

Baugebiet
Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“
Erschließungsabschnitt II
7. Vereinfachte Änderung

Begründung
zum Bauungsplan
der Stadt Bad Salzungen

Fassung vom Juli 2009

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage des räumlichen Geltungsbereiches
3. Natürliche Lage und bisherige Nutzung
4. Planungsziel und städtebauliche Maßnahmen
5. Landschaftsplanung
6. Erschließung
7. Anlagen
 - Anlage 1 Liste der befragten Träger öffentlicher Belange
 - Anlage 2 Abwägung öffentlicher und privater Belange

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.März 2004, zuletzt geändert 05.02.2008.
- Bebauungsplan Nr. 14 „Schanzbaum/Drei Eichen“ (rechtskräftig seit 26.09.1995).
- Beschluss des Stadtrates Bad Salzungen zur 7. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Schanzbaum/Drei Eichen“ Erschließungsabschnitt II“ vom 25.03.2009.

2 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das geplante Baugebiet ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzungen in der aktuellen Fassung.

Das Baugebiet liegt im Süden der Stadt Bad Salzungen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 2,60 ha. Davon sind ca. 1,34 ha als Bauflächen ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt:

im Norden durch das bestehende Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“ Erschließungsabschnitt 1 der Stadt Bad Salzungen;

im Süden durch die Kaltenborner Straße;

im Osten durch Acker- und Grünland und

im Westen durch eine Kleingartenanlage.

3 Natürliche Lage und bisherige Nutzung

Die geplante Fläche im Süden der Stadt Bad Salzungen stellt ein im Wesentlichen ebenes Gelände dar, welches in südlicher Richtung leicht fällt, gravierende Änderungen innerhalb des Planungsgebietes sind in Bezug auf die Geländestruktur und ihre morphologische Beschaffenheit nicht zu verzeichnen.

Die Fläche des Bebauungsplanes muss in Bezug auf ihre bisherige Nutzung unter Nutzungskategorie A als Fläche eingestuft werden, die bisher als Acker- und Grünland genutzt wurde.

4 Planungsziel und städtebauliche Maßnahmen

4.1 Planungsziel

Die Stadt Bad Salzungen beabsichtigt unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen für Eigenheime den bereits bestehenden Teil des Wohngebietes „Schanzbaum/Drei Eichen“ nach Süden zu erweitern.

4.2 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA: (§ 9 BauGB sowie § 4 BauNVO)

4.2.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Diskotheken, Kegelanlagen, LKW-Garagen, Spielhallen und weitere Vergnügungsstätten, Steinmetzwerkstätten, Tischlerwerkstätten, Videoverleih und Warenautomaten.
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe.

Zusätzlich gilt:

In den Wohngebäuden sind einzelne Räume, max. 50 % Wohnfläche, für freiberuflich Tätige (Rechtsanwälte, Ärzte, Steuerberater, Notare, Architekten, Ingenieure, Makler und Versicherungsvertreter) zulässig.

4.2.1.1 Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze (§ 9(1) 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

	WA 2
Grundflächenzahl GRZ	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse VG	II
Firsthöhe	max. 10,00 m Gemessen von OK Fußboden EG (§§ 16 und 18 BauNVO)
Traufhöhe TH	ohne Festlegung
Sockel	Gemessen von gewachsener Geländeoberkante bis OK Fußboden EG (Im Mittel des Hausgrundrisses zu bestimmen !) max. 1,00 Für <u>Baugrundstücke Kaltenborner Straße 39-49</u> kann die Sockelhöhe von OK Straßenbord bis OK Fußboden Erdgeschoss entsprechend Geländetopografie mit max. 1,50 m ausgebildet werden.
Kniestock	Nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
Dachform	Alle bekannten Dachformen sind zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist der Abstand auf max. 1,25 m begrenzt.
Dachneigung	0° bis max. 45° Mansardendächer 60°/30°
Dachaufbauten und Einschnitte	zulässig
Dachfarbe/Dachdeckung	Nach der jeweils geltenden Baugestaltungssatzung 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 Baugestaltungssatzung Gebiet 2. Derzeitiger Stand vom 01.11.2007. Notwendige Zubehörteile für Energieerzeugung sind zulässig.

4.3 Nutzungseinschränkungen

Trinkwasserschutzzone

keine

Immissionsschutz

keine

Munitionsgefährdung

Die Fa. Tauber Delaborierung GmbH Erfurt weist das Gebiet nach Überprüfung vorhandener Unterlagen als nicht kampfmittelgefährdet aus.

