

Kreisstadt Bad Salzungen  
**Bebauungsplan Nr. 14 Erschließungsabschnitt I**  
Wohngebiet und Sondergebiet  
„Schanzbaum/Drei Eichen“  
**5. Änderung**

**Bebauungsplan Nr. 14**  
**Erschließungsabschnitt I**  
**Wohngebiet und Sondergebiet**  
**„Schanzbaum/Drei Eichen“**

**Begründung**  
**zur**  
**5. Änderung**

**Fassung vom Dezember 1999**

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsziel und städtebauliche Maßnahmen zur 5. B-Planänderung
2. Textliche Festsetzungen

Kreisstadt Bad Salzungen  
**Bebauungsplan Nr. 14 Erschließungsabschnitt I**  
Wohngebiet und Sondergebiet  
„Schanzbaum/Drei Eichen“

**5. Änderung**

**1. Planungsziel und städtebauliche Maßnahmen zur  
5. B-Planänderung:**

Grundlage der 5. Änderung des B-Planes war die vorliegende rechtskräftige 4. Änderung in der Fassung vom September 1999.

Die 5. Änderung war erforderlich, da die Stadt Bad Salzungen im Geltungsbereich des Erschließungsabschnittes I ein „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO einordnen wollte, um die Parkproblematik des Landratsamtes Wartburgkreis zu entschärfen.

Das Flurstück 2783 wurde aus dem allgemeinen Wohngebiet WA II ausgegliedert und als „sonstiges Sondergebiet“ SO (Parkhaus) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Bruttofläche des Sondergebietes beträgt ca. 1.960 m<sup>2</sup>.

Die Baufläche in den Baugrenzen beträgt einschl. Zufahrten ca. 1.090 m<sup>2</sup>.

Kreisstadt Bad Salzungen  
**Bebauungsplan Nr. 14 Erschließungsabschnitt I**  
 Wohngebiet und Sondergebiet  
 „Schanzbaum/Drei Eichen“

**5. Änderung**

**2. Textliche Festsetzungen für das Sondergebiet (Parkhaus):**

**A) Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung:**

**Zweckbestimmung:**

Das Sondergebiet (Parkhaus) dient ausschließlich der Errichtung eines Parkhauses durch das Landratsamt des Wartburgkreises.

Unzulässig sind: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Videofilmverleih, Warenautomaten sowie Tankeinrichtungen.

**Art der Nutzung:**

Das Parkhaus dient ausschließlich der zeitweiligen Unterbringung und dem Abstellen von Personenkraftfahrzeugen und Krafträdern.

Den berechtigten Personenkreis bestimmt das Landratsamt.

**Nutzungseinschränkungen:**

Wegen der benachbarten allgemeinen Wohngebiete sind die ermittelten Lärmkontingente der Lärm-Immissions-Prognose (Anlage 1) einzuhalten.

Rechnerisch ermittelte zulässige Lärmkontingente:

Emittent	Fläche	flächenbezogener Schalleistung tags/nachts	Gesamtschalleistungspegel tags/nachts
	m <sup>2</sup>	dB(A)	dB(A)
Sondergebiet	1090	61/46 + 10lg 1.090	91/76

A  
G-1  
K-1  
K-2  
K-3  
K-4  
K-5  
K-6

Kreisstadt Bad Salzungen  
**Bebauungsplan Nr. 14 Erschließungsabschnitt I**  
Wohngebiet und Sondergebiet  
„Schanzbaum/Drei Eichen“

**5. Änderung**

**B) Maß der baulichen Nutzung:**

**Grundflächenzahl:**

als Höchstgrenze für das Sondergebiet (Parkhaus) GRZ = 0,8

**Zahl der Vollgeschosse:**

III Vollgeschosse + 1 Parkdeckebene ohne Überdachung

**Gebäudehöhe:**

Nordfassade max. 8,50 m über OK Fußweg an der mittleren Nord-Süd-Achse des Gebäudes

Südfassade max. 3,50 m über OK Gelände

**Fassade:**

geschlossene oder offene Gestaltung, aber Fassade muss zwingend begrünbar sein

**Dachform:**

ohne, aber auf oberster Ebene zur Absturzsicherung eine 1,10 m hohe Stahlrohrumwehrung

**Treppenhaus:**

außenliegender Treppenturm an der Nordwestecke des Gebäudes

**Zufahrt:**

Zu- und Ausfahrten an der Ostseite des Gebäudes zur Anliegerstraße hin (2 Zufahrten sind statthaft)

Kreisstadt Bad Salzung  
**Bebauungsplan Nr. 14 Erschließungsabschnitt I**  
Wohngebiet und Sondergebiet  
„Schanzbaum/Drei Eichen“

**5. Änderung**

**C) Gestalterische Festsetzungen:**

**Zufahrten:**

Asphalt- oder Pflasterbauweise zulässig;

eigene Entwässerungseinrichtungen für die Oberflächenwässer sind vorzusehen;

**Befestigung von Freiflächen:**

Die befestigten Freiflächen des Grundstückes sind durchlässig zur Versickerung von Regenwasser auszubilden (Pflastersteine, Öko-Pflaster, Betongittersteine)

**Einfriedungen:**

Einfriedungen sind nur zum südlich gelegenen WA zulässig.

