

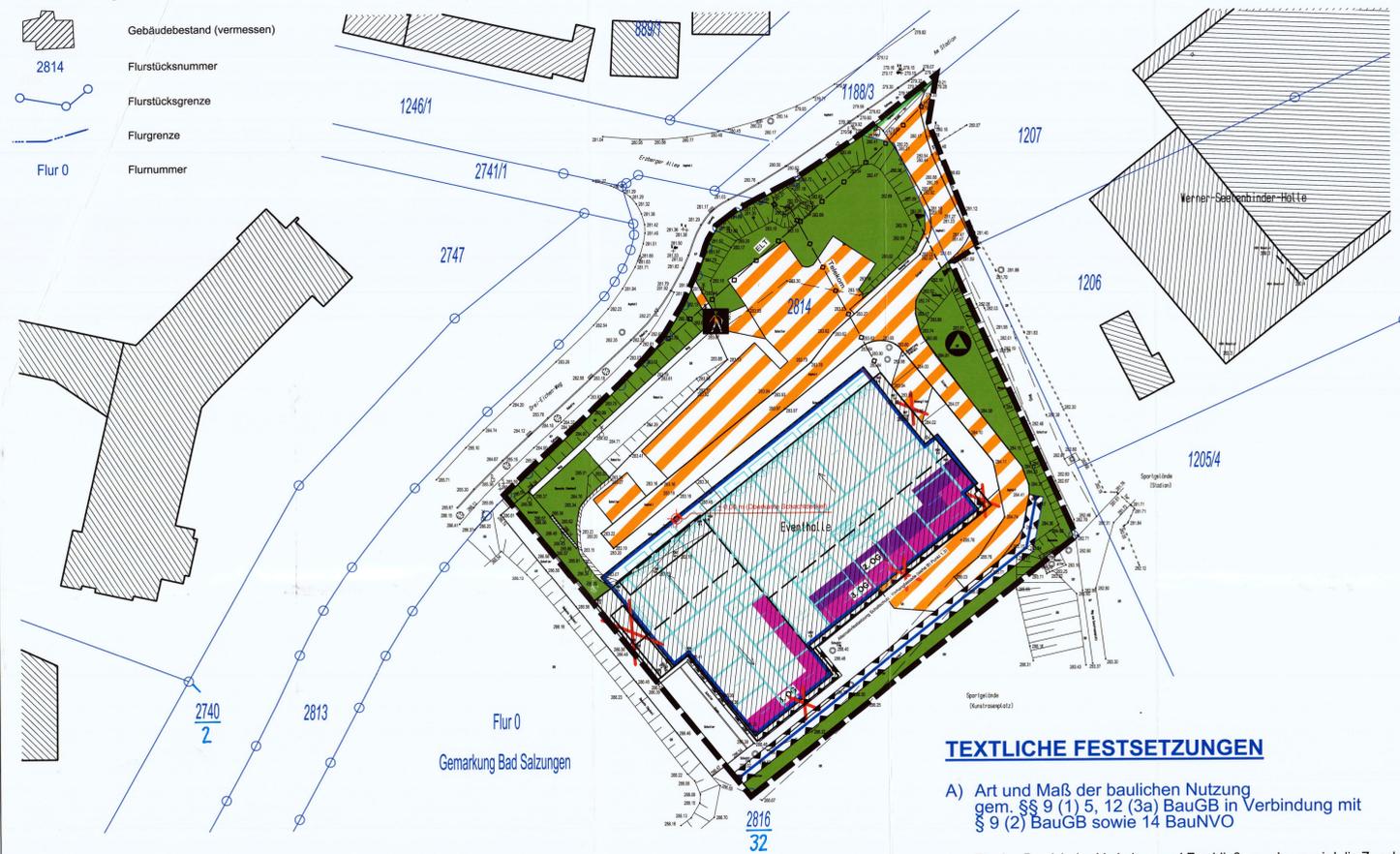
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49

## "Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen"

### - Stadt Bad Salzungen -

#### Bestandsangaben

-  Gebäudebestand (vermessen)
-  Flurstücksnummer
-  Flurstücksgrenze
-  Flurgrenze
-  Flurnummer



