

Stadt Bad Salzungen

Begründung zur Satzung über den



STADTVERWALTUNG BAD SALZUNGEN



Ratsstraße 2 in 36433 Bad Salzungen Telefon 03695/671-0

PLANUNGSBÜRO BÖHME & PARTNER GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE



Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen Telefon 03695/ 69290

Bebauungsplan Nr. 43 „Auf dem Haupt“

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Beschreibung des Ortes	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Planungsgegenstand	2
3.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
3.2.	Plangebiet	4
3.3.	Eigentumsverhältnisse	4
3.4.	Realnutzung des Plangebietes	4
3.5.	Planerische Ausgangssituation	5
4.	Planinhalt	6
4.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
4.2.	Intention des Planes	7
4.3.	Ziele der Planung	7
5.	Wesentlicher Planinhalt	7
5.1.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	7
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2.	Immissionsschutz	8
5.1.3.	Grünordnerische Festsetzungen	9
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
6.1.	Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Bad Salzung	10
6.2.	Umwelt	10
6.3.	Bodenordnung und Grunderwerb	11
7.	Verfahren	11
8.	Textliche Festsetzungen	11
8.1.	Art der baulichen Nutzung	11
8.2.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
8.3.	Dachform	11
8.4.	Werbeanlagen	12
8.5.	Immissionsschutz	13
8.6.	Grünordnerische Festsetzung	13
8.7.	Nachrichtliche Übernahmen	14
8.7.1.	Archäologie	14
8.7.2.	Schutzgebiete	14
9.	Beteiligungen	15
9.1.	Beteiligung der Bürger	15
9.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES

Die Kreisstadt Bad Salzungen liegt im Werratal, zwischen Rhön und Thüringer Wald, im westlichen Teil des neuen Bundeslandes Thüringen im Wartburgkreis, ca. 15 km südlich der Kreisfreien Stadt Eisenach.

Die Ortslage ist südwestlich der Werra angesiedelt. In der Stadt leben gegenwärtig ca. 17.500 Einwohner.

Verkehrstechnisch ist Bad Salzungen über die Bundesstraße 62 erschlossen. Der Ort

Bad Salzungen liegt
ca. 300 m über NN.

Es herrscht in der
Regel
sauerstoffreiches,
mildes, reizarmes
Mittelgebirgsklima
mit wenig Regen
und Nebel.



Übersichtskarte 1

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.2878)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58)
- Thüringer Bauordnung vom 25. März 2004 (ThürBO)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. TH S. 446).

3. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Bebauungsplangebiet „Auf dem Haupt“ befindet sich im südöstlichen Teil Bad Salzungen im Stadtgebiet Allendorf.

möglich. Die hier getroffenen Entscheidungen sind immer Einzelfallentscheidungen für Bauvorhaben innerhalb bestehender Strukturen und können die städtebaulich geordnete Entwicklung nicht sichern.

3.2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst ca. 3,89 Hektar und wird begrenzt:

im Norden - durch die Straßenbegrenzungslinie der Hersfelderstraße,

im Osten - durch die Straßenbegrenzungslinie der Hersfelderstraße zur Bundeswehr,

im Süden – durch die Bundeswehr

und Westen - durch eine Kleingartenanlage

Der Satzungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flur 5 der Gemarkung Allendorf: Flurstücke 372/16, 372/15, 372/13, 373/21, 373/22, 373/23, 3752/17, 372/9

3.3. Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

3.4. Realnutzung des Plangebietes

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet hat in Teilbereichen den Charakter eines Gewerbegebietes, das durch die Nutzungen einer Zahntechnik, Parkplatz und Betriebsgebäuden einer ehemaligen Baufirma gekennzeichnet ist. Dabei prägen sowohl kleinteilige Nutzungen als auch Hallenbauten das Areal.

Das Gebiet gehört zu den wenigen Bereichen in der Stadt, die auch ohne umfassende Neuordnung Potenziale für die Ansiedlung und Entwicklung von Kleingewerbe und nichtstörenden Handwerk aufweisen.

