



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO Sondergebiet - Hotel
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - a abweichende Bauweise, Gebäudlänge über 50 Meter Baugrenze
 - 6. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche verkehrsberührt, Feuerwehrzufahrt
 - Feuerwehrzufahrt teilversiegelt
 - 9. Grünflächen (§9 (1) Nr. 16 BauGB)
 - private Grünfläche
 - 10. Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 - U Überschwemmungsgebiet HO100
 - 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 15. Sonstige Planzeichen (§9 (7) BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Hochwasserschutzlinie HQ 100 (Berechnung PROWA)
 - Heilwasserschutzzonengrenze (HWZ I/II/III)
 - FFH Gebiet 5328-305 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“
 - SPA Gebiet EG-Vogelschutzgebiet 5127-401 „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“
- Belegung der Nutzungsschablone
- | | | |
|---|---------|--|
| Art der baulichen Nutzung | SO 15 m | Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß entspricht 255,50 DHH-N92) |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,4 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| abweichende Bauweise
Länge über 50 m | a FD | Dachform: Flachdach |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet - Hotel (SO)(§11 BauNVO) zulässig sind:
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2. die der Versorgung des Hotels dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.§19 BauNVO)
 - 1. Bei Gebäuden dürfen zur Unterbringung von untergeordneten, betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie Treppen- und Fahrstuhlbauteilen, Schächten und Technikaufbauten, die aus den Festsetzungen der jeweiligen Gebäudehöhen sich ergebenden Gesamthöhen um maximal 3,50 m überschritten werden.
 - 1.3 überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.§23 BauNVO)
 - 1. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn es sich dabei um auskragende Balkone ohne Stützen handelt. Die tragende Konstruktion der Balkone muss innerhalb der Baugrenze liegen.
 - 1.4 Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Lagerplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Thüringen in den Abstandsflächen zulässig wären bzw. zugelassen werden könnten, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.5 Stellplätze
Hinweis: Die erforderlichen Stellplätze werden in der Werrastraße erstellt. Der Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag zu führen. Pkt. 1.6 der Baugestaltungs- und Werbeanlagenatzung ist anzuwenden.
 - 1.6 Grünflächen und Pflanzgebote (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - 1. Bäume und Sträucher sind mindestens in den nachfolgend aufgeführten Qualitäten zu pflanzen:
 Sträucher: 2xv. 80-100cm Höhe
 Heister: 150-200cm Höhe
 Hinweis: Der Wurzelbereich bei Bäumen ist mind. auf einer Fläche von 2,5x2,5m von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Dabei sind zulässig: Schotterterrassen, großflüsiges Pflaster, Rasengittersteine und wassergebundene Decken. Die Bepflanzung und Begrünung hat spätestens bis zu dem auf die Realisierung des Bauvorhabens folgenden Herbst zu erfolgen.
 - 2. Das Dach des Hotelgebäudes ist auf 1000m² mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, der Substrataufbau (Höhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mind. 5cm betragen.
 - 3. Schaffung einer repräsentativen Grünanlage zwischen Hotel und Keltensbad auf einer Fläche von 447 m².

1.7 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Das vorhandene extensive Grünland wird erhalten. Da es sich um wertvolle und attraktive Wiesenbereiche entlang der Werra handelt, soll ein möglichst großer Bereich von 1333,5m² (vgl. Fläche VM4 Planzeichnung) erhalten werden.

2. Der naturnahe Uferbereich der Werra wird von jeglicher Bebauung und anderen Eingriffen (insbes. Fallungen und Rodungen von Gehölzen) freigehalten und bereits zu Beginn der Bauphase entsprechend gesichert. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung getragen.

Hinweis: Die Gehölzbestände im angrenzenden Uferbereich der Werra sind zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Eingriffen durch die Bauarbeiten zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Im Kronenbereich der Bäume sind weder Abtragungen noch Aufschüttungen zulässig.

3. Anlage eines standorttypischen, extensiv bewirtschafteten Grünlandes. In dem Bereich westlich des Gebäudekörpers (vgl. Fläche AM1 Planzeichnung) werden nicht heimische Ziiergeholze entfernt und die Fläche wird zwischenzeitlich als Lagerfläche (baubedingt) genutzt. Anschließend erfolgt hier auf 183,7m² eine Wiesenansaat.

4. Anlage eines standorttypischen, extensiv bewirtschafteten Grünlandes. In dem Bereich östlich des Gebäudekörpers (vgl. Fläche AM2 Planzeichnung) wird das aktuell bereits als Lagerfläche genutzte extensive Grünland erneut als temporäre Lagerfläche (baubedingt) genutzt. Anschließend erfolgt hier auf 87,5m² eine Wiesenansaat mit standorttypischen Arten.

