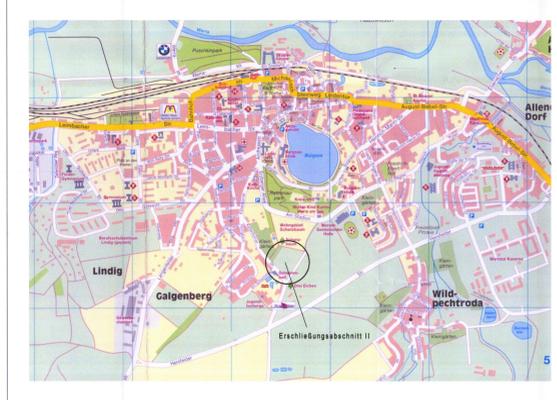


Bebauungsplan Nr.14 Erschließungsabschnitt II

Wohngebiet und Sondergebiet "Schanzbaum/Drei Eichen"



Übersichtsplan
1 : 10.000



Zeichenerklärung für Festsetzungen

- (Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 - PlanZ 90)
- Art der baulichen Nutzung
 - § 9 Abs.1 BauGB: Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - § 9 Abs.2 bis Abs.4 und § 4 BauVO: Grundflächenzahl GRZ-WA2: 0,4; Geschossflächenzahl GFZ-WA2: 0,6; Vollgeschosszahl VG-WA2: 1
 - Maß der baulichen Nutzung
 - §§ 16 und 17 Abs.1,2 BauVO: Offene Bauweise: 0
 - § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB: zur Einzel- und Doppelbauweise zulässig
 - § 16 Abs.1 BauVO: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze
 - Sträßchen, Verkehrsflächen
 - Befahrter Wohnweg
 - Radweg/Gehweg
 - Gehweg
 - Bauweise, Baulinien, Begrenzungen
 - § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - §§ 22 und 23 Abs.1,2 BauVO
 - § 16 Abs.1 BauVO
 - Verkehrflächen
 - § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - § 9 Abs.1 Nr.11,12 und Abs.6 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
 - § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
 - Grenzfächern
 - § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 - Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
 - § 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a
 - § 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b
 - § 9 Abs.6 BauGB
 - Sonstige Festsetzungen
 - § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB: Mit Leitungsnetzen zu betriebsfähigen Flächen (WVG bei Bauzustand)
 - § 9 Abs.7 BauGB: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 01.05.2004 übereinstimmen. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudefeststandes hat nicht stattgefunden.

21.08.2009
Landschaftsplanung und Orientierung
Katalin Bensch-Göttsche

2. Der Beschluss zur 7. vereinfachten Änderung des bestehenden Gesamtbebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.03.2009 gefasst.

3. Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.04.2009 über die 7. vereinfachte Änderung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Textliche Festsetzungen

- A) Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet: (§ 9 BauGB sowie § 4 BauVO)**
- Allgemeines Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Anlagen für ärztliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind:
- Diskotheken, Kegelbahnen, LKW-Garagen, Spielhallen und weitere Vergnügungsbetriebe, Spielwärschläge, Tischtennisplätze,
 - Videofilmverleih und Warenautomaten,
 - Läden, Schenk- und Spielwarengeschäfte sowie Bahnergebnisbetriebe.
- Zusätzlich gilt:
- In den Wohngebäuden sind einzelne Räume, max. 50 % der Wohnfläche, für freiwillig tätige (Rechtswahlweise: Ärzte, Steuerberater, Notare, Architekten, Ingenieure, Master und Versicherungsvertreter) zulässig.
- B) Maß der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet**
- Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauVO als Höchstgrenzen (§ 9 (1) BauGB) § 16 (1) BauVO
- | | | |
|------|-----|-----|
| GRZ | GFZ | |
| WA 2 | 0,4 | 0,6 |
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze §§ 16 und 20 BauVO)
- | | |
|------|----|
| WA 2 | II |
|------|----|
- Firsthöhe: gemessen von OK Fußboden EG (§§ 16 und 18 BauVO)
- | | |
|------|--------------|
| WA 2 | max. 10,00 m |
|------|--------------|
- Traufhöhe: ohne Festlegungen
- | | |
|------|-------------|
| WA 2 | max. 1,00 m |
|------|-------------|
- Sockel: gemessen von geneigter Geländeoberkante bis OK Fußboden EG (Im Mittel des Hausgrundrisses zu bestimmen)
- | | |
|------|-------------|
| WA 2 | max. 1,00 m |
|------|-------------|
- Für Baugrundstücke Kalkbörner Straße 39-49 kann die Sockelhöhe von OK Grundrand bis OK Fußboden EG entsprechend Geländeoberkante mit max. 1,50 m ausgebildet werden.
- Kniestock: WA 2: Nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
- Dachform: WA 2: Alle bekannten Dachformen sind zulässig. Bei gegenüber veretzten Fußböden ist der Abstand auf max. 1,25 m begrenzt.
- Dachneigung: WA 2: 0° Dachneigung bis max. 45° Dachneigung. Wehrwändliche "RD"°
- Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig.
- Dachfarb-/Dachdeckung: Nach der jeweils geltenden Baugestaltungsanweisung Gebiet 2, derzeitiger Stand vom 01.11.2007. Diese Festsetzungen entfallen bei Gebäuden mit 0° - 20° Dachneigung.
- Fassade: Nicht reflektierende Fassadengestaltung nach der jeweils geltenden Baugestaltungsanweisung Gebiet 2, derzeitiger Stand vom 01.11.2007. Notwendige Zubehöre für Energieerzeugung sind zulässig.
- Nutzungstabellenschema:
- | Art der baulichen Nutzung | OK (oder) Anlagen | Max. Anzahl Geschosse |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Grundflächenzahl | Bauweise/Lichtverhältnis | Bauweise |
- C) Gestalterische Festsetzungen**
- Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne der § 12 und § 14 BauVO:**
- Im WA 2 sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.
- Einfriedigungen**
- Die Einfriedigungen der Grundstücke haben mit einheimischen Heckpflanzungen oder mit Holzzaun zu erfolgen.
- | | |
|--------------------------|--------|
| Maximalhöhe für Heckzaun | 1,50 m |
| Maximalhöhe für Holzzaun | 1,00 m |
- Befestigung von Freiflächen**
- Die befestigten Freiflächen der Grundstücke sind durchgängig zur Verankerung von Regenwasser auszubilden (Pflastersteine, Oko-Pflaster, Betongerüststeine o.ä.)
- Solaranlagen**
- Solaranlagen sind zulässig.
- D) Sonstige Festsetzungen**
- Verkehrflächen nach § 9 (1) 11 BauGB**
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt in Fahrbahnen, Gehwege, kombinierte Rad-/Gehwege und öffentliche Parkflächen außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes mit Pflanzstreifen.
- Fahrbahn:** Die Fahrbahn erhält eine Bitumen-Deckschicht mit einer einseitig angeordneten Fließkante 3,00 m.
- Fahrbahnen:** Erschließungsstraße: 5,50 m; Anliegerstraße: 5,00 m.
- Gehweg:** Der Gehweg wird aus Betonrechtckpflaster braun hergestellt. Gehwegbreite: entsprechend Funktion 1,50 m.
- Kombinierter Rad-/Gehweg:** Die Wegbefestigung wird aus Betonrechtckpflaster porphyrit hergestellt. Wegbreite: 1,50 m.

4. Die von der Änderung betroffenen Bürger wurden durch öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanes beteiligt. Der geänderte Bebauungsplan ist am 14.04.2009 bis einschließlich 14.05.2009 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit sind am 03.04.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.

Ort: Bad Salzungen, Datum: 27.09.2009, Der Bürgermeister: [Signature]

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der TOB am 25.03.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ort: Bad Salzungen, Datum: 27.09.2009, Der Bürgermeister: [Signature]

6. Der Stadtrat hat die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 Erschließungsabschnitt II "Schanzbaum/Drei Eichen", bestehend aus der Planzeichnung (Plan) und dem Text (Teil B) als G A T Z U N G beschlossen.

Ort: Bad Salzungen, Datum: 27.09.2009, Der Bürgermeister: [Signature]

Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Abwasser: Das Wohngebiet wird an das vorhandene Abwasser-Netz angeschlossen. Regenwasser wird im Trennsystem abgeleitet.

Trinkwasser: Über eine Druckerhöhungsstation wird das Gebiet vom Hochbehälter Schanzbaum versorgt.

Elektro: Der Anschluss des Gebietes wird über eine Trafostation abgeichert.

Telekommunikation: Der Anschluss an das vorhandene Netz ist möglich.

Festlegungen des Landratsamtes Wartburgkreis Bad Salzungen

Untere Denkmalschutzbehörde: Bei Erdarbeiten ist mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie mit Befunden (aufgefüllte Höhlen von Stein-, merkmals Bestattungsbauwerke, Brunnen) zu rechnen. Entsprechend den Forderungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes § 16 unterliegen Befunde der unterirdischen Monumentalpflege in 99423 Weimar, Humboldtstraße 1.

Eventuelle Fundstellen sind bis zum Zeitpunkt der Untersuchung und Beseitigung durch die Mitarbeiter des Amtes abzusuchen und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiten sind vor Ort auf die Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

E) Grünbereichliche Festsetzungen

Pflanzliste:

An den im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grün gekennzeichneten Stellen sind einheimische Bäume (Mindeststammgröße: Stammumfang 16-18 cm mit Drahtballen), Sträucher und Gehölze zu pflanzen.

- bevorzugte Arten:

Hochwachsende Bäume: Sumpfeiche (Quercus palustris), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudo-platanus).

Mittelhochwachsende Bäume: Winterlinde (Tilia cordata "Rancho"), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Stadtblinde (Prunus celtica "Chalidier"), Pyramidenblutbuche (Carpinus betulus "Fastigiata").

Strauchgehölze: Höhe 1,00 m bis 1,25 m mit Ballen oder Container.

Blühender Hartfarn (Corylus aviculans), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Wulfsgrün (Viburnum lantana), Europäisches Pfaffenhütchen (Echinops europaea), Apfelfrose (Rosa rugosa).

Pflanzgehäbe:

- Wohngebiet: Für private Grundstücksflächen ist je 100 m überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbäum von mindestens 16 cm Stammumfang mit Drahtballen zu pflanzen und zu unterhalten.

- Erschließungsstraße: Der zur Erschließungsstraße parallel verlaufende Grünstreifen ist im Abstand von 12,00 m mit hochwachsenden Laubbäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Es wird empfohlen: Bergahorn (Acer pseudo-platanus).

- Realisierung: Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen. Für die Bepflanzungen besteht Pflanzbindung.

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß zur Verankerung bestimmte Schutzabstände einzuhalten sind.

Die dem Erhaltungsgebot unterliegenden Bäume dürfen - soweit sie standortgerecht und einheimisch sind - nicht beseitigt werden. Einheimische, standortgerechte Bäume sind sachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Überalterte oder nicht standortgerechte Anpflanzungen sind zu ersetzen.

F) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 10 (1) BauGB

Das Baugelände erhält eine innere Durchgrünung und eine Randbegrenzung aus standortgerechten Gehölzen als Ausgleichsmaßnahmen.

G) Pflanzbindung

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Für die unter E und F festgesetzten Bepflanzungen besteht Pflanzbindung. Die zulässigen Gehölze sind Anlage 1 zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2009
- Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1995
- Planzeichnerverordnung (PlanZ 90) vom 19. Dezember 1990
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004, zuletzt geändert 05.02.2008
- Bebauungsplan Nr. 14 "Schanzbaum/Drei Eichen" (rechtskräftig seit 26.09.05)
- Beschluss des Stadtrates Bad Salzungen zur 7. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Schanzbaum/Drei Eichen, Erschließungsabschnitt II" vom 25.03.2009.

Weitere Bebauungsplan - Bestandteile:

- Teilteil zum B - Plan



**-7. Vereinfachte Änderung-
Bebauungsplan Nr.14
Erschließungsabschnitt II
Wohngebiet und Sondergebiet
"Schanzbaum/Drei Eichen"
Fassung Juli 2009
M 1 : 500**

INGENIEURBÜRO PROWA GmbH
Beratende Ingenieure

98094 Erfurt Hochheimer Straße 47 Tel. 0361/6701-0 Fax. 0361/6701-213