Denkmalschutz

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie teilte im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit, dass im Bereich des Planung bisher keine Bodendenkmale bekannt sind. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Thüringen“

folgende Auflagen vom Verursacher einzuhalten sind:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.

Sonstiges

Im Plangebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche.

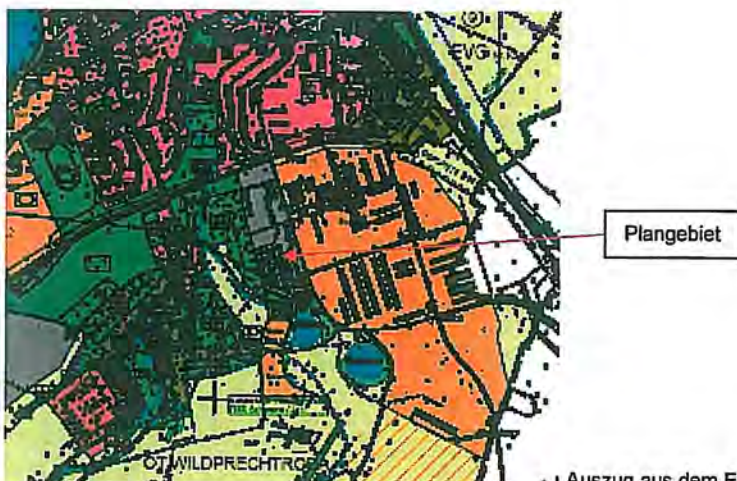
3.5. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Derzeit können Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB, also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt werden. Das Plangebiet weist im südlichen Bereich eine geringe Bebauungsdichte mit einem Anteil von unbebauten Grundstücken, provisorischen Gebäuden und einem Parkplatz auf.

Grundlage für das Planverfahren ist:

Der Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebietes als Gewerbegebiet dargestellt. Der FNP wurde am 25.03.2009 durch den Stadtrat beschlossen und mit Datum vom 29.05.2009 zur Genehmigung eingereicht.



..1 Auszug aus dem Entwurf des FNP – Stand Januar 2009

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konkretisierten sich die Entwicklungsziele für das Plangebiet dahingehend, dass der Planbereiche zukünftig als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden sollten.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erhob im Rahmen der Trägerbeteiligung keine landesplanerischen Bedenken. Hinsichtlich der Gewerbeflächen besteht die Forderung nach Überprüfung der Flächenanteile im Stadtgebiet.

1	Gewerbegebiet „Für Existenzgründer“	ca. 1,91 ha	Aufstellungsbeschluss	Das ehemalige Bahngelände soll durch die Umwidmung eine neue Nutzung erhalten.
2	Gewerbegebiet „West“	ca. 2,33 ha	BP rechtskräftig	
3	Gewerbegebiet „West“ II	ca. 1,25 ha	BP rechtskräftig	
4	Gewerbegebiet „Hersfelder Straße“	ca. 3,89 ha	-	Ergänzung eines vorhandenen Gewerbestandortes / gute Anbindung
5	Gewerbegebiet „Langes Maaß“	ca. 44,27 ha	BP rechtskräftig	Es wird empfohlen, den alten Bebauungsplan im Zuge eines Änderungsverfahrens den heutigen Nutzungs- und Schutzansprüchen anzupassen Nutzungs- und Schutzansprüchen anzupassen. Bei der Änderung des BP „Langes Maaß“ sind Festsetzungen zu Zulässigkeit, Ausschluss von Lebensmittelbetrieben und schutzbedürftigem Gewerbe zu treffen, um gegenseitige Beeinträchtigungen und Konflikte bestmöglich zu umgehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Standortes Stück für Stück erfolgen soll, um der Landwirtschaft die Nutzung bis zur Erschließung zu erhalten.
6	Gewerbegebiet „Ober der Brück“	ca. 28,72 ha	BP rechtskräftig	Ergänzung der bereits begonnenen Gewerbeansiedlung entsprechend Bebauungsplan
7	eingeschränktes Gewerbegebiet „Drei Eichen“	1,66 ha	BP rechtskräftig (Überarbeitung notwendig)	Die Fläche ist als Erweiterung für das dort ansässige Autohaus geplant.
Gesamtfläche		84,03 ha		

4. PLANINHALT

4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 09.07.2008 Beschluss Nr. 76/08 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 „Auf dem Haupt“ gefasst.

Es wurden eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Planungsziele des Bebauungsplanes sind die Bewahrung des Mischgebietscharakters und die Stärkung der Potenziale für die Entwicklung von Kleingewerbe und Handwerk. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht zulässig.

Der tatsächliche Charakter des Gebietes lässt keine dauerhafte Perspektive im Wohnbereich erwarten, so dass die Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgeschlagen wurde mit der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Immissionseinwirkungen.

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt durch die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens zur Anpflanzung von Bäume und Sträucher.

4.2. Intention des Planes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert.

Die Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebietes, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen sollen.

Die Festsetzungen sollen die Ansiedlung von entsprechend wohnverträglichen Betrieben ermöglichen, einen Teil des Arbeitsstättendefizits auffangen und damit einen Beitrag zur Entlastung des Arbeitsmarktes leisten.

4.3. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit planerisch möglich und sinnvoll, langfristig zu sichern und konfliktfrei zu kombinieren.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Festsetzungen beschränken sich auf ein Minimum und das Wesentliche. Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und den grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Auf die Ausweisung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet. Im Hinblick auf die im Bebauungsplan nicht geregelten Parameter richtet sich unter diesen rechtlichen Voraussetzungen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Da der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft auslöst, sind Grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

5. WESENTLICHER PLANINHALT

5.1. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Die „eingeschränkten Gewerbegebiete“ dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die Einschränkung bezieht sich darauf, dass nur die Nutzungen zulässig sind, die auch als gewerbliche Nutzungen in einem Mischgebiet nach § 8 BauNVO zulässig sind, d.h. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem sind im Gewerbegebiet GEE Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Begründung Einschränkung der gewerblichen Nutzung

Für die als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen besteht keine Perspektive im Bereich der Wohnnutzung. Grund hierfür ist der tatsächliche Charakter des

Gebietes mit großteils gewerblichen Nutzungen und die Haupteerschließungsstraße „Hersfelderstraße“. Diese Situation führt zu der Annahme, dass das Gebiet für künftige Entwicklungen nicht als attraktive Wohnlage eingeschätzt wird.

Die gewerbliche Nutzung im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ ist insofern eingeschränkt, dass nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Die Umsetzung der Planungsziele (Ansiedlung von Kleingewerbe und Handwerk, Sicherung des Mischgebiets ähnlichen Charakters) kann so gewährleistet werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE werden ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe. Eine Häufung von solchen Einzelhandelsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Plangebiet städtebaulich unerwünscht und würde auch dem Zentrengefüge widersprechen.

5.1.2. Immissionsschutz

Gewerbelärm

Das bestehende Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kann mit bestimmten Immissionsbelastungen verbunden sein (Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen). Dabei wird es sich im Plangebiet jedoch nur um sehr geringe Belastungen handeln, da es sich zum Teil um versiegelte Flächen (Parkplatz) und zum anderen Teil um ein teilweise bebautes Gebiet handelt.

In die Beurteilung von Bauvorhaben werden die in der Nähe befindlichen Wohnbereiche mit einbezogen, um unzumutbare Belastungen und städtebauliche Missstände zu vermeiden. Der hier aufzustellende Bebauungsplan lässt keine über die bisherige Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB hinausgehende Nutzungen zu; er engt sie hingegen sogar weiter ein. Es sind im Plangebiet keine Anlagen vorhanden, die auf die angrenzenden Wohnbebauungen unverträgliche Lärmbelastungen ausüben. Weiterhin sind keine Anlagen oder Betriebe ansässig, die im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig wären.

Der Bebauungsplan setzt in den Gewerbegebieten fest, dass ausschließlich solche Nutzungen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. In einem Mischgebiet (also auch hier im eingeschränkten Gewerbegebiet) sind generell nur Nutzungen mit geringen emittierenden Auswirkungen zulässig.

Bezüglich der Erschließung des Areals erfolgen keine Festsetzungen im Bebauungsplan, da alle Grundstücke des Plangebietes bereits durch eine öffentliche Straße erschlossen sind. Sollten bei konkreten Bauanfragen zusätzliche Erschließungen nötig sein, müssen diese im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Auch Details, wie z.B. Zufahrten sind in der späteren Beurteilung des Einzelfalles klarzustellen.

5.1.3. Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltungsbindung für Bepflanzungen

Zwischen den Gewerbegebieten und dem westlich angrenzenden Kleingartenanlage ist ein 5 m breiter Bereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der festgesetzte 5 m breite Streifen ist zum einen Teil eine optische und zum anderen Teil eine lärmschützende Abtrennung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Er entspricht der Zielsetzung, das Nebeneinander von Gewerbe und Kleingarten städtebaulich zu ordnen. Es sind generell nur Nutzungen mit geringen emittierenden Auswirkungen im Plangebiet zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass dieser nicht überbaubare Bereich von den Grundstückseigentümern aus eigenem Interesse gärtnerisch gestaltet wird.

Gliederung von Stellplätzen

In den Gewerbegebieten ist für mit einer nicht unerhebliche Zahl an Stellplätzen zu rechnen. Ebenerdige Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern, um sie in das Ortsbild einzufügen.

Daher wird im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung § 2 bestimmt, dass je vier Stellplätze ein Baum und fünf Sträuchern der Pflanzliste zu pflanzen ist.

2.6. Begrünung

2.6.1. Grundsatz

Bei Neubauten oder neu versiegelten Flächen ist je 100 m² versiegelte Fläche ein standortgerechter Laubbaum von mindestens 16 cm Stammumfang mit Drahtballen zu pflanzen. Ausgeschlossen sind Ersatzneubauten. Bevorzugte Arten zur Baumpflanzung sind Ahorn, Linde, Eiche, Buche, Kastanie, Robinie, Rotdom, Stadtbirne und Baumhasel. Im Kronenbereich der ausgewachsenen Bäume dürfen die Flächen nur wasserdurchlässig gestaltet werden. Baumscheiben müssen so angelegt werden, dass sie im Umkreis von mindestens 1 m um die Bäume nicht befahren oder beparkt werden.

2.6.2. Vorgärten

In den Vorgärten ist mindestens ein standortgerechter und ortstypischer Laubbaum von mindestens 16 cm Stammumfang mit Drahtballen (siehe bevorzugte Arten unter Punkt 2.6.1.) vorzusehen. An Stelle eines Baumes kann auch ein Solitärgehölz (175-200 cm hoch, Ballenware) oder fünf Strauchgehölze (100-150 cm hoch, Ballenware) gepflanzt werden.

2.6.3. Stellplätze

Für jeweils vier ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze ist eine Bepflanzung mit einem standortgerechten und ortstypischen Laubbaum aus der Artenliste unter Abs. 1 (mind. 16 cm Stammumfang, mit Drahtballen) und fünf Sträuchern (100-125 cm hoch, Ballenware) vorzusehen.

Auszug aus der Baugestaltungs- und
Werbeanlagensatzung
Stand Nov. 2007

Sonstiges

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 sind aufgrund der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers und des Bodens Versiegelungen im Bebauungsplangebiet so gering wie möglich zu halten.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Bad Salzungen

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nicht unmittelbar.

6.2. Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in die Abwägung der beachtlichen Belange eingestellt.

Eingriffsbetrachtung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanverfahren befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässig sind. Die über Festsetzungen umzusetzende Zielstellung besteht in der Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen. Somit wird durch die hier vorliegende Planung ein geringer Eingriff vorbereitet.

Die notwendig werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Genehmigungsverfahren zu den Einzelobjekten abzuarbeiten.

Umweltbericht

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Bauleitplanung beschreibt und bewertet das Ergebnis der Umweltprüfung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.