Maximalhöhe für Heckenzaun 1,50 m

Maximalhöhe für Holzzaun 1,00 m

Kreisstadt Bad Salzungen  
**Bebauungsplan Nr. 14 Erschließungsabschnitt I**  
Wohngebiet und Sondergebiet  
„Schanzbaum/Drei Eichen“  
**5. Änderung**

**D) Sonstige Festsetzungen:**

**Abwasser:**

Das Sondergebiet wird an das vorhandene Abwassernetz angeschlossen.

**Trinkwasser:**

Über eine Druckerhöhungsstation wird das Gebiet vom Hochbehälter Schanzbaum aus versorgt.

**Elektro:**

Der Anschluss des Gebietes wird über eine bestehende Trafostation abgesichert.

**Telekommunikation:**

Der Anschluss des Gebietes an das vorhandene Netz ist möglich.

h. T  
h. E

Kreisstadt Bad Salzung  
**Bebauungsplan Nr. 14 Erschließungsabschnitt I**  
Wohngebiet und Sondergebiet  
„Schanzbaum/Drei Eichen“

**5. Änderung**

**E) Grünordnerische Festsetzungen:**

**Pflanzvorgaben:**

Auf dem zum Grundstück gehörenden Grünflächen sind folgende Pflanzvorgaben zwingend festgesetzt:

**Großgehölze:**

- Südseite:**
- Grenzabstand der Pflanzung zur Grundstücksgrenze 2,0 m
  - Pflanzabstand der ersten Pflanze in der Reihe zur westlichen Grundstücksgrenze 6,0 m
  - Pflanzabstand in der Reihe 3,0 m
  - Gehölzart: *Acer campestre* (Feldahorn)
  - Pflanzengröße: Sol. StB. 4xv m.DB  
Breite 150 - 200 cm; Höhe 400 - 500 cm
- Ostseite:**
- Grenzabstand der Pflanzung zur Grundstücksgrenze 2,0 m
  - Pflanzabstand der ersten Pflanze in der Reihe zur südlichen Pflanzreihe 3,0 m
  - Pflanzabstand in der Reihe 3,0 m
  - Gehölzart: *Carpinus betulus Fastigiata* (Säulenhainbuche)
  - Pflanzengröße: Sol. StB. aus extraweitem Stand 6xv m.DB; Breite 100 - 150 cm; Höhe 500 - 600 cm
  - Gehölzstandorte an die Einfahrtsbereiche anpassen!
- Nordseite:**
- Grenzabstand der Pflanzung zur Grundstücksgrenze 2,0 m
  - Pflanzabstand der ersten Pflanze in der Reihe zur östlichen Pflanzreihe 3,0 m
  - Pflanzabstand in der Reihe 3,0 m
  - Gehölzart: *Carpinus betulus Fastigiata* (Säulenhainbuche)
  - Pflanzengröße: Sol. StB. aus extraweitem Stand 6xv m.DB; Breite 100 - 150 cm; Höhe 500 - 600 cm
  - Gehölzstandorte an die Einfahrtsbereiche anpassen!
- Westseite:**
- Der Kastanienbestand an der „Schanzhohle“ ist zu erhalten.

Kreisstadt Bad Salzungen  
**Bebauungsplan Nr. 14 Erschließungsabschnitt I**  
Wohngebiet und Sondergebiet  
„Schanzbaum/Drei Eichen“

**5. Änderung**

**Fassadenbegrünung:**

West- und Nordfassade: - Pflanz- und Rankhilfenabstand max. 3,0 m  
- Pflanzenart: Aristolochia macrophylla  
(Pfeifenwinde)  
- Pflanzengröße: Sol. 3xv im Container 10 l  
Höhe 200 - 250 cm

Ost- und Südfassade: - Pflanz- und Rankhilfenabstand max. 3,0 m  
- Pflanzenart: Wisteria sinensis  
(Blauregen)  
- Pflanzengröße: Sol. 3xv im Container 10 l  
Höhe 200 - 250 cm

**Realisierung:**

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Für die Bepflanzung besteht Pflanzbindung.

Die Pflanzungen sind im ersten Jahr nach der Errichtung des Baukörpers durchzuführen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass zu Versorgungsleitungen bestimmte Schutzabstände einzuhalten sind.

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