

Stadt Bad Salzungen

Begründung zur Satzung über die 3. Änderung / Aufhebung des



STADTVERWALTUNG BAD SALZUNGEN



Ratsstraße 2 in 36433 Bad Salzungen Telefon 03695/671-0

PLANUNGSBÜRO BÖHME & PARTNER GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE



Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen Telefon 03695/ 69290

Bebauungsplan Nr.10 "Pfaffenrain"

Begründung zur Satzung über die
3. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Pfaffenrain“
der Stadt Bad Salzungen
 - Wartburgkreis -

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Anlass der Planung.....2
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes2
2.1	Allgemeine Beschreibung des Ortes2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich3
2.3	Beschreibung des Gebietes3
3	Flächennutzungsplan und andere Planungen.....4
4	Städtebauliches Konzept.....5
5	Inhalt der Planung und Festsetzungen.....5
5.1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes5
5.2	Bebauung und Art der baulichen Nutzung.....5
5.2.1	Art der baulichen Nutzung.....5
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....5
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche6
5.2.4	Höhe und Stellung der baulichen Anlage.....6
5.2.5	Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze7
5.3	Verkehr.....7
5.4	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung7
5.4.1	Abwasserbeseitigung7
5.4.2	Wasserversorgung7
5.4.3	Elektrotechnische Anlagen.....7
5.4.4	Fernwärme7
5.4.5	Gasversorgung8
5.4.6	Telekommunikation8
5.4.7	Abfallwirtschaft8
5.5	Grünflächen8
5.6	Schallschutz.....9
5.7	Gestalterische Festsetzungen.....9
6	Nachrichtliche Übernahmen.....10
6.1	Archäologie10
6.2	Schutzgebiete.....10
6.3	Angrenzende Grundstücke10
7	Maßnahmen zur Verwirklichung.....10
7.1	Bodenordnung.....10
7.2	Erschließung10
8	Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung.....11

1 Anlass der Planung

Die Stadt Bad Salzungen beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 10 „Pfaffenrain“ teilweise aufzuheben und in einer Teilfläche zu ändern.

Mit dieser verbindlichen Bauleitplanung soll eine geordnete, an den örtlichen Möglichkeiten ausgerichtete Entwicklung der Wohnnutzung erreicht werden.

Die Satzung über den Bebauungsplan erlangte am 12.12.1995 Rechtskraft und wurde im Nachgang geändert. Die 2. Änderung ist seit 10.07.2000 rechtskräftig.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Allgemeine Beschreibung des Ortes

Die Kreisstadt Bad Salzungen liegt im Werratal, zwischen Rhön und Thüringer Wald, im westlichen Teil des neuen Bundeslandes Thüringen im Wartburgkreis, ca. 15 km südlich der Kreisfreien Stadt Eisenach.

Die Ortslage ist südwestlich der Werra angesiedelt. In der Stadt leben gegenwärtig ca. 17.500 Einwohner.

Verkehrstechnisch ist Bad Salzungen über die Bundesstraße 62 erschlossen. Der Ort

