1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 "Am Lindig" - Stadt Bad Salzungen

(Sondergebiet Gesundheits- und Sozialzentrum / Klinikum Bad Salzungen)

1. Art der baulichen Nutzung

a) Sondergebiet Klinik
Das Gebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für die Kliniknutzung.
Zulässig sind:
- Klinikgebäude mit einer maximalen Bettenzahl von 600 Patientenbetten
- Einrichtungen für religiöse, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- mit der Nutzung im Zusammenhang stehende Folgeeinrichtungen, wie z.B. Kioske, kleine Läden, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie dem Charkter einer Klinik angemessene Schank- und Speisewirtschaften
- Einrichtungen für Forschung und Lehre
- Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Klinikums
- klinische Dienstleistungsunternehmen
- Räume für freie Berufe
- Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Hubschrauberlandeplatz mit den notwendigen Folgeeinrichtungen

~~b) Sondergebiet Schule~~
~~Gebäude und Anlagen für schulischen Unterricht~~
~~Zulässig sind:~~
~~- alle für den Unterricht notwendigen Gebäude mit den dazugehörigen technischen, sanitären und sonstigen Anlagen~~
~~- Gebäude und Anlagen für sportliche Nutzungen~~
~~- Pausenanlagen mit den für eine Schule angemessenen Folgeeinrichtungen, wie z.B. Kiosk, Cafeteria usw.~~

2. Abweichende Bauweise

Es gibt grundsätzlich die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäudeanlagen von bis zu 250m zulässig.

3. Geschosszahl

Ausnahmsweise sind Dachaufbauten für notwendige technische Anlagen (Aufzugsüberfahrt, Lüftungsgeräte) zulässig, bis zu einer Höhe von 3,50 m über Oberkante Hauptdach an der Außenwand. Es dürfen nicht mehr als 20% der obersten Dachfläche mit Aufbauten überbaut werden.

4. Grundflächenzahl: 0,5

5. Geschossflächenzahl: 1,0

6. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen (DIN 18920).

7. PKW-Stellplätze in erforderlicher Anzahl für Personal und Besucher sind zulässig. LKW dürfen nur für die Dauer der Be- und Entladung abgestellt werden.
PKW-Abstellflächen, Feuerwehrwege und Fußwege sind wasserdurchlässig anzulegen (Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, Plastikwaben mit Gras o.ä.).

8. Mindestens je 4 PKW-Stellplätze ist ein geegneter, hochwachsender, großkroniger Baum in einer nicht befahrenen, ausreichend großen Baumscheibe zu pflanzen, entsprechend der Satzung der Stadt Bad Salzungen, mit dem Ziel einer Überschattung der Stellplätze.

9. Es sind standorttypische einheimische Gehölze zu wählen. Dabei ist vor allem an den Rändern beim Übergang in die freie Landschaft den Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation der Vorzug zu geben.

10. In den eingezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze im Dichtschluss zu pflanzen. Durchfahrten sind zulässig.

11. Die Sichtflächen sind Grünflächen. In ihnen ist nicht zulässig, was die Voraussicht der Verkehrsteilnehmer behindern kann., d.h. was die Verbindungsebene der Straßen um mehr als 70 cm überragt (Pflanzen, Bauwerke, Erdaufschüttungen, parkende Fahrzeuge, Lagergüter usw.).

12. Der Naturwald ist mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation (Flattergras, Hainsimsen, Buchenwald) anzulegen. Das ist im wesentlichen die Rotbuche (Fagus sylvatica) und in kleinerem Umfang die Traubeneiche (Querus petraea).

Naturwald		-38.000 qm
Flattergras	62.000 qm	
Heimsimsen		
Fagus sylvatica	20.000 Stck.	
Querus petraea	3.000 Stck.	
Acer planetoides	2.000 Stck.	

13. Der Waldrand ist abgestuft anzulegen und später zu unterhalten. Hier sind folgende Gehölze zu verwenden: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Zitterpappel (Populus tremula), Sandbirke (Betula verrucosa), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wildhimbeere (Rubus idaeus), Wildbrombeere (Rubus fruticosus).