Altablagerungsstandort

keine

Bauverbotszone

keine

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

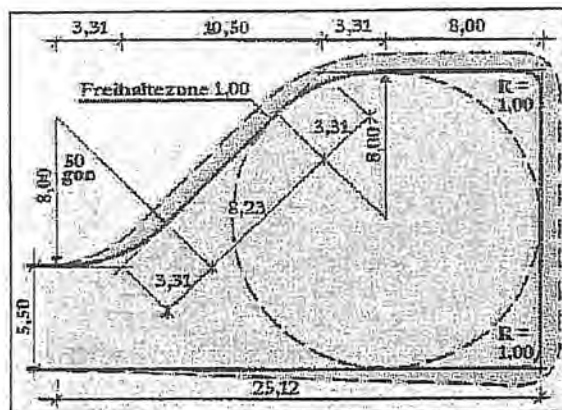
Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Hauptsammelstraße HSS zwischen Straße „Am Stadion“ und der Kaltenborner Straße sowie südlich über die Kaltenborner Straße.

Die Hauptsammelstraße HSS wird als zweistreifige Straße mit 6,5 m Breite, mit einseitigem Grünstreifen mit 2,5 m Breite und einem 2,0 m breitem Geh/Radweg ausgeführt.

Die Anliegerstraße im Wohngebiet wird mit Verkehrsflächen von 5,00 m Fahrbahnbreite und 1,50 m südwestlich angelegtem Gehweg ausgewiesen und endet mit einem doppelseitigen Wendehammer.

Die nordöstlichen Baufelder sind durch eine Stichstraße mit 5,00 m Breite zu erschließen. Im nordöstlichen Baufeld endet die Stichstraße in einem einseitigen Wendehammer, dessen Dimensionen und räumliche Prägung anzupassen sind.

Das Landratsamt Bad Salzungen legt fest, dass Stichwege die länger als 50 m sind, mindestens einen Wendehammer entsprechend Bild 33 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95 (EAE) mit einem Außendurchmesser von mind. 13 m in Baugebieten, in denen Gebäude mit Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder anderer zum Anleitern bestimmten Stellen von weniger als 8 m gebaut werden dürfen, sonst 16 m, erhalten.



Beispiel eines Wendehammers nach Bild 33 EAE

Die örtliche Ausstattung der Feuerwehr ist bei der Festlegung der Wendeanlage zu berücksichtigen.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne der § 12 und 14 BauNVO:

Im WA 2 sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Einfriedungen:

Die Einfriedungen der Grundstücke haben mit einheimischen Heckenpflanzen oder mit Holzzäunen zu erfolgen.

Maximalhöhe für Heckenzaun	1,50 m
Maximalhöhe für Holzzaun	1,00 m

Befestigung von Freiflächen:

Die befestigten Freiflächen der Grundstücke sind durchlässig zur Versickerung von Regenwasser auszubilden (Pflastersteine, Öko-Pflaster, Betongittersteine o.ä.)

Solaranlagen:

Solaranlagen sind zulässig.

4.6 Sonstige Festsetzungen

Verkehrsflächen 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 Bitumendeckschicht mit einer einseitig angeordneten Flusskante $b=0,30$ m.

Fahrbahnbreiten:

Erschließungsstraße:	5,50 m;	Anliegerstraße	5,00 m
----------------------	---------	----------------	--------

Gehweg:

Der Gehweg wird aus Betonrechteckpflaster braun hergestellt.

Gehwegbreite:	entsprechend Funktion	1,50 m
---------------	-----------------------	--------

Kombinierter Rad-/Gehweg:

Die Wegbefestigung wird aus Betonrechteckpflaster porphyrrot hergestellt.

Wegbreite:	2,50 m
------------	--------

Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“
7. Vereinfachte Änderung

Ver- und Entsorgungsleitungen § 9 (1) 12 BauGB

Abwasser:

Das Wohngebiet wird an das vorhandene Abwassernetz 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 abgesichert.

Telekommunikation:

Der Anschluss an das vorhandene Netz ist möglich.

5 Landschaftsplanung und grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen der Landschaftsplanung und der grünordnerischen Festsetzungen der bestätigten Fassung des Bebauungsplanes behalten ihre volle Gültigkeit.

Großgrünbestand ist im Geltungsbereich bis auf die Baumgruppe „Drei Eichen“ und markante Einzelbäume am Bebauungsrand nicht vorhanden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Die Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungen und Grunderwerb) werden durch die Stadt Bad Salzungen auf Kosten der Bauherren durchgeführt (§ 135 a - c BauGB).

Die anteilige Zuordnung der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet und wird durch die Stadt Bad Salzungen geregelt.

