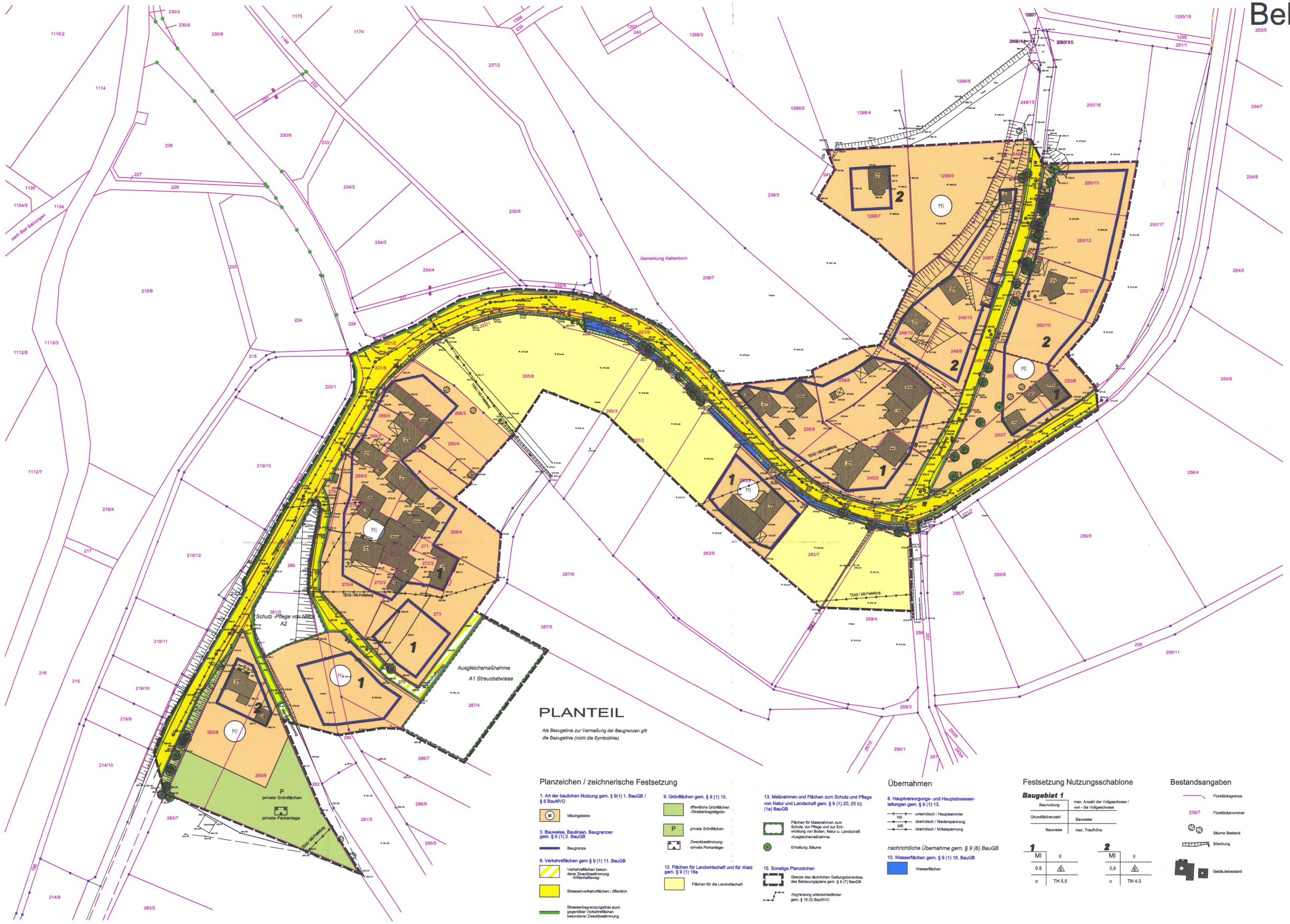
Bebauungsplan - Nr. 34 Unterer und Oberer Sorghof

Bad Salzungen - mit integrierter Grünordnung -



PLANTEIL

Als Bezugslinie zur Vermaßung der Baugrenzen gilt die Bezugslinie (nicht die Symbollinie).