Waldrand abgestuft angelegt		-24.000 qm		
Quercus robur	2.000 Stck.		Crataegus oxyacantha	3.000 Stck.
Carpinus betulus	2.500 Stck.		Prunus spinosa	3.000 Stck.
Prunus avium	1.000 Stck.		Rosa canina	2.500 Stck.
Populus tremula	1.000 Stck.		Sambucus nigra	500 Stck.
Betula verrucosa	1.000 Stck.		Rubus idaeus	500 Stck.
Salix caprea	1.500 Stck.		Rubus fruticosus	500 Stck.
Sorbus aucuparia	1.500 Stck.		Corylus avellana	1.500 Stck.
Rhamnus frangula	500 Stck.		Crataegus monogyna	1.000 Stck.

Gem. Naturausgleichsberechnung sind für die Aufteilung der Ausgleichsflächen folgende ha-Umrechnungswerte anzusetzen:

Krankenhaus	-0,68	36,00%
Schule	-1,08	57,60%
Ost- und Südzufahrt	-0,12	6,40%
		100,00%

Aufteilung Ausgleichsflächen
Naturwaldfläche gem. prozentualer Anteile:

Krankenhaus	6,2 ha	x	36,00%	=	2,2 ha
Schule	6,2 ha	x	57,60%	=	3,6 ha
Ost- und Südzufahrt	6,2 ha	x	6,40 %	=	0,4 ha

14. Im Gebiet "SO Klinik" sind schallschutzbedürftige Räume im südlichen und im südwestlichen Bereich anzuordnen. Räume mit weniger Schallschutzbedarf (z.B. Technik, Verwaltung, Personal) sind bevorzugt im nördlichen Bereich zu planen.

~~15. Im Gebiet "SO Schule" sind die Pausenräume bzw. -höfe in Richtung zur Klinik abzuschirmen (z.B. durch Gebäude oder Schallschutzdämme).~~

16. Außenbauteile (Außenwände) der Klinik sind in den Bereichen, in denen im Innern eine schallsensible Nutzung möglich ist, nach DIN 4109 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) mindestens entsprechend dem Wert R'W, res ≤ 35 db(A) herzustellen.

17. Je 100 qm überbaute/versiegelter Fläche ist ein großkroniger Baum STU 16-18 cm mit Drahtballen zu pflanzen. Alle Bäume im unmittelbaren Verkehrsbereich müssen einen Kronenansatz von 2,5 m aufweisen (Lichtraumprofil).

HINWEISE

20. Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten archäologischer Funde (Knochen, Scherben, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie mit Befunden (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Nach § 16 des Thür. Denkmalschutzgesetzes ist beim Erkennen solcher Funde die Fundstelle abzusichern und das Landesamt für archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen.

21. Entsprechend dem Lagerstättengesetz sind beabsichtigte Erdaufschlüsselungen (Erdbohrungen und geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Landesanstalt für Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen und die Ergebnisse mitzuteilen.

22. Die eingetragenen unterirdischen Strom-, Gas- und Heizungsleitungen sind vollständig eingezeichnet. Bei allen Bau- und Erdarbeiten ist die genaue Lage vorhandener und geplanter Leitungen einschl. notwendiger Trafostationen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern rechtzeitig festzustellen bzw. festzulegen. Bei Bau-, Erd- und Pflanzarbeiten in der Nähe vorhandener oder geplanter Strom-, Gas- und Heizungsleitungen sind die einschlägien Vorschriften zu beachten. Tieferlegungen bzw. Verlegungen vorhandener Leitungen sind nicht erforderlich.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 11 (2) BauNVO
   - SO KLINIK — sonstiges Sondergebiet hier:- Klinik

3. Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO
   - Baugrenze

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
   - öffentliche Verkehrsflächen
   - Wirtschaftsweg — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: - Wirtschaftsweg
   - P — Fläche für Parkplätze