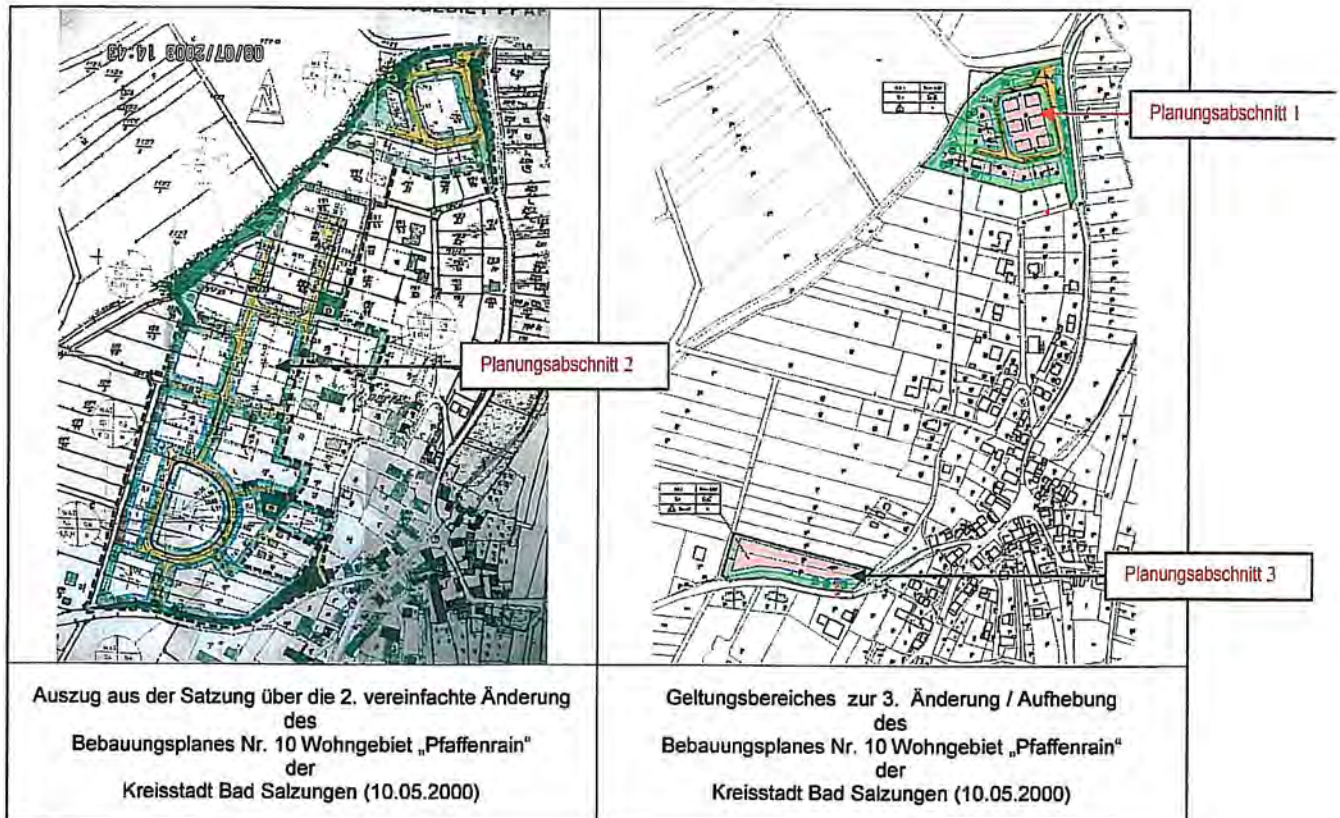
Bad Salzungen liegt ca. 300 m über NN. Es herrscht in der Regel sauerstoffreiches, mildes, reizarmes Mittelgebirgsklima mit wenig Regen und Nebel.



Übersichtskarte 1

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich im Ortsteil Kaltenborn. Die von der Änderung und Aufhebung betroffenen Grundstücke sind aus der nachfolgende Karte ersichtlich.



2.3 Beschreibung des Gebietes

Gebietsprägend ist die angrenzende Einzelbebauung und die freie Landschaft als Umfeld des Plangebietes.

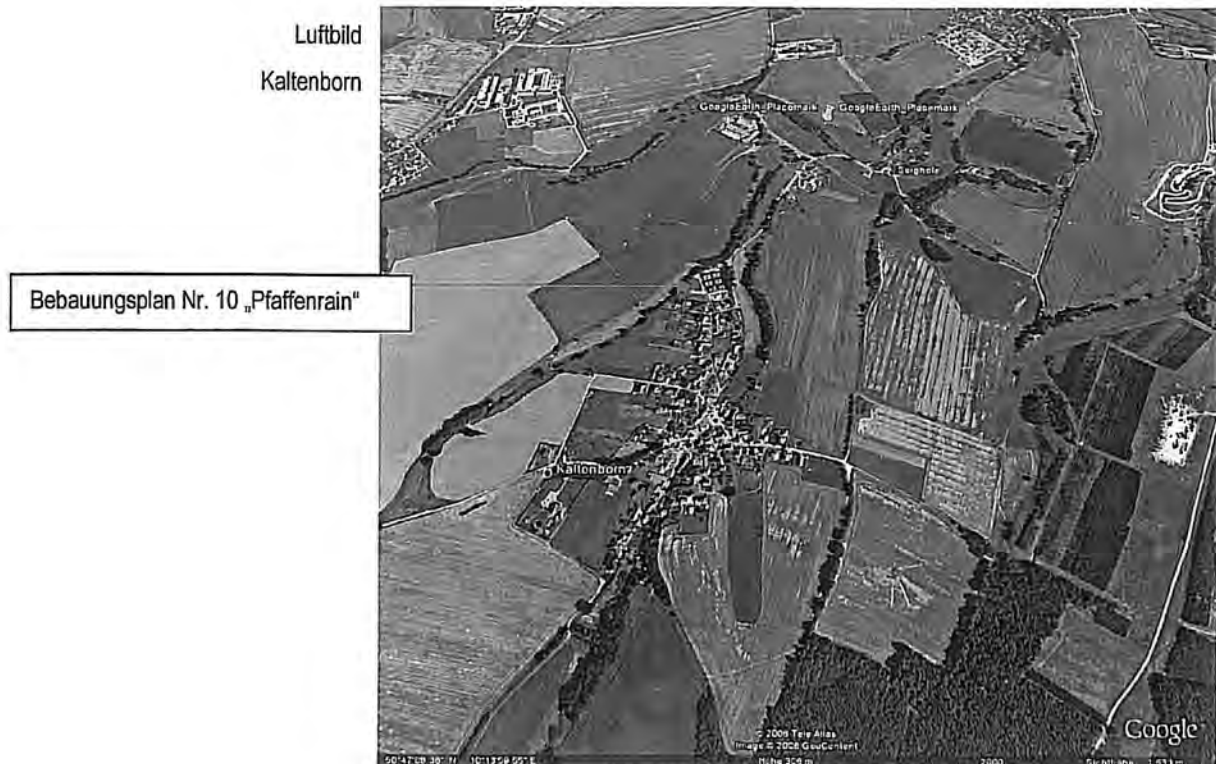
Im Planungsabschnitt 1 wurden 6 Mehrfamilienhäuser und Eigenheime errichtet. 5 Wohnhäuser können in diesem voll erschlossenen Bereich noch errichtet werden.

