliche Grünflächen
   Die Fläche des alten Steinbruchs wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahme Steinbruch werden innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.
   Die Art und Weise der Maßnahmen ist unter Hinweise; Pkt. 7. erläutert.
3. Pro Neubaugrundstück ist 1 Stück Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
4. Zuordnung / Verteilungsmaßstab
   erfolgt gem. §9 (1a) u. §§135a (1); 135b 1. BauGB
   Sammelzuordnung: Für die -Ausgleichsmaßnahme Steinbruch- erfolgt eine Sammelzuordnung.
   Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.
   Direktzuordnung: Die Pflanzbindung 1 Laubbaum / Grundstück erfolgt direkt auf dem geplanten Baugrundstück.
5. Direktzuordnung für 1. Änderung
   Auf den Flurstücken 2013/3 und 2033/4 sind die, für die 1. Änderung zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen direkt zugeordnet.
6. Ausgleichsmaßnahme für 1. Änderung
   Auf den Flurstücken 2013/3 und 2033/4 zwischen Baufeld 9 und Baufeld 8 ist eine mindestens 3m breite Hecke aus einheimischen Gehölzen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
   In einem Abstand von 2m zur geplanten Hecke sind 5 Stck. einheimische, schmalkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

HINWEISE

1. Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
2. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzungen entspricht dem Bebauungsplan.
3. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.
4. Ein exakt vermessener Leitungsbestand liegt für die Planung nicht vor.
5. Die Waldabstandsforderung kann unter folgenden Auflagen unterschritten werden:
   Die Dachkonstruktion der Wohngebäude ist auf der dem Wald zugewandten Seite mit einem Überstand von 0,50 m verstärkt auszubilden. Bei Unterschreitung der Waldschutzabstände sind Haftungsauschlussvereinbarungen zwischen Eigentümer und Forstbehörde abzuschließen.
6. Altlasten: Das Flurstück 2030/5 ist als Altlastverdachtsfläche bekannt. Es ist nicht zur Bebauung vorgesehen.
7. Festlegung der Art und Weise der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahme Steinbruch-.

7.1 Die Fläche des ehemaligen Steinbruches ist zu beräumen. Die eingefallene Holzhütte ist abzubrechen. Abgestorbene Pflanzenteile und Totholz sind zu beseitigen und umweltgerecht zu entsorgen. Die Sträucher aus Anflug werden entfernt, um die Entwicklung der Eichen und Ahorn zu begünstigen.

7.2 Bei notwendigen Baumfällungen hat die Ausgleichspflanzung nach den Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Salzungen zu erfolgen.

8. Pflanzenartenauswahl gemäß Pflanzgebot (siehe Begründung / Grünordnung)

8.1 Die Pflanzen sind aus heimischen Baumschulen bzw.klimatisch analogen Baumschulen zu beziehen.

Verfahrensvermerke

1. PLANGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 2.13.3.7. übereinstimmen.
Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Eisenach, den 10.07.2007 — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

die Stadt Bad Salzungen hat am 13.02.2007 gemäß § 1 (8) und § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Grundecke / Krumme Hohle"

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2007 in der Tageszeitung "Freies Wort" ortsüblich bekannt gemacht

Bad Salzungen, 26.07.2007 — Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig beteiligt
-entfällt-

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 31.01.2007 (Scopingtermin) und
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.02.2007 bis 30.3.2007 und
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.03.2007 bis 11.04.2007 (Entwurf zur Offenlegung) beteiligt.

Bad Salzungen, 26.07.2007 — Bürgermeister

4. BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf wurde am 13.02.2007 gebilligt.

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.03.2007 bis 11.04.2007 beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 27.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, 26.07.2007 — Bürgermeister

5. ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.07.2007 die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs.6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Salzungen, 26.07.2007 — Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 11.07.2007 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als ~~Satzung~~ beschlossen.
~~Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.~~

Bad Salzungen, 26.07.2007 — Bürgermeister

7. GENEHMIGUNG

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gemäß § 10 (2) BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 30.08.2007 Az: ~~200-4241.00-28&4/2003-&062302-HA/m-Grundecke/A~~

mit Nebenbestimmungen / Auflagen

GENEHMIGT

Weimar, 30. Aug. 2007

im Auftrag :

8. BEITRITTSBESCHLUSS

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

Bad Salzungen, ...

Bürgermeister

9. AUSFERTIGUNG

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

Bad Salzungen, 20.09.2007

Bürgermeister

10. RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 12.09.07 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den genehmigten 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, 20.09.2007

Bürgermeister

1. Änderung Bebauungsplan

"Grundecke / Krumme Hohle"
mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Bad Salzungen

Zusatzleistungen

Kartenrundlage:
Vermessungsbüro Lüttich / öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
36433 Bad Salzungen
Thomasgraben 14-16 /Tel.: 69330

Grünordnungsplan:
Planungsbüro f. Landschaftsplanung & Freianlagen - Gromeleit / Suhl

Planungsstand

Genehmigung Ursprungsplan:		29.10.2002
Rechtskräftige Bekanntmachung:		18.11.2002
Scoping:		31.01.2007
Entwurf zur Offenlegung (1. Änderung)	Stand:	07.02.2007
Satzungsplan	Stand:	12.07.2007

SATZUNGSPLAN

Auftraggeber:

Firma Südthüringer Eiscrem Großhandel GmbH Handschuhmacher

Norden

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 50 75m

Planverfasser:

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

PSF 1132
98538 Zella-Mehlis
Tel.: 03682 / 8961-0

Bearbeiter : Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Unterschrift: — Stempel: AK THÜRINGEN

PLANTEIL / PLANZEICHEN | TEXTTEIL | VERFAHRENSVERMERKE