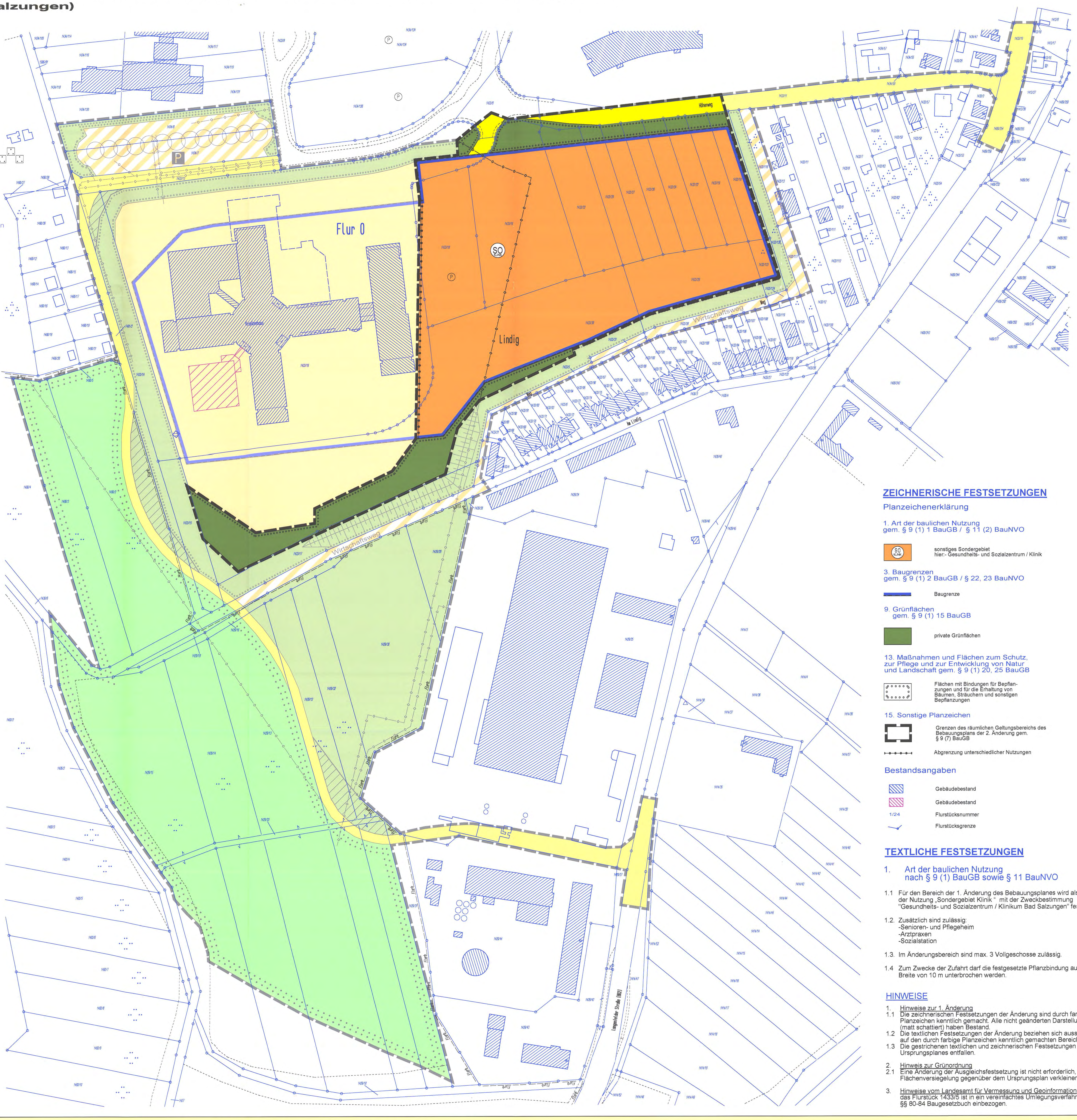
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
   - hier: unterirdisch verlegt

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
   - private Grünflächen

12. Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18 b BauGB
   - Flächen für Naturwald

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB
   - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen
   - Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans der 2. Änderung gem. § 9 (7) BauGB
   - Sichtfläche
   - Baumreihe
   - Schallschutzwall Höhe 3,0m



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 11 (2) BauNVO
   - SO KLINIK — sonstiges Sondergebiet hier:- Gesundheits- und Sozialzentrum / Klinik

3. Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO
   - Baugrenze

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
   - private Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB
   - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen
   - Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans der 2. Änderung gem. § 9 (7) BauGB
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bestandsangaben

- Gebäudebestand
- Gebäudebestand
- 1/24 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB sowie § 11 BauNVO

1.1 Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Art der Nutzung „Sondergebiet Klinik " mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und Sozialzentrum / Klinikum Bad Salzungen" festgesetzt.