Bodengeologie

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südwestliche der Werraue und nördlich der Linie Burgsee- Haferteich/ Buchensee. In diesem Gebiet streichen die geschichteten Sand- und Schluffsteine des Unteren Bundsandstein aus, welche oberflächennah verwittert und aufgelockert sein können. Überlagernd befinden sich 3 bis 5 m mächtige anthropogene Auffüllungen bzw. quartäre Lockergesteine.

Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme der Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Beeinträchtigung von Bodenfunktion sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Mögliche Parameter zur Überwachung von Bodenspezifischen Auswirkungen:

- Sachgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberboden
- Einhaltung des Versiegelungsgrades (Grundflächenzahl etc.)

6.3. Bodenordnung und Grunderwerb

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches (Umlegung) sind nicht vorgesehen.

7. VERFAHREN

- ⇒ Am 09.07.2008 Beschluss Nr. 76/08 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Auf dem Haupt" beschlossen.
- ⇒ Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 10.11.2008 bis 16.12.2008 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2008 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum geplanten Plangebiet, Angaben von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen, Lage von Versorgungsleitungen, zum Bestand, zu begründeten Einschränkungen, Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Erstellung des einfachen Bebauungsplanes bedeutsam sind.

8. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1. Art der Nutzung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden: Einzelhandelsbetriebe

8.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In dem eingeschränkten Gewerbegebiete G_{Ee} sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen notwendige Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

8.3. Dachform

Es gilt die Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Salzung in der derzeit gültigen Fassung.

Auszug aus der Satzung: "... Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab 35° zulässig. Diese sind in symmetrischer Dachform auszuführen.

Die Symmetrie bezieht sich auf die Neigungswinkel und Ortanglängen. Weiterhin sind für Pultdächer Neigungen ab 20° Dachneigung zulässig. ..."

Flachdächer sind entgegen der Baugestaltungssatzung in der derzeit gültigen Fassung ebenfalls zulässig.

Gebiet 2

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform und Dachneigung

Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab 35° zulässig. Diese sind in symmetrischer Dachform auszuführen. Die Symmetrie bezieht sich auf die Neigungswinkel und Ortganglängen. Weiterhin sind für Pultdächer Neigungen ab 20° Dachneigung zulässig.

2.1.2. Dachdeckung

Dächer sind mit unglasierten Dachziegeln oder Dachsteinen in einem Rotton, Branton oder Anthrazitton einzudecken. Bitumen- oder Bahnendeckungen, Wellplatten, Bleche aus großformatigen Tafeln oder Kunststoffeindeckungen ab einer bebauten Fläche von 40 m² sind unzulässig. Weitere kleinformartige Platteneindeckungen sind zulässig. Bei Wintergärten sind verglaste Dachflächen zulässig.

2.1.3. Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

- maßliche Bezüge der Dachaufbauten:

Die Dachneigung von Giebelgauben muss mindestens 22° betragen. Unzulässig sind Gaubenbänder. Mehrere Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m voneinander haben. Der Abstand zwischen dem oberen Ansatz der Gaube und dem First muss mindestens 3 Ziegelreihen betragen. Zwischen der Trauflinie und dem unteren Ansatz der Dachgaube müssen mindestens drei Ziegelreihen liegen.

Bei der Altbausanierung wird die Einzelgaubenbreite auf max. 3 Sparrenfelder beschränkt. Die Gesamtbreite der Einzelgauben darf 70% der gemittelten Länge von First und Traufe nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1 m betragen.

- Dachflächenfenster:

Die Gesamtbreite der Dachfenster darf 80% der Dachfläche nicht überschreiten.

2.1.4. Dachüberstand

Der Dachüberstand am Ortgang/Traufgang ist mit max. 75 cm festgelegt.

Auszug aus der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung
Stand Nov. 2007

8.4. Werbeanlagen

Es gilt Punkt 2.4 Werbeanlagen der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Salzungen in der derzeit gültigen Fassung.