Planzeichen / zeichnerische Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) 1. BauGB / § 6 BauNVO
   - MI — Mischgebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2. BauGB
   - Baugrenze
6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11. BauGB
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Wirtschaftsweg-
   - Straßenverkehrsflächen / öffentlich
   - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15.
   - öffentliche Grünflächen -Straßenbegleitgrün-
   - P — private Grünflächen
   - Zweckbestimmung: -private Parkanlage-
12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald gem. § 9 (1) 18a
   - Flächen für die Landwirtschaft
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20, 25 b); (1a) BauGB
   - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft -Ausgleichsmaßnahme-
   - Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
   - Abgrenzung unterschiedlicher gem. § 16 (5) BauNVO

Übernahmen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13.
   - unterirdisch / Hauptsammler
   - NS — überirdisch / Niederspannung
   - MS — überirdisch / Mittelspannung

nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

10. Wasserflächen gem. § 9 (1) 16. BauGB
   - Wasserflächen

Festsetzung Nutzungsschablone

Baugebiet 1

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

1	
MI	II
0,6	
o	TH 5,5

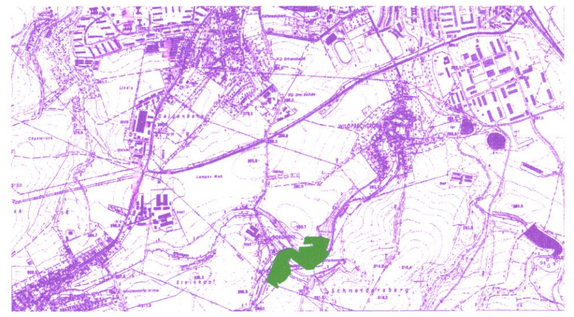
2	
MI	II
0,6	
o	TH 4,0

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- 238/7 — Flurstücksnummer
- Bäume Bestand
- Böschung
- Gebäudebestand

Maßstab 1 : 1000

0 5 10 15 20 25 50 75m



Lage im Stadtgebiet

TEXTTEIL

Textliche Festsetzung

A) *Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB und § 6 BauNVO*

1. *Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.*
2. *Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von den im Höhenplan bestehenden Geländehöhen vor jeglicher Geländeregulierung, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe bergseitig.*

B) *Bauweise gemäß § 22 BauNVO*

1. *Im Geltungsbereich des B - Planes wird offene Bauweise festgesetzt.*

C) *Baugestaltung nach § 83 (4) ThürBO*

1. *Dächer:*
   Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 32° bis 52°. Die Dächer sind mit blendfreien Materialien in Rottönen und schiefergrau auszubilden. Flachdächer sind zulässig für Garagen und Carports. Nebengebäude sind mit Dachneigungen von 32° bis 52° zulässig.
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) *Grünordnung gemäß § 9 (1) 20 und (1a)*

1. *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung*
   Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - die Streuobstwiese Flurstück 269/4 - wird als nicht bebaubare Fläche festgesetzt. Sie ist § 18 Biotop zu schützen und auf Dauer von mindestens 5 Jahren zu erhalten.
2. *Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches*
   Für die geplanten Bauplätze ist eine Streuobstwiese auf dem Flurstück 267/4 (Teilfläche) anzulegen und auf Dauer von 5 Jahren zu erhalten. Es ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von mindestens 2 Jahren zu garantieren. Die Teilbereiche des Flurstückes 280 und 281/2 sind als extensives Grünland festgesetzt. Sie sind 2 x pro Jahr zu mähen.
3. *Zuordnung / Verteilungsmaßstab erfolgt gem. §9 (1a) u. §§135a (1); 135b 1. BauGB*
   Sammelzuordnung: Für die Maßnahme Entwicklung der Streuobstwiese sowie extensives Grünland erfolgt eine Sammelzuordnung. Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.
   Direktzuordnung:
   Die Pflanzbindung laut Baumschutzsatzung erfolgt direkt auf dem geplanten Baugrundstück.

E) *Hinweise*

1. *Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.*
2. *Ein exakt vermessener Leitungsbestand liegt für die Planung nicht vor.*
3. *Pflanzenart gemäß Pflanzgebot*
   Die Pflanzen sind aus heimischen Baumschulen bzw. klimatisch analogen Baumschulen zu beziehen.

