

Bebauungsplan Nr. 63 "An der Trift" - Stadt Bad Salzungen

-Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB-

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB / §§ 6 und 8 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete

3. 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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: -privater Wirtschaftsweg

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

unterirdisch hier: -Trinkwasserleitung, Mischwasserkanal und Elektrizitätsleitung

9. Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 BauGB

private Grünfläche hier: -Freizeit- und Erholungsgarten

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestandsangaben

Gebäudebestand (ALKIS)

Flurstücksnummer (ALKIS)

Flurstücksgrenze (ALKIS)

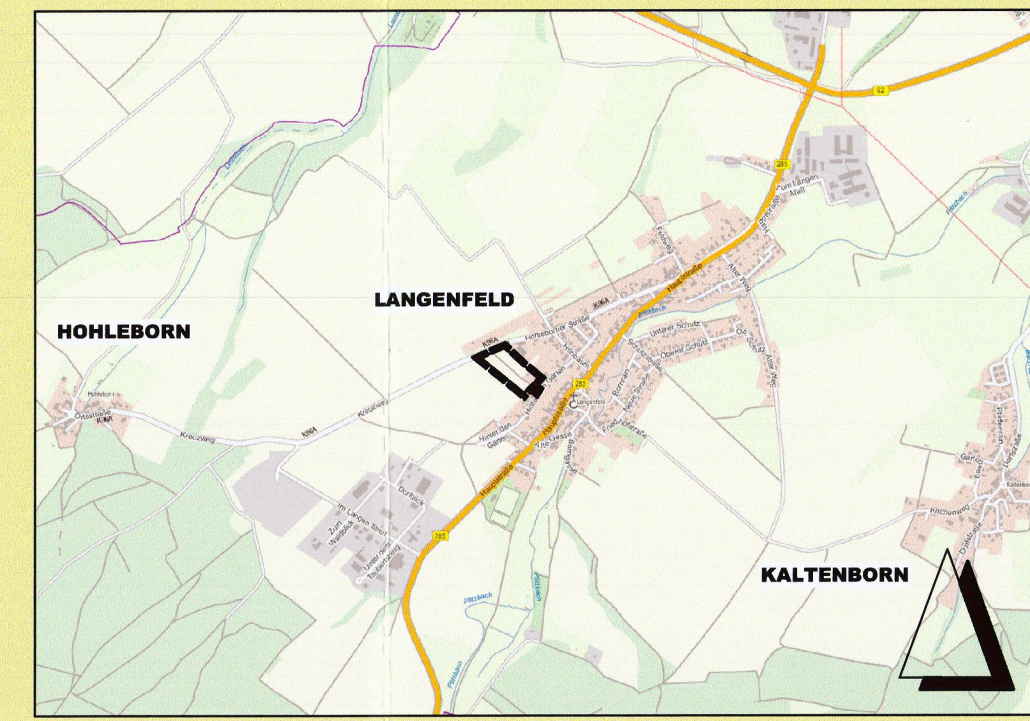
Vermaßung (in Meter)

Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN; eingemessen)

Straßen bzw. Wege (eingemessen)

Böschung (eingemessen)

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 4, 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO
 - Pkt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Pkt. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
 - Pkt. 5. Tankstellen.
- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II Vollgeschosse begrenzt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,50 m begrenzt.
- Definition - Traufhöhe**
Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen von vorhandenen Gelände Bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

B) Bauweise nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) und den Nebenanlagen einzuhalten. Das gleiche gilt im Bereich der Hohleborner Straße. Einfriedungen können auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baueastaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- Dachneigung**
Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.
- Dachdeckung**
2.1 Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 15° (Haupt- und Nebengebäude) sind unglasierte Dachziegel, Dachsteine oder weitere kleinformatige Platteneindeckungen in einem Rotton, Branton oder Anthrazitton / Schwarz zulässig. Abweichend davon sind auch begrünte Dächer zugelassen.
2.2 Bei Wintergärten sind verglaste Dachflächen zulässig.
- Dachaufbauten**
3.1 Die Breite von Gauben / Zwerchhäusern wird auf max. 4 Sparrenfelder begrenzt.
3.2 Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m voneinander haben.
3.3 Der Abstand zwischen dem oberen Ansatz der Gaube und dem First muss mindestens 3 Ziegelreihen betragen. Zwischen der Trauflinie und dem unteren Ansatz der Dachgaube müssen mindestens 3 Ziegelreihen liegen.
3.4 Die Gesamtbreite der Einzelgauben darf 70 % der gemittelten Länge von First und Traufe nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen.
- Fassadengestaltung**
4.1 **Farbe von Außenwänden**
Unzulässig sind glänzende Oberflächen und grelle Farbtoe.
5. **Einfriedungen**
5.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf 1,50 m begrenzt.
5.2 Freistehende Maschendrahtzäune sind auf der, der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) zugewandten Seite des Grundstücks nicht zulässig.
6. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
6.1 Für Neubauten oder neu versiegelte Flächen innerhalb der Bauflächen ist je 100 m² versiegelte Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum von mindestens 16 cm Stammumfang mit Drahtballen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
6.2 Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu begrünen. Bei Gehölzen und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Präambel