#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

##### Planzeichenerklärung

-  9. Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
  -  private Grünflächen hier: Standorteintragung
-  15. Sonstige Planzeichen
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
  -  Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: - Schallschutzwand (Höhe 2,0 m) hier: - Fassadenvorsatz zur Abschattung
-  6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
  -  Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsfläche / Zufahrt und Stellplätze
  -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsfläche / Fußgängerweg
  -  Einfahrtbereich
-  7. Flächen für Abfallbeseitigung § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB
  -  Standort Restabfallbehälter (Mülltonnen- und Sekundärrohstoffcontainerstandort)
-  8. Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB
  -  ELT / Telekom unterirdisch hier: -Elektrizität / Telekom
-  Eigene Planzeichen
  -  geplanter Gebäudegrundriss
  -  geplanter Gebäuderückbau
  -  Kennzeichnung Gebäudebereich 2. Obergeschoss mit Schallschutzfestsetzungen
  -  Kennzeichnung Gebäudebereich 3. Obergeschoss mit Schallschutzfestsetzungen

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 9 (1) 5, 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB sowie 14 BauNVO**
1. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Zweckbestimmung „Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen“ festgesetzt.
  2. Zulässig sind:
    - ein Pflegezentrum (Seniorentages- und Wochenpflegestätte) mit allen, zum Betrieb erforderlichen Nutzungen,
    - alters- und behindertengerechten Wohnungen sowie
    - Physiotherapie- und Arztpraxen
  - 2.1 Der Anteil an Pflegeplätze beträgt im Grundsatz 50 %.
  3. Oberkante baulicher Anlagen
    - 3.1 Die Oberkante baulicher Anlagen wird auf max. 15,00 m begrenzt.
    - 3.2 Das Maß der Oberkante baulicher Anlagen gilt nur für das geplante Gebäude. Technische Aufbauten wie z.B. Abluftanlagen, Antennen, Fahrstuhlüberfahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Bezugshöhe für die OK baulicher Anlagen ist die Höhe des Schachtdeckels mit der Kennzeichnung + 0,00 m (Oberkante Schachtdeckel) in der Nähe des jetzigen Eingangsbereiches.
- B) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB**
1. **Schallschutzmaßnahmen**
    - 1.1 Gegenüber der Südostfassade und Teile der Ostfassade des Hauptgebäudes wird eine Fläche für eine mindestens 2,0 m hohe Schallschutzwand festgesetzt. Es wird bestimmt, dass im gekennzeichneten Bereich des 3. Obergeschosses der Südostfassade (hellviolett) sowie im gekennzeichneten Bereich des 2. Obergeschosses (dunkelviolett) keine Zimmer zu Wohnzwecken (Wohnungen, betreutes Wohnen oder Tagespflege) zulässig sind. Die Festsetzung gilt nur für solche Wohnräume, die über Fenster in Richtung der Sportplatzanlagen verfügen.
    - 1.2 Es liegt eine Lichtberechnung vom 08.02.2012 sowie eine Stellungnahme zur Lichtimmission vom 08.05.2013 vom Ingenieurbüro Teichelmann vor. Im Rahmen der Projektierung sind die Vorgaben und Maßnahmen des Lichtgutachtens umzusetzen.
  2. **Lichtschutzmaßnahmen**
    - 2.1 An den Fassaden, die den Flutlichtanlagen zugewandt sind, sind für alle Arten von Wohnräumen Blendschutzvorrichtungen vor den Fenstern zu installieren.

#### Präambel

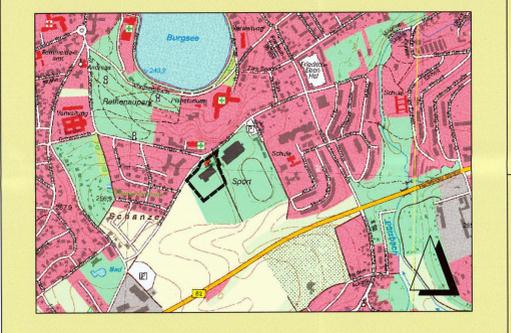
Satzung der Stadt Bad Salzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen".

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) in der jeweils gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

#### Gesetzliche Grundlagen

- Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:
1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der jeweils gültigen Fassung.
  2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung.
  3. BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung.
  4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung.
  5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der jeweils gültigen Fassung.
  6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der jeweils gültigen Fassung.
  7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.
  8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung.
  9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung.
  10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung.
  11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.
  12. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
  13. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrpV TH) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