1.2. Zusätzlich sind zulässig:
-Senioren- und Pflegeheim
-Arztpraxen
-Sozialstation

1.3. Im Änderungsbereich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

1.4 Zum Zwecke der Zufahrt darf die festgesetzte Pflanzbindung auf einer Breite von 10 m unterbrochen werden.

HINWEISE

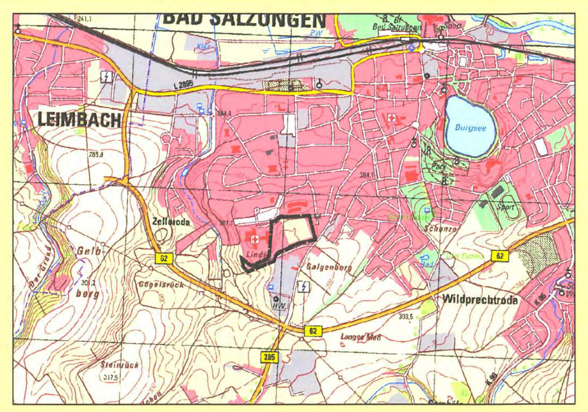
1. Hinweise zur 1. Änderung
1.1 Die zeichnerischen Festsetzungen der Änderung sind durch farbige Planzeichen kenntlich gemacht. Alle nicht geänderten Darstellungen (matt schattiert) haben Bestand.
1.2 Die textlichen Festsetzungen der Änderung beziehen sich ausschließlich auf den durch farbige Planzeichen kenntlich gemachten Bereich.
1.3 Die gestrichenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes entfallen.

2. Hinweis zur Grünordnung
2.1 Eine Änderung der Ausgleichsfestsetzung ist nicht erforderlich, da die Flächenversiegelung gegenüber dem Ursprungsplan verkleinert wird.

3. Hinweise vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation
das Flurstück 1433/5 ist in ein vereinfachtes Umlegungsverfahren nach §§ 80-84 Baugesetzbuch einbezogen.

Planteil / Planzeichen / Textteil

Lage des Plangebietes



Präambel

Satzung der Stadt Bad Salzungen über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 "Am Lindig".
Aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und § 19 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Bad Salzungen folgende Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Lindig", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. Regionalplan Südwestthüringen vom 01.12.2009 (Nr. 19/ 2011 Thüringer Staatsanzeiger)

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, ~~sowie der Gebäudebestand~~* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 06. OKT. 2011 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

27. JULI 2012 — Datum
i.A. H. Hoffmann — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha — Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat von Bad Salzungen hat am 12.08.2009 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: 47/09

Der Beschluss wurde am 28.08.2009 (Tageszeitung "Freies Wort") ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Salzungen, den 23.08.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ....-........ bis ....-........ frühzeitig beteiligt.
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.03.2012 bis 13.04.2012 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 24.01.2011 bis 25.02.2011 beteiligt.
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.09.2011 bis 23.10.2011 (Vorentwurf) beteiligt.

Bad Salzungen, den 23.08.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

Zusatzleistungen

Kartengrundlage:
Katasterkarte
ALK (Stand 24.06.2011)

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Bad Salzungen

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat von Bad Salzungen hat am 12.06.2012 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Beschl.-Nr.: BV/0064/2012

Der Beschluss wurde am .... (Tageszeitung "Freies Wort") ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Salzungen, den 23.08.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Stadtrates von Bad Salzungen 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 02.11.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 12.10.2012 (Tageszeitung "Freies Wort") gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den genehmigten / angezeigten Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Bad Salzungen während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Bad Salzungen, den 02.11.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 30.11.2011 wurde am 15.02.2012 (Beschl.-Nr.: BV/0086/2011) gebilligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 02.03.2012 (Tageszeitung "Freies Wort") ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 23.08.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat von Bad Salzungen hat in seiner Sitzung am 12.06.2012 (Beschluss-Nr.: BV/0064/2012) 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 23.08.2012 — Bohl, Bürgermeister — Siegel

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18

"Am Lindig"

Stadt Bad Salzungen
(Sondergebiet Gesundheits- und Sozialzentrum / Klinikum Bad Salzungen)

Planungsstand

genehmigter Bebauungsplan (Ursprungsplan)
mit Genehmigung vom: 17.01.2001
unter Aktenz. 210-4621.20-SLZ-003-SO "Am Lindig"

Vorentwurf	Stand:	31.08.2011
Entwurf zur Auslegung	Stand:	30.11.2011
Satzungsplan	Stand:	09.05.2012

SATZUNG

Verfasser :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiets-, 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 Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. M. Sc. L. Ballhausen
Unterschrift: — AKT-Stempel

Verfahrensvermerke