Die Hauptsammelstraße erhält in Teilbereichen einen Grünstreifen, der mit Starkbäumen zu bepflanzen ist.

Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzliste:

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

- bevorzugte Arten:

Hoch wachsende Bäume:

Sumpfeiche (*Quercus palustris*)
Gemeinde Esche (*Fraxinus excelsior*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)

Mittelhoch wachsende Bäume:

Winterlinde (*Tilia cordata* „Rancho“)
Feldahorn (*Acer compestre*)
Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Stadtbirne (*Pyrus calleriana* „Chantideer“)
Pyramideneiche (*Quercus robur* „Fastigiata“)
Pyramidenweißbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)

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

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Scheeball (*Viburnum lantana*)

Europäisches Pfaffenhütchen (*Eunymus europeae*)

Apfelrose (Rosa rugosa)

Pflanzgebote:

- Wohngebiet:

Für private Grundstücksflächen ist je 100 qm überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 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 hoch wachsenden 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 Bepflanzung besteht Pflanzbindung.

Die Pflanzungen sind im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper durchzuführen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass zu Versorgungsleitungen 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.

6 Erschließung

6.1 Besonderheiten

In den bisher noch nicht erschlossenen Bereichen (Grün- und Ackerland) sind folgende Leitungen zu berücksichtigen:

- Trinkwasserleitung DN 200 St in Südostrichtung umverlegen (Wasser und Abwasser - Verband Bad Salzungen)
- Trinkwasserleitung DN 400 Az stilllegen. (Wasser und Abwasser - Verband Bad Salzungen)
- Elt – Freileitung umverlegen in öffentlichen Verkehrsraum (Verkabelung) (E-ON Thüringer Energie)
- Gasleitung (Fernleitung) umverlegen in öffentlichen Verkehrsraum.

6.2 Technische Erläuterungen

6.2.1 Straßenbau

Hauptsammelstraße zwischen „Am Stadion“ und „Kaltenborner Straße“
-Teil Erschließungsabschnitt II

zweistreifige Straße 6,5 m breit
einseitiger Park/Grünstreifen
jeweils einseitiger Rad/Gehweg (2,50 m) und Gehweg (1,50 m)

Anliegerstraße

Zweistreifige Straße, 5,00 m breit
einseitiger Gehweg 1,50 m

Anliegerweg zu Anschlussflächen

Wegbreite 5,00 m
ohne Gehweg

6.2.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Raum sind keine Parkflächen ausgewiesen.

6.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist nicht vorgesehen.

6.2.4 Wasserversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist im ersten Erschließungsabschnitt bereits realisiert.

Der Bereich, der bisher landwirtschaftlich genutzt wird, muss über das Straßennetz neu erschlossen werden.

6.2.5 Entwässerung

Die Entwässerung der Bauflächen im Wohngebiet erfolgt im Trennsystem. Dabei sind die Schmutzwässer der Kläranlage Bad Salzungen zuzuführen. Im Bereich der Hauptsammelstraße sowie der Anliegerstraßen besteht ein Entwässerungsnetz im ersten Ausbauabschnitt für Schmutz- und Regenwasser.

Die Regen- und unbelasteten Oberflächenwässer fließen über den Regenwassersammler in den Armbach zur Werra.

Das Baugebiet ist Bestandteil des Generalentwässerungsplanes der Stadt Bad Salzungen.

6.2.6 Wärmeversorgung

Eine zentrale Wärmeversorgung ist nicht möglich.

Die Wärmeversorgung erfolgt auf individueller Basis.

Als Heizmedium sind Gas oder Öl zu bevorzugen.

6.2.7 Gasversorgung

Durch die Werragas GmbH wurden im ersten Ausbauabschnitt ein Teil der HSS verlegt und eine Erdgasversorgung aufgenommen. Im Zuge der weiteren Erschließung im zweiten Ausbauabschnitt ist durch die Werragas GmbH die Erweiterung des MD-Gasleitungsnetzes geplant.

6.2.8 Elektroversorgung

Die bisher schon genutzten Grundstücke verfügen über Elektroanschlüsse.

Eine elektrotechnische Erschließung im ersten Ausbauabschnitt wurde bereits realisiert.

6.2.9 Fernmeldetechnische Erschließung und Telekommunikation

Die Erschließung wird durch das Versorgungsunternehmen, Deutsche Telekom AG, und weitere Anbieter bei Bedarf gesichert.

6.2.10 Straßenbeleuchtung

Entlang der Hauptsammelstraße und der Anliegerstraßen und -wege wird eine Straßenbeleuchtung angeordnet.