5. Ein Teil der künftigen Feuerwehrzufahrt ist auf einer Fläche von 529m² versickerungsfähig auszuführen.

Hinweis: Die zu erwartenden Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt können nicht vollständig im Geltungsbereich des B-Planes kompensiert werden. Externe Kompensation ist daher in Höhe von 51.555 Werteeinheiten notwendig und derzeit in Form von Gehölz- und Wildheckenpflanzungen im Bereich des B-Planes Nr. 14 „Schanzbaum/Drei Eichen“ geplant. Entsprechende Gestattungsvereinbarungen und Dienstleistungsverträge sind dem Bauantrag beizufügen.

1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 1. Die FFH- Höhe des Hotels muss mindestens 0,5 Meter über der HQ 100 Linie liegen.
- 2. Im Bereich der Heilwasserzone II sind keine Gebäudegründungen zulässig.
- 3. Innerhalb der Heilwasserzone III wird folgende Gründungsart festgesetzt: Die Erdgeschosbodenplatte wird auf einem Stahlbetonträgerrost (steifer Kasten) gegründet. Dieser sitzt auf einer Schottertragsschicht, zusätzlich unterstützt durch Baugrunderverbesserungen wie Rüttelstopfverdichtung oder vermörtelte Schotter säulen. Hinweis: Die Gründungsart ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB)

Dachformen (§83 Thüringer BO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lediglich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zur Waagerechten zulässig. Dabei sind die Attiken bzw. Dachabschlüsse an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.

Sichtschutz
Schaffung eines wirksamen dauerhaften Sichtschutzes zum benachbarten Saunagarten (z.B. geeignete Verglasung im Treppentisch, Sichtschutzblenden am Gebäude, Grenzbauwerke in geeigneter Höhe im Freiflächenbereich, oder ähnliches). Dieser Sichtschutz ist im Bauantragsverfahren konkret zu formulieren und vor Bauauftragsstellung des Hotels konstruktiv umzusetzen.

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (9a) BauGB)

- 3.1 Schutz der oberirdischen Gewässer, der Ufer und der Uferbereiche (§78 (1) und (2) ThürVG)
 - 1. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von zehn Metern landseitig der Böschungserkante.
 - 2. Die Retentionsfläche der Werra ist bis auf die notwendige Gebäudegründung frei zu halten.
- 3.2 Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt fast vollständig in dem Heilquellenschutzgebiet zu den Solebohrungen III-VI, das mit dem Beschluss des Rates des Bezirkes Suhle Nr. 529/56/83 vom 07.03.1983 festgelegt wurde. In dem Heilquellenschutzgebiet gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des o.g. Beschlusses. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß §10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS).
- 3.3 Schutzgebiete
 - 1. FFH Gebiet 5328-305 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“.
 - 2. EG-Vogelschutzgebiet 5127-401 „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“
- 3.4 Feuerwehrzufahrt
Die Feuerwehrzufahrt unter dem Gesundheitshotel hindurch muß mindestens eine lichte Durchfahrts Höhe von 3,50 Meter haben. Hinweis: Der Anschluss an die Hauptstrasse ist nicht eingemessen und wurde nur nachrichtlich übernommen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- jeweils in der neuesten Fassung
- | | |
|--|--|
| BauNutzungsverordnung (BauNVO) | Denkmalschutzgesetz (DSchG) |
| Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) | Gemeindeordnung (GemO) |
| Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) | Landesabfallwirtschaftsgesetz (LabfWVG) |
| Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) | Landesbaudurchführungsverordnung (LBauO) |
| Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Landeswassergesetz (LWVG) |
| Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) | Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) |
| Baugesetzbuch (BauGB) | Landesnaturschutzgesetz (ThurNatSchG) |
| Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) | Städtische Baumschutzsatzung |

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 09. SEP. 2014 übereinstimmen.

21. OKT. 2014 Datum
A. Leischner
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Satzungsplan

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	1. OFFENLEGUNG	ERNEUTE OFFENLEGUNG DES ENTWURFS DES GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANES
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 23.11.2011 durch den Stadtrat beschlossen und am 31.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bad Salzungen, den 30.10.2014 Bole Bürgermeister	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats vom 12.06.2012 als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 27.06.2012, in der Zeit vom 05.07.2012 bis einschließlich 06.08.2012 öffentlich ausliegen. Bad Salzungen, den 30.10.2014 Bole Bürgermeister	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats vom 05.03.2014 als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 11.03.2014, in der Zeit vom 19.03.2014 bis einschließlich 18.04.2014 öffentlich ausliegen. Bad Salzungen, den 30.10.2014 Bole Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am 23.07.14 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden. Bad Salzungen, den 30.10.2014 Bole Bürgermeister	AUSGEFERTIGT STADT BAD SALZUNGEN Bad Salzungen, den 10.12.2014 Bole Bürgermeister	RECHTSWIRKSAMKEIT Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß §10 Abs.3 BauGB am 23.07.14 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Bad Salzungen, den 23.07.2015 Bole Bürgermeister



Bebauungsplan
57
Gesundheitshotel Am Keltensbad

Gemarkung: Stadt Bad Salzungen Stand 07.10.2014 M1:500
Planverfasser: Dipl.-Ing. N. Marggraf Marlínstraße 5 70794 Filderstadt