Bäume
Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Bäume	
Acer pseudoplatanus	- *Berg-Ahorn*
Carpinus betulus	- *Hainbuche*
Corylus cortuna	- *Baum-Hasel*
Juglans regia	- *Wallnuss*
Prunus padus	- *Traubenkirsche*
Pyrus communis 'Beech Hill'	- *Wildbirne*
Sorbus intermedia	- *Schwedische Mehlbeere*
Tilia cordata 'Greenspire'	- *Winterlinde*

Äpfel, Birne, Hauszwetsche
Süßkirsche, Sauerkirsche

1. Vorentwurf:	*28.06.2001*
1. Entwurf:	*10.09.2001*
2. Entwurf:	*22.10.2002*
3. Entwurf:	*18.11.2003 / Offenlegungsplan*
Satzungsplan:	*18.03.2003*

Auftraggeber:
Stadt Bad Salzungen

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

Grünordnung:
Planungsbüro für Landschaftsgestaltung
& Freianlagen - Gromaleid Riemenschneiderstr. 13
98527 Suhl

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Bad Salzungen über den Bebauungsplan - Nr. 34 "Unterer und Oberer Sorghof". Aufgrund des § 10 (1) BauGB i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) und §§ 2, 19 und 21 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.93 (GVBl. Nr. 23, S. 501) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 12.03.2003 und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr.34 "Unterer und Oberer Sorghof", bestehend aus Planzeichnung und dem Text, erlassen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der B- Plan ist aufgrund folgender Bestimmungen erarbeitet worden:

1. *Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2102).*
2. *Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141).*
3. *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl., S. 466).*
4. *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).*
5. *Thüringer Baurdnung (ThürBO) vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)*
6. *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05. 1990 in der Fassung der jeweils aktuellen Änderung des Gesetzes.*
7. *Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. Nr.16) in der Neufassung vom 14.01. 1999.*
8. *Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 29.04.1990 (GVBl., S. 298).*
9. *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl., S. 2994).*
10. *Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 18.07.2000 (GVBl. Nr. 7, S. 177)*
11. *Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie - BGBl. Teil I Nr. 40/ 02 August 2001.*

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 08.04.2003. übereinstimmen.*
** Nichtzutreffendes ist gestrichen*

Bad Salzungen, den 02.05.2003

Katasteramt Bad Salzungen

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Bad Salzungen, den 02.05.2003

Katasteramt Bad Salzungen

Die Stadt Bad Salzungen hat am 21.03.2001 gemäß § 2(1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzungen, den 02.05.2003

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am 02.08.2001 durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.

Bad Salzungen, den 02.05.2003

Bürgermeister

Am 12.09.2001 sowie am 13.11.2002 wurde der Bebauungsplan gebilligt.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.04. bis 21.05.2002 und vom 28.11.2002 bis 13.12.2002 verkürzt zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 05.04.2002 sowie am 18.11.2002 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bad Salzungen, den 02.05.2003

Bürgermeister

Die Stadt Bad Salzungen hat mit Beschluss-Nr. 018/03 ..... den Bebauungsplan gem. § 19 der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung BESCHLOSSEN. (Beschluss vom 12.03.2003)

Bad Salzungen, den 02.05.2003

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschl. der Textfestsetzungen ist gem. § 246 (1a) BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 23.06.03 Az.: ~~.....~~ mit Nebenbestimmungen / Auflagen

GENEHMIGT.

Az.: 210-4624.20-063003-MI-Unt. u. Ob. Sorghof

Weimar, den 23. Juni 2003

im Auftrag:

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

Bad Salzungen, den

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Bad Salzungen, den 09.10.2003

Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt am 09.10.2003 in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Bad Salzungen während der Dienststunden von.....bis.....einsehen und über Inhalt Auskunft verlangen. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 02.10.2003 ..... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzungen, den 09.10.2003

Bürgermeister

Planverfasser:

Planungsbüro Kehrer & Hopf
- Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung -
- Mitglied der AG Stadtplanung der AK Thüringen -

PSF 1132
98536 Zella-Mehlis

Tel. 03682/8961-0

Fax. 03682/ 8961-61

Planer:

Bebauungsplan Nr. 34

Unterer und Oberer Sorghof