PLANZEICHNUNG - TEIL A

TEXT - TEIL B

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO Sondergebiet	Sondergebiet Elektrofachmarkt

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 und 17 BauNVO)

0.6	Grundflächenzahl GRZ
(1.2)	Geschoßflächenzahl GFZ
5.50m	Höhe der baulichen Anlage Traufhöhe TH 5.50m über OK vorh. Gelände Oberkante OK 239.85m vorh. Gelände "Bahnhofstraße"
1925	Grundfläche in m²
1925	Geschoßfläche in m²
1250	Verkaufsfläche in m²
45/35 dBA/m²	Flächenschallpegel in dBA/m²
0° - 5°	Dachneigung

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

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
— · — · —	Baugrenze

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

	Zufahrt

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhalten: Bäume

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

MI	TH = 11.50
0.6	(1.2)
35° - 45°	o

Baugebiet	Höhe der baulichen Anlage
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

SO Sondergebiet	TH = 5.50
1925m²	1925m²
1250m²	45/35 dBA/m²
0° - 5°	a

Baugebiet	Höhe der baulichen Anlage
Grundfläche in m²	Geschoßfläche in m²
Verkaufsfläche in m²	Flächenschallpegel in dBA/m²
Dachneigung	Bauweise

2. 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

Mischgebiet (MI)
Für das Plangebiet wird "MI" Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Sondergebiet (SO)
Im Sondergebiet ist auf einer Teilfläche nur die Errichtung des Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1250m² zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

MI Die max. Traufhöhe wird auf 11.50m, bezogen auf Oberkante vorhandenes, natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims festgesetzt.

SO Die max. Traufhöhe wird auf 5.50m, bezogen auf Oberkante vorhandenes, natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims festgesetzt.
Es ist die Errichtung von 9 Stellplätzen im Dachbereich zulässig

§ 3 Höhenlage des Gebäudes

Der untere Bezugspunkt zur Festlegung der Gebäudehöhe ist die festgelegte Oberkante des vorhandenen Geländes an der Bahnhofstraße.

§ 4 Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze für PKW´s ohne Überdachung sind im Bereich zwischen der strassenseitigen Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße und der vorderen Baugrenze zulässig.
Die Befestigung hat mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen (z.B. Pflaster, Rasengittersteinen u.a.)
Im Gründachbereich zur Mathilde-Wurm-Straße ist die Errichtung von 9 Stellplätzen zulässig.

§ 5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer, übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

§ 6 Grünordnerische Maßnahmen

Gehwege, Grundstückszufahrten und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.
Bei Verwendung von diversen Pflastersteinen müssen mind. 30% der Oberfläche wasserdurchlässig sein.
Je 4 Stellplätze ist mind. ein Baum nach Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumpfang 10-20cm zu pflanzen.
Grundsätzlich sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu Pflanzen.

Pflanzliste

Arten Bäume I. Ordnung

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus minor	Feldulme

Arten Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraste	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Arten Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Rosa rubiginosa	Weinrose

§ 7 Dach

Das Dach im SO ist als Flachdach mit Dachbegrünung (Bepflanzung mit Moosen, die geeignet sind, Feinstaubpartikel aus der Luft zu binden) und Stellfläche auszubilden.

§ 8 Gestaltung Gebäude

Reflektierende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

§ 9 Immissionsschutz

An der südlichen Grundstücksgrenze darf der max. flächenbezogenen Schallleistungspegel 45 dBA/m² am Tag und 35 dBA/m² in der Nacht nicht überschritten werden.

3. BESTANDSANNAHMEN

797/11	Flurstücksnummer z.B 797/11
	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehendes Gebäude
	Böschung
239.9	Geländehöhe
239.72	OK Straßenablauf
239.68	OK Deckel Abwasserschacht
GP	Großpflaster
KP	Kleinpflaster
BP	Betonpflaster
B	Beton
BB	Bitumen
SD	Schotter
W	Wasserschieber
	Stahlmast mit Laterne
W	Unterflurhydrant

4. 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 Lageungenauigkeiten der Versorgungsleitungen muß gerechnet werden.
Das Grundstück ist abwassertechnisch Erschlossen und an die zentrale Kläranlage Bad Salzungen angeschlossen.

Gutachten
Ein Baugrundgutachten lag für die Planung nicht vor.

Geologische Beschaffenheit des Baugrundes
Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen.
Rechtliche Grundlagen dazu sind das Gesetz "zur Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten"
Freistaat Thüringen
Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie
Prüssingstrasse 25, 07745 Jena

Schutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von jeglichen Schutzgebieten.

Vermessung
Als Plangrundlage bildet eine Vermessung aus dem Jahr 2003.

Schallschutz
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahren zum Vorhaben "Elektrofachmarkt" ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.

Satzungen
Es gilt die Baumschutz-, Baugestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Bad Salzungen in der jeweils gültigen Fassung.

RECHTSGRUNDLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58),
- Thüringer Bauordnung (ThüBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juli 2009 (GVBl. S. 592),
- Thüringer Gemeinde- und Landeskreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThüKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2008 (GVBl. TH S. 381).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäude mit ihren Lagenschaftsklatster nach dem Stand vom 18.10.11 übereinstimmen.

20. OKT. 2011
Datum

i. A. Katja Stein
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Der Stadtrat der Stadt Bad Salzungen hat am 16.03.2011 die Satzung Nr. 34/2011/2/Tgem. §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Bad Salzungen, den 6.12.2011
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. §4Abs.1 Satz 1 Nr1 BauGB i.V.m. §4 Abs.3 BauZVO am 22.3.11 beteiligt worden.
Bad Salzungen, den 6.12.2011
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 22.3.11 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. §4 Abs1 und 2 BauGB aufgefordert worden.
Bad Salzungen, den 6.12.2011
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Bad Salzungen hat am 16.06.11 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (§3 Abs.2 BauGB).
Bad Salzungen, den 6.12.2011
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

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 12.8.11 bis zum 16.9.11 nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch die Tagespresse - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzungen, den 6.12.2011
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

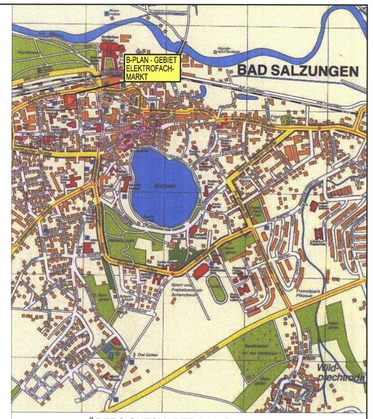
Der Stadtrat der Stadt Bad Salzungen hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen am 11.10.11 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§3 Abs.2, §4 Abs.1-3 BauGB).
Bad Salzungen, den 6.12.2011
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.10.11 vom Stadtrat der Stadt Bad Salzungen als SATZUNG beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 16.03.2011 gebilligt.
Bad Salzungen, den 6.12.2011
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

Die Anzeige dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Wartburgkreis vom 09.01.2012
Az. VI 03.06 320-0701/11
~~mit Hinweisen und Nichtbestimmungen~~
erteilt.
Bad Salzungen, den 19.01.2012
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

Die Nichtbestimmungen wurden durch den Beschluß des Stadtrates der Stadt Bad Salzungen vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung des Landratsamtes Wartburgkreis vom ..... .
Az.: .....
bestätigt.
Bad Salzungen, den .....
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

Der Beschluss
~~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 23.01.12 durch Veröffentlichung in der Tagespresse - ortsüblich 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 weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 23.01.12 in Kraft getreten.
Bad Salzungen, den 19.01.2012
Siegelabdruck
Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSKARTE BAD SALZUNGEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGPLAN
"NEUBAU EINES ELEKTROFACHMARKTES,
BAHNHOFSTRASSE 23-29"
Maßstab 1 : 10000

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

	Unterirdisch
E	Elektrizitätsleitung
T	Telekomleitung
G	Gasleitung

Änderungen

Datum	bearbeitet	gezeichnet	betrifft
-	-	-	-

STADT BAD SALZUNGEN

WARTBURGKREIS

SATZUNG

ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53

"NEUBAU EINES ELEKTROFACHMARKTES, BAHNHOFSTRASSE 23-29"

Maßstab 1 : 250

Veranlasser:
Marc Briese
Lengefelder Straße 45
36449 Tiefenort
Tel.: 03695 / 6963-0
Fax: 03695 / 6963-36

Ausgefertigt:
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Bad Salzungen, den .....
Bürgermeister .....

Entwurfsverfasser: Planungsbüro Böhme & Partner GmbH
Beratende und Bauvorlageberechtigte Ingenieure
Michaelisstrasse 23
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695 / 6929-0
Fax: 03695 / 6929-21

Datum: 18. OKTOBER 2011

G:\PROJEKTE\BRIESE\BP53.1-0