#### Lage des Plangebietes (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo 6)



#### HINWEISE

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 "Seniorentages- und Wochenpflegestätte mit alters- und behindertengerechten Wohnungen".
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 14 "Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Schanzbaum / Drei Eichen". Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 "Seniorentages- und Wochenpflegestätte mit alters- und behindertengerechten Wohnungen" ersetzt nach Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14 "Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Schanzbaum / Drei Eichen".
3. **Hinweise zur Grünordnung**  
Aufgrund der Standortsituation ist keine Grünordnungsplan erforderlich.
4. **Hinweise zum Schallschutz**  
Es liegt ein Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Frank & Apfel (LG 09/12 vom 17.01.2012) vor. Im Rahmen der Projektierung sind die Vorgaben des Schallschutzgutachtens umzusetzen.
5. **Hinweise zum Lichtschutz**  
Es liegt eine Lichtberechnung vom 08.02.2012 sowie eine Stellungnahme zur Lichtimmission vom 08.05.2013 vom Ingenieurbüro Teichelmann vor. Im Rahmen der Projektierung sind die Vorgaben und Maßnahmen des Lichtgutachtens umzusetzen.
6. **Durchführungsvertrag**  
Für die Planung ist ein Durchführungsvertrag erforderlich. Hierin sind alle Details der Erschließung und Umsetzung zwischen Investor und Stadt Bad Salzungen zu regeln.
7. **Stellplatznachweis**  
Es liegt ein Stellplatznachweis vom Ingenieurbüro Bauplanung Schumann vor. Dieser ist Bestandteil der Begründung.
- 7.1 Der Investor erwirbt die jetzt noch öffentlich gewidmete Zufahrt, die dann als Privatstraße fungiert.
8. **Hinweise zur Geologie und Baugrunderkundung**  
Das Gebiet befindet sich im Bereich eines aktiven Salzhanges, wobei der oberflächennahe Baugrund überwiegend unproblematisch ist. Es können zukünftige Veränderungen an der Erdoberfläche (bspw. Aufreißen von Spalten oder langsame geringfügige Senkungen) infolge subterrainer Lösungsvorgänge auftreten. Deshalb wird eine problemorientierende Baugrunderkundung dringend empfohlen! Es ist zu erwarten, dass besondere gründerungstechnische Aufwendungen in Betracht gezogen werden müssen.

#### Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\*, sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 29. AUG. 2017 übereinstimmen (\* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

29. AUG. 2017  
Datum  
Leischner  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Gotha

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 05.07.2011 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: BV/0009/2011/1  
Der Beschluss wurde am 26.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht.  
Bad Salzungen, den 13.09.2017  
Bohl  
Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.10.2011 bis 03.12.2014 frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.01.2015 bis 19.02.2015 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 04.02.2013 bis 05.03.2013 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2014 bis 04.04.2014 und vom 16.01.2015 bis ..... 2015 beteiligt.

Bad Salzungen, den 13.09.2017  
Bohl  
Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 12.11.2014 wurde am 03.12.2014 gebilligt. (Beschl.-Nr.: BV/0147/2014)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 10.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 13.09.2017  
Bohl  
Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.08.2017 (Beschluss-Nr.: BV/0074/2017) 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 13.09.2017  
Bohl  
Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 21.06.2017 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: BV/0074/2017).

Bad Salzungen, den 13.09.2017  
Bohl  
Bürgermeister Siegel

**Zusatzleistungen:**

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan  
Dipl.-Ing. (FH) Rolf Lütlich  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Thomasgraben 14  
36433 Bad Salzungen

Katasterkarte  
ALK (Stand 11.06.2013)

sonstige Leistungen und Gutachten:  
Architekt des Bauvorhabens  
Ute Schumann / Karmweg 9 / 36414 Unterbreizbach

Schallschutzgutachten  
Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR  
Am Wolfsberg 6  
99842 Ruhla

Lichtimmissionsgutachten  
IBT Ingenieurbüro J. Teichelmann / Kronacher Str. 19  
90765 Kronach

**Auftraggeber:**

A. Umbreit Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH  
Hauptstraße 55  
99869 Tüttleben



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

Bad Salzungen, den 10.01.2018  
Bohl  
Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.08.2018 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 Baumt der Stadt Bad Salzungen während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Bad Salzungen, den 24.01.2018  
Bohl  
Bürgermeister Siegel

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49

## "Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen"

### -Stadt Bad Salzungen

**Planungsstand:**

Vorentwurf	Stand:	17.12.2013
Vorentwurf	Stand:	20.12.2013
Vorentwurf	Stand:	21.02.2014
Vorentwurf zur Auslegung	Stand:	09.04.2014
Entwurf zur Auslegung	Stand:	01.10.2014
Entwurf zur Auslegung	Stand:	12.11.2014
<b>Satzungsplan</b>	<b>Stand:</b>	<b>01.07.2015</b>

**Verfasser:**

Planungsbüro Kehrer & 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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. (FH) J. Horn  
AKT-Stempel: