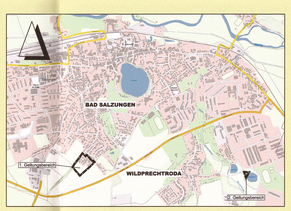
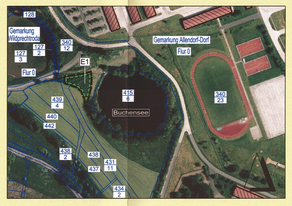
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "Honigbach" - Stadt Bad Salzungen

Lage des 1. und 2. Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



2. Geltungsbereich (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



Präambel

Satzung der Stadt Bad Salzungen über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 "Honigbach".
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 die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 "Honigbach", bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

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

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, ~~sowie der Gebäudebestand~~* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 07.06.2017 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

13. NOV. 2017 — Leschner
Datum — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 16.11.2016 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: BV/0153/2016).

Der Beschluss wurde am 03.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzungen, den 10.01.2018 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.12.2016 bis 11.06.2017 frühzeitig beteiligt und
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.06.2017 bis 12.07.2017 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.11.2016 bis 21.12.2016 frühzeitig beteiligt und
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.06.2017 bis 03.07.2017 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Bad Salzungen, den 10.01.2018 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 04.04.2017 (Entwurf zur Auslegung) wurde am 24.05.2017 (Beschl.-Nr.: BV/0032/2017) gebilligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 02.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 10.01.2018 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.10.2017 (Beschluss-Nr.: BV/0150/2017) 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 10.01.2018 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 25.10.2017 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: BV/0150/2017).

Bad Salzungen, den 10.01.2018 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

Zusatzleistungen:

Kartengrundlage: sonstige Leistungen und Gutachten:
Katasterkarte
ALKIS + DGM

Auftraggeber:

Stadt Bad Salzungen
Ratsstraße 2
36433 Bad Salzungen

Maßstab 1 : 1.000
0 5 10 15 20 25 50 75m

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 02.02.2018 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 09.02.2018 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 Bauamt der Stadt Bad Salzungen während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Bad Salzungen, den 27.01.2018 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6

"Honigbach"

Stadt Bad Salzungen

Planungsstand:

Vorentwurf	Stand:	.....
Entwurf zur Auslegung	Stand:	04.04.2017
Satzungsplan	Stand:	27.09.2017

SATZUNGSPLAN

Verfasser:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebäude-, 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. (FH) U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) M. Horn
AKT-Stempel:

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

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

WA — 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

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: -öffentliche Parkplätze

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

ELT, GAS, TW, MW — unterirdisch hier: -Elektrizitätsleitung, Gasleitung, Trinkwasserleitung, Mischwasserkanal

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB

E1 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennzeichnung der Maßnahme hier:-Ersatzmaßnahme E1

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: - Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07

Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: -Garagen

16. Eigene Planzeichen

Lärmpegelbereich I — Bezeichnung des Lärmpegelbereiches hier: -Lärmpegelbereich I

Bestandsangaben

Gebäudebestand (ALKIS)

282/1 — Flurstücksnummer (ALKIS)

Flurstücksgrenze (ALKIS)

22.00 — Vermaßung (in Meter)

- 288.82 — Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN; DGM [Quelle TLVermGeo ©])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 4,12, 14, 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. 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.
3. Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.
4. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II Vollgeschosse begrenzt.
5. Die Traufhöhe wird auf max. 6,50 m begrenzt.
6. Definition - Traufhöhe
   Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände Bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.
7. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Abweichend davon sind Garagen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

B) Bauweise nach § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

1. Dachneigung
   Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.
2. Dachdeckung
2.1 Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 15 ° (Haupt- und Nebengebäude) sind unglasierte Dachziegel, Dachsteine oder weitere kleinformatige Plattendeckungen in einem Rotton, Braunton oder Anthrazitton / Schwarz zulässig. Abweichend davon sind auch begrünte Dächer zugelassen.
2.2 Bei Wintergärten sind vergleste Dachflächen zulässig.
3. 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 Traufkante 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.
4. Fassadengestaltung
4.1 Farbe von Außenwänden
   Unzulässig sind glänzende Oberflächen und grelle Farbtöne.
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) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz) zugewandten Seite des Grundstückes 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 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.

D) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB

1. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
1.1 Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind die Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Wohnungen im "Lärmpegelbereich I" und "Lärmpegelbereich II" sowie Büroräumen und Ähnlichem im "Lärmpegelbereich II" entsprechend den Anforderungen der Tabelle 7 der Norm DIN 4109-1:2016-07 mit mindestens R´ w, ges = 30 dB auszuführen.
1.2 Die Grundrisslösung ist so zu gestalten, dass Räume mit Ruheanspruch (vor allem Schlafräume) auf der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

E) Leitungsrechte nach § 9 (1) 21 BauGB

1. Zur Absicherung der Schmutzwasserentsorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0 auf den Flurstücken 2668 und 2671 zugunsten des Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen festgesetzt.

F) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a) BauGB sowie § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

1. Ersatzmaßnahme - 2. Geltungsbereich
1.1 E1 - Anlage einer Feldhecke
   Auf einer Fläche von 710 m² des Flurstücks 340/12 der Flur 0 der Gemarkung Allendorf ist eine naturnahe Feldhecke zu entwickeln. Diese Feldhecke ist aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern aufzubauen. Die Sträucher sind in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m² zu pflanzen und der Gehölzliste 1 unter Hinweise Pkt. 4.2 zu entnehmen. Die Pflanzung ist 3 Jahre zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege).
2. Vollzug der grünordnerischen Maßnahmen
   Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB
2.1 Die unter Punkt F) 1.1 festgesetzte Ersatzmaßnahme E1 wird den Eingriffsgrundstücken im Wohngebiet zugeordnet.

HINWEISE

1. Hinweise zur 2. Änderung
   Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 "Honigbach" ersetzt den Ursprungsbebauungsplan im Bereich des Bauabschnittes 1b vollumfänglich. D.h., alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan, die nicht mehr Bestandteil der 2. Änderung sind, entfallen für diesen Bauabschnitt.
   Die auf dem Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Kompensationsmaßnahmen für den Bauabschnitt 1b („Textliche Festsetzungen", Punkt F) Gründordnung Nr. 3.1 - Ausgleichsfläche für Bauabschnitt 1b (anteilig)) behalten weiterhin Gültigkeit! Eine Wiedergabe in der 2. Änderung erfolgt nicht.
2. Hinweise zum Baugrund
2.1 Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
2.2 Obwohl die oberflächennahen Baugrundverhältnisse als eher unproblematisch einzuschätzen sind, werden aufgrund der im tiefen Untergrund vorkommenden lösungsfähigen Gesteine problemorientierte Baugrunduntersuchungen im Vorfeld eines Bauvorhabens empfehlenswert (Quelle: Stellungnahme der TLUG vom 18.11.2016).
3. Hinweise zum Schallschutz
3.1 Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Bebauungsplan Nr. 6 „Honigbach" Bearbeitung November 2015 von dem Ingenieurbüro für Schall- und Immissions- Schutz Dipl.-Ing. (FH) Birgitta Doose vor (Projekt-Nr.: 0119_SUBL (Ingenierbüro) mit Stand 12.2015).
   Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 sind bei der Bewertung zu berücksichtigen.
4. Hinweise zur Grünordnung
4.1 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschieben, zu lagern und zu unterhalten.
4.2 Gehölzliste 1 (Maßnahme E1)

Sträucher (Groß- und Normalsträucher):
Pflanzqualität: Strauch aus regionaler Herkunft, Lieferung im Container, Höhe 60-100 cm

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus spec.
Gewöhnliche Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cartharticus
Hundsrose	-	Rosa canina
Wildbrombeere	-	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

4.3 Gemäß § 39 Abs. 5 S.1 Nr. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
4.4 Im Umfeld der geplanten Ausgleichsmaßnahme E 1 befindet sich der Buchensee, ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen können, verboten.
5. Hinweise zu den Geländehöhen
   Die Geländehöhen wurden aus dem DGM2 (Digitales Geländemodell; Höhendaten aus den Jahren 2010 - 2013) übernommen [Quelle TLVermGeo ©]. Die Angaben sind ohne Gewähr.

Planteil / Planzeichen | **Textteil** | **Verfahrensvermerke**