Eine Bebauung des südlichen Plangebietes ist auf Grund der geringen Nachfrage und der unvertretbaren hohen Erschließungskosten auf lange Sicht nicht absehbar.

Die Stadt beabsichtigt, deshalb eine Teilfläche (Planungsabschnitt 2) des Bebauungsplanes, wie auf oben dargestellten Skizzen, aufzuheben.

Die Änderung des Bebauungsplanes beziehen sich auf den Planungsabschnitt 3 entlang des Kirchweges. Mit der Änderung entstehen kurzfristig Bauplätze, deren Erschließung über den Kirchweg bereits gesichert ist.

Die vorhandene Topographie wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert.



3 Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

Die Kreisstadt Bad Salzungen nimmt eine eigenständige zentralörtliche Funktion wahr.

Bad Salzungen besitzt keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der Plan wird gegenwärtig erarbeitet.

4 Städtebauliches Konzept

Die Entwurfsziele sind:

- Schaffung von Flächen für die Wohnbebauung
- Die Erschließung des Plangebietes über die öffentliche Straße.
- Notwendige Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücksflächen zu errichten.
- Der Ausgleich des Eingriffes im Plangebiet

5 Inhalt der Planung und Festsetzungen

5.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.2878)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58)
- Thüringer Bauordnung vom 25. März 2004 (ThürBO)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. TH S. 446).

5.2 Bebauung und Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 14 BauNVO)

Das „Allgemeine Wohngebiet“ dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die offene Bauweise soll Einzelhäuser und Doppelhäuser ermöglichen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs.2 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild, sondern hat auch Auswirkung auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung.

In der Bauleitplanung wurde die Grundfläche der baulichen Anlage festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die Bebauungsdichte möglichst gering gehalten wird.

Die Grundflächenzahl gibt Aufschluss darüber, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter maßgebende Grundstücksfläche zulässig sind.

Auf die zulässige Grundfläche ist nicht nur die Fläche des Hauptbaukörpers auf dem Baugrundstück anzurechnen, sondern auch die Flächen aller oberirdischen und unterirdischen Bauwerke (Nebenanlagen) sowie befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten).

Die zulässige Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes. Die Grundflächen solcher Geschosse die nicht zu den Vollgeschossen zählen werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt.

Für das Bebauungsplangebiet erfolgt im Sinn einer ortsüblichen Bauweise folgende Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen:

- Eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Eine maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 (WA I und WA III) und GFZ von 0,8 im WA II

5.2.3 **Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Zulässig im Plangebiet ist die offene Bauweise mit der Errichtung von Einzelgebäuden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Baufeld geregelt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig, welches durch eine Baugrenze begrenzt wird.

Die Baugrenze steuert die Platzierung der baulichen Anlagen im Plangebiet.

5.2.4 **Höhe und Stellung der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB sowie § 18 BauNVO)

Würde auf eine Regelung der baulichen Höhenentwicklung verzichtet, wären zusätzliche Beeinträchtigungen der Freiraum- und Wohnqualität nicht ausgeschlossen. Daher wird folgende Höhenbeschränkung festgesetzt:

- Die Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt zwischen 5,50 m bzw. 6,00 m gemäß Planzeichnung, wobei eine Dachneigung des Hauptdaches von 27 °-45° je nach Planbereich zulässig sind.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene natürliche Geländeoberfläche.