3.4. Werbeanlagen

3.4.1. Ort und Art der Anbringung

Werbeanlagen sind nicht zulässig an Einfriedungen, Fensterläden, Balkonen und Erkern.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Auszug aus der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung
Stand Nov. 2007

3.4.2. Art der Werbeanlage

- Allgemeines:

An der Fassade eines Gebäudes ist von der dort ansässigen Firma nur eine Werbeanlage zulässig.
Ein zusätzlicher Ausleger kann gestattet werden.
Mehrere Werbeanlagen an der Fassade sind in Form, Größe, Schriftzug und Farbe einander anzugleichen.
Werbeanlagen an einem Gebäude für mehr als zwei Nutzer sind nur auf der Grundlage eines Gesamtgestaltungskonzeptes für die Werbung am Gebäude genehmigungsfähig.

- Anbringung:

Werbeanlagen sind in Form von Schildern oder Zeichen flach auf der Fassade aufzubringen, rechtwinklig zur Fassade als Ausleger vorzusehen oder als freistehende Anlage zulässig.

3.4.3. Größe der Werbeanlage

Die Höhe der Werbeanlage darf beim liegenden Rechteckformat maximal 70 cm betragen, die horizontale Abwicklung darf nicht länger als zwei Drittel der Gebäudefront sein. Die vertikale Werbeanlage darf maximal 2/3 der Höhe zwischen Geländeoberfläche und Brüstungshöhe im 1. Obergeschoss betragen. Die Höhe von Einzelbuchstaben ist ebenfalls auf 70 cm begrenzt.
Ein Abstand zu den Gebäudeecken von jeweils 1 m ist einzuhalten.
Freistehende Werbeanlagen sind mit einer max. Fläche von 3 m² und einer maximalen Gesamthöhe der Anlage von 4,5 m zulässig.

3.4.4. Werbeausleger

- keine Festsetzungen -

3.4.5. Leuchtreklame, Beleuchtung

Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage muss blendfrei sein.

3.4.6. Schaukästen, Warenautomaten

Schaukästen sind an den Außenwänden der Gebäude anzubringen, die als Stätte der Leistung anzusehen sind.
Schaukästen und Warenautomaten dürfen nicht mehr als 10 cm über die Fassadenfläche auskragen. Als eigenständige Anlage dürfen sie eine Fläche von 3 m² nicht überschreiten.

8.5. Immissionsschutz

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Flächenschalleistungspegel festgesetzt.

8.6. Grünordnerische Festsetzungen

Es gilt Punkt 2.6 Begrünung der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Salzungen in der derzeit gültigen Fassung.

Die Abarbeitung der Eingriffsreglung hat im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Pflanzliste

Arten Bäume I. Ordnung

Tilia cordata
Quercus robur
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Ulmus minor

Winterlinde
Stieleiche
Spitzahorn
Bergahorn
Esche
Feldulme

Arten Bäume II. Ordnung

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Pyrus paraste
Sorbus aucuparia
Hippophae rhamnoides

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Wildbirne
Eberesche
Gewöhnlicher Sanddorn

Arten Sträucher

Cornus sanguinea
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Euonymus europaea
Rosa rubiginosa

Blutroter Hartriegel
Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball
Europäisches Pfaffenhütchen
Weinrose

8.7. Nachrichtliche Übernahme

8.7.1. Archäologie

Aus dem Plangebiet liegen bisher keine archäologischen Funde vor, es sind keine ortsfesten, sichtbaren Bodendenkmale bekannt.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

8.7.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutz – und Vorbehaltsgebiete.

Das Plangebiet liegt im Bewilligungsfeld „Bad Salzungen“ zur Gewinnung von Sole.

9. Beteiligungen

9.1. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB

Die Bürgerbeteiligung wurde vom Dienstag, den 14. April 2009 bis Donnerstag, den 14. Mai 2009 durchgeführt. Es wurden seitens der Bürger keine Anregungen und Hinweise geäußert.

9.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange haben keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Sie haben einzelne Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Planungsbüro Böhme & Partner GmbH Bad Salzungen
Michaelsstraße 23
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/6929-0

Bad Salzungen, Juni 2009