Satzung der Stadt Bad Salzungen über den Bebauungsplan Nr. 63 "An der Trift".
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) in der derzeit gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Bebauungsplan Nr. 63 "An der Trift", bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichungsverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
- Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

HINWEISE

- Hinweise zum Planverfahren**
1.1 Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.
1.2 Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan sind für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich.
2. **Hinweise zum Baugrund**
2.1 Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
2.2 **Hinweise zum Naturschutz**
3.1 Antfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
3.2 Sofern die Entfernung einzelner Gehölze unvermeidbar ist, sind die Baumfällarbeiten innerorts mit der Stadt Bad Salzungen gemäß der Baumschutzsatzung abzustimmen. Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
3.3 Im Annäherungsbereich von Großgehölzen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) und RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
4. **Hinweise zur Vermessung**
4.1 Lagesystem: ETRS89/UTM
4.2 Höhensystem: DHHN92 (NHN)
5. **Hinweise zu Stromversorgungsanlagen und HDPE-Leerrohr**
5.1 Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Näherungsbereich des Plangebietes, parallel zur „Hohleborner Straße“ (Flurstücke 547/4, 565/7 und 565/11), Stromversorgungsanlagen (Mittelspannungskabel im Grundstücksgrenzbereich im öffentlichen Gelände) der TEN Thüringer Energie-Netzwerke GmbH & Co. KG befinden. Vor der Durchführung von baulichen Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitung einzuholen! Im Näherungsbereich des Plangebietes, parallel zur „Hohleborner Straße“ (Flurstücke 547/4, 565/7 und 565/11), befindet sich ein HDPE-Leerrohr der Thüringer Netkom GmbH entnommen werden. Der Bauunternehmer ist nach geltender Rechtsprechung verpflichtet, den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 09.07.2018 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen)
06.03.2018
Datum Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 06.05.2015 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: BV/0035/2015).
Der Beschluss wurde am 22.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Salzungen, den 15.05.2018
Bohl
Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.05.2015 bis 28.11.2017 frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.2017 bis 19.01.2018 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis frühzeitig beteiligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.12.2017 bis 19.01.2018 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.
Bad Salzungen, den 15.03.2018
Bohl
Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Planentwurf in der Fassung vom 12.10.2017 (Entwurf zur Auslegung) wurde am 29.11.2017 (Beschl.-Nr.: BV/0170/2017) billigt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 05.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzungen, den 15.03.2018
Bohl
Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.02.2018 (Beschluss-Nr.: BV/0013/2018) 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 15.03.2018
Bohl
Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 28.02.2018 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr. BV/0013/2018).
Bad Salzungen, den 15.03.2018
Bohl
Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen:
Kartengrundlage: sonstige Leistungen und Gutachten:
Lage- und Höhenplan
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Rolf Lütlich
Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur
Thomasraben 14-16
36433 Bad Salzungen

Auftraggeber:
Stadt Bad Salzungen
Ratsstraße 2
36433 Bad Salzungen
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax: 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de
Beschriftung: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrher
Dipl.-Ing. (FH) W. Kehrher
Ingerschrift
AKT-Stempel

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 16.04.2018
Bohl
Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG
Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 23.04.2018 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 Baumarkt der Stadt Bad Salzungen während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.
Bad Salzungen, den 29.04.2018
Bohl
Bürgermeister Siegel

Bebauungsplan Nr. 63
"An der Trift"
Stadt Bad Salzungen
-Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB-

Planungsstand:
Vorentwurf Stand:
Entwurf zur Auslegung Stand: 12.10.2017
Satzungsplan Stand: 26.01.2018

Verfasser:
Planungsbüro Kehrher & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiets-, 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
Beschriftung: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrher
Dipl.-Ing. (FH) W. Kehrher
Ingerschrift
AKT-Stempel