5.2.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 21a BauNVO)

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Betonsteine)

Weitere Ausführungen hierzu siehe auch „5.5. Grünflächen“ bzw. Umweltbericht.

5.3 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 21a BauNVO)

Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Bundesstraße 62 verläuft durch die Stadt Bad Salzungen. Sie tangiert jedoch nicht den Ortsteil Kaltenborn und das Plangebiet.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die öffentliche Straße (Flurstück 207/6 und 172/2 - Kirchweg).

Die Schaffung einer neuen Erschließungsanlage ist nicht geplant.

Die im Plangebiet 1 (WA I und WA II) ausgewiesene Erschließungsanlage wurde bereits errichtet.

5.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

5.4.1 Abwasserbeseitigung

Der Standort befindet sich außerhalb von wasserwirtschaftlichen Schutz- bzw. Vorhaltsgebiete.

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen. Anfallendes Abwasser ist durch Direkteinleitung zur zentralen Kläranlage Bad Salzungen zu leiten. Die Errichtung eines Regenüberlaufbauwerkes ist erforderlich.

5.4.2 Wasserversorgung

Wasserversorgungsseitig wird das Plangebiet an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Als Anschlusspunkt ist die Hauptversorgungsleitung, die sich im Bereich der angrenzenden Erschließungsanlage befindet, angeschlossen.

Zur Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min über einen Zeitraum von mind. 2. Std. zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 nicht unterschreiten.

Es sind grundstücksbezogene Druckerhöhungsanlagen sind vorzusehen.

5.4.3 Elektrotechnische Anlagen

In angrenzenden Grundstücken verlaufen Niederspannungskabel der E.ON. Im Planbereich befinden sich keine Anlagen der E.ON

5.4.4 Fernwärme

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen der Fernwärme. Ein Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz ist nicht vorgesehen.

5.4.5 Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen der Werragas.

5.4.6 Telekommunikation

Im Plangebiet befindet sich keine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG.

5.4.7 Abfallwirtschaft

Gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG werden altlastverdächtige Flächen in einer bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt geführten Verdachtsflächendatei erfasst.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Planungsgebiet keine Objekte in der Verdachtsflächendatei der TLU geführt. Vorliegende Erkenntnisse über Altablagerungen und Altstandorte sind gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, in 07745 Jena, Prüssingstraße 25 mitzuteilen.

5.5 Grünflächen

Das Gebiet wird durch eine umgebende Bebauung und im westlichen Bereich der Ursprungsplanung durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Die folgenden grünordnerische Maßnahmen sind beim Eingriff in die Landschaft vorzunehmen:

- Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Bei der Verwendung von diversen Pflastersteinen müssen mindestens 30% der Oberfläche wasserdurchlässig sein.
- Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind vollständig gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

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 paraste	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

5.6 Schallschutz

Die gemäß Bauleitplanung beabsichtigte Errichtung von Wohngebäuden stellen immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen dar.

5.7 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen.

Fasadengestaltung:

Der Einsatz von stark reflektierenden Materialien im Fassadenbereich ist unzulässig.

Dachform und Dachneigung:

Für die Dächer von Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 27° - 45° je nach Baufeld zulässig. Mit dieser Festsetzung wird ein städtebaulicher Gesamteindruck angestrebt.

Die Festsetzung der Dachneigung 35° - 45° für das WA I und WA II wird aus der bestehenden Satzung übernommen.

Dacheindeckungen und Dachaufbau:

Geneigte Dachflächen von Hauptdächern oder von Dächern über 5° Neigung sind nur mit blendfreien Materialien zulässig. Auf weitergehende Festsetzungen in Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift wird verzichtet.

6 Nachrichtliche Übernahme

6.1 Archäologie

Aus dem Plangebiet liegen bisher keine archäologischen Funde vor, es sind keine ortsfesten, sichtbaren Bodendenkmale bekannt.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das

Landesamt für Archäologische Denkmalpflege

6.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutz – und Vorbehaltsgebiete.

6.3 Angrenzende Grundstücke

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich (§ 45 BauGB). Private Grenzregelungen bleiben unberührt.

7.2 Erschließung

Die benötigten Zuwegungen zum Plangebiet erfolgen über den vorhandenen öffentlichen Verkehrsweg.

8 Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Bestandsbewertung hat ergeben:

(Der Eingriffs - Ausgleichsbewertung liegt die „Eingriffsreglung in Thüringen Bilanzierungsmodell“ zugrunde)

Bewertung der Eingriffsflächen

Eingriffsfläche A	Flächengröße m ² B	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen- differenz Eingriffsschwere G=F-D	Flächen- äquivalent Wertverlust H=BxG
		Biotoptyp C	Bedeutungs- stufen D	Biotoptyp E	Bedeutungs- stufen F		
1.1	1653	Ackerland	16	Wohnbauflächen	20	4	6.612
1.2	1270	Ackerland	16	Wohnbauflächen	0	-16	-20.320
2	700	Feldgehölze	40	Feldgehölze	40	0	0
3875							-13.708

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Eingriffsfläche A	Flächengröße m ² B	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen- differenz Aufwertung G=F-D	Flächen- äquivalent Wertzuwachs H=BxG
		Biotoptyp C	Bedeutungs- stufen D	Biotoptyp E	Bedeutungs- stufen F		
2.2	150	Ackerland	16	Feldhecke	40	24	3600
	40	Ackerland	20	Feldgehölze	40	20	800
1522							4400

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Eingriffsfläche	Flächengröße m ²	Flächenäquivalent	Ausgleichsmaßnahmen zugeordneter Anteil	Flächenäquivalent	Begründung
1.2	1270	-20320	Feldhecke	3600	1
			Feldgehölze	800	2
			Aufhebung Bebauungsplan	9308	3
	1270	-20320		13708	

- 1 Der Eingriffsfläche 1.2. wird die Anlage einer Flurholzhecke vollständig zugeordnet.
- 2 Der Eingriffsfläche 1.2. wird die Pflanzungen von mind. 1 Baum pro Baugrundstück vollständig zugeordnet.
Der Eingriffsfläche 1.2 wird zusätzlich die Aufhebung des Planungsabschnitt II zugeordnet. Die durch den
- 3 Bebauungsplan überplante Fläche wird im Planungsabschnitt 2 vollständig dem Naturhaushalt zurückgegeben.

Wie schon angesprochen, werden die Grünflächen mit den Gehölzstrukturen erhalten. Darüber hinaus sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Hierdurch werden eine Verringerung der Bodenversiegelung und eine erhöhte Versickerung von Niederschlagswasser erreicht.

Die höchste Beeinträchtigungsintensität wird durch die Baumaßnahme auf die Landschaftsfaktoren Boden, Klima und Wasser wirken. Boden- und Grundwasserfunktionen können im Gebiet durch die Festsetzungen teilweise ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigung der Klimafunktionen wird darüber hinaus durch umfangreiche Grünflächen und Pflanzungen kompensiert. Das Landschaftsbild wird durch umfangreiche Maßnahmen landschaftsgerecht neu gestaltet und weiterentwickelt.

Die Gegenüberstellung des Biotopwertes des Plangebietes vor und nach dem Eingriff ergibt ein rechnerischer Defizit des Eingriffes. Durch die Aufhebung eines Planungsabschnittes des Bebauungsplanes kann dieses rechnerische Defizit kompensiert werden. Die von der Aufhebung betroffene Fläche umfasst ca. 3/5 der Gesamtfläche der Ursprungsplanung der Bauleitplanung.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind demgegenüber rechnerisch nicht erfassbar. Hier wird auf die nachfolgend aufgeführten diesbezüglichen Festsetzungen hingewiesen.

Die vorgesehenen Grünordnerischen Maßnahmen dienen zum einen dem Schutz der Baum- und Gehölzstrukturen, zum anderen der Gestaltung der Freiräume mit Bäumen sowie die landschaftliche Eingliederung des Gebietes.

Für die ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gilt folgendes Pflanzgebot:

- je Grundstück ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen,
- Anlage einer ca. 1m breiten freiwachsenden Flurholzhecke an der nördlichen Plangrenze des Plangebiet III.

Mittels dieses Pflanzgebotes kann relativ kurzfristig ein klarer und harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Gleichzeitig erhält die nahezu baum- und strauchlose nähere Umgebung durch das zu schaffende Landschaftselement eine optische Aufwertung. Auf die Funktion einer solchen Hecke als Lebensraum für diverse Vögel, Kleinsäuger und Insekten muss nicht gesondert hingewiesen werden.

Grundsätzlich sind zur Bepflanzung der Grundstücke ausschließlich standorttypische Bäume und Sträucher, vorzugsweise gemäß Pflanzliste, zu verwenden.

Planungsbüro Böhme & Partner GmbH Bad Salzungen
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/6929-0

Bad Salzungen, Oktober 2008