

# **Bebauungsplan**

*mit integriertem Grünordnungsplan*

**- Genehmigungsfassung -**

*Wohngebiet "Honigbach"*  
**Stadt Bad Salzungen**



# **BEBAUUNGSPLAN**

**Wohngebiet "Honigbach"**  
**Stadt Bad Salzungen**

*Auftraggeber:*

**Stadt Bad Salzungen**  
Wartburgkreis

*Auftragnehmer:*

**Planungsbüro Kehrer & Horn**  
*Freie Stadtplaner*  
Talstraße 50  
98544 Zella-Mehlis

Tel.: 03682 / 89 61-0  
Fax.: 03682 / 89 61-61

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer  
Techn. C. Stefanov

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## ***Wohngebiet " Honigbach "***

Stadt Bad Salzungen

### **Genehmigungsfassung**

Stand : 20.09.1996 / *mit eingearbeiteten Nebenbestimmungen gemäß  
Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt vom  
26.11.1996*

### **Inhalt**

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
  - 1.1 Geltungsbereich
- 2. Vorgaben übergeordneter Planungen**
  - 2.1 Raumordnung, Regionalplanung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Rahmenbedingungen**
  - 3.1 Geografische Lage und Topografie
  - 3.2 Bodenschutzklausel
  - 3.3 Naturräumliche Verhältnisse
  - 3.4 Schutzgebiete
  - 3.5 Vorhandene Bebauung
  - 3.6 Verkehr
  - 3.7 Ver- und Entsorgung
  - 3.8 Nutzungsbeschränkungen
    - 3.8.1 Munitionsfunde
    - 3.8.2 Altlastverdachtsflächen
    - 3.8.3 Bodenforschung
    - 3.8.4 Bergbau
  - 3.9 Immissionen, Emissionen
  - 3.10 Bodenordnung
  - 3.11 Denkmalschutz
- 4. Planinhalt**
  - 4.1 Städtebauliches Grundkonzept
  - 4.2 Bebauung
  - 4.3 Verkehr
  - 4.4 Ver- und Entsorgung
  - 4.5 Landschaft
  - 4.6 Grünordnung
  - 4.7 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches
  - 4.8 Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft
  - 4.9 Pflanzgebote
  - 4.10 Flächenbilanz/Entsiegelung zu Versiegelung

## 0. Gesetzliche Grundlagen

Der B- Plan ist aufgrund folgender Bestimmungen erarbeitet worden:

### 1. *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB zuletzt geändert in Artikel II vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486).

### 2. *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

### 3. *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)*

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

### 4. *Thüringer Bauordnung (ThürBO)*

vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)

### 5. *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993

### 6. *Thüringer Wassergesetz (ThürWG)*

vom 10.05.1994 (GVBl. Nr. 16)

### 7. *Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (Vorl.ThürNatG)*

vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57)

### 8. *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*

in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

### 9. *Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)*

vom 16.08.1993 (GVBl. Nr. 23, S. 501)

## 1. Veranlassung und Ziele

In der Stadt Bad Salzungen besteht der Bedarf an Wohnbauland sowie an Bauland für nichtstörendes Gewerbe, deshalb werden Wohn- und Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um im Außenbereich entsprechende planungsrechtliche Grundlagen für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des neuen Orts- teils zu schaffen und gleichzeitig eine Abrundung vorhandener Strukturen zu reali- sieren.

Das Plangebiet wurde nach dem Vorentwurf verkleinert. Da im Zuge einer freiwilligen Baulandumlegung das Einverständnis der Grundstückseigentümer erforderlich ist, wurde der Geltungsbereich dem Umlegungsbereich angepaßt.

### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bad Salzungen. Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich dieses B - Planes:

<b>Bauabschnitt 1a:</b>	1354 / 9 teilweise	1360 / 2 teilweise
	1358 / 3	1361 / 2 teilweise
	1358 / 5	1362 / 2 teilweise
	1358 / 8	1387 teilweise
	1359	1391 / 74 teilweise
	1366 / 5	1342 / 10 teilweise 1366 / 5 teilweise
<b>Bauabschnitt 1b:</b>	1382 / 5	1385 / 3
	1383	1386 / 6
	1384 / 4	1379 / 7 teilweise
	1385 / 2	1391 / 74 teilweise
<b>Bauabschnitt 1c:</b>	1409 / 162	
	1409 / 155 teilweise	
	1586 / 114 teilweise	
<b>Teilgebiet 1d:</b>	1375 / 2 teilweise	

Das Plangebiet umfaßt folgende Teilgebiete :

<b>Bauabschnitt 1a</b>	-	"Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO Fläche : 27 902,25 m <sup>2</sup>
<b>Bauabschnitt 1b</b>	-	"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO Fläche : 24 772,50 m <sup>2</sup>

- Bauabschnitt 1c** - "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO sowie  
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO  
Fläche : 44 924,50 m<sup>2</sup>
- Teilgebiet 1d** - "Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft" nach § 9 (1) Pkt. 20  
Fläche : 2 620,00 m<sup>2</sup>

## 2. Vorgaben übergeordneter Planungen

### 2.1 Raumordnung, Regionalplanung

Entsprechend des "Regionalplanes Südthüringen" wird Bad Salzungen als Mittelzentrum ausgewiesen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan liegt als Entwurf vor. Der Bauabschnitt wird aus dem FNP entwickelt.

## 3. Rahmenbedingungen

### 3.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet "Honigbach" liegt im Südwesten der Stadt. Bauabschnitt 1a und 1b liegen an einem nach Norden fallenden Hang. Bauabschnitt 1c liegt nördlich der Bauabschnitte 1a und 1b.

Die Hauptwindrichtung ist von Westen anzunehmen.

### 3.2 Bodenschutzklausel

Der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird wie folgt Rechnung getragen :

- Das Plangebiet stellt eine Erweiterung und Abrundung vorhandener Bauflächen dar.
- Dem sparsamen Umgang mit den Naturressourcen dienen:
  - \* die Festsetzungen der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen, die Einbeziehung, Erhaltung und Ergänzung von Landschaftsbereichen in die Planung.
  - \* die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
  - \* die Pflanzbindungen der grünordnerischen Festsetzungen.

### 3.3 Naturräumliche Verhältnisse

Im Bauabschnitt 1a und 1b befinden sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Bauabschnitt 1c ist teilweise bebaut, bzw. durch Versuchspflanzungen und Brachland gekennzeichnet.

### 3.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine

- Naturschutzgebiete,
- Landschaftsschutzgebiete,
- Wässerschutzgebiete,
- Denkmalschutzgebiete.

### 3.5 Vorhandene Bebauung

Im Bauabschnitt 1c befinden sich Firmengebäude eines Fruchtsaffherstellers.

Innerhalb des Bauabschnittes 1b sind Garagen vorhanden.

Der Bauabschnitt 1a ist ohne Gebäudebestand.

### 3.6 Verkehr

Die Bauabschnitte werden wie folgt an das städtische Verkehrsnetz angebunden:

*Bauabschnitt 1a* - über die Straße Honigbach und Kaltenborner Straße

*Bauabschnitt 1b* - über die Straße Honigbach (zwei Zufahrten)

*Bauabschnitt 1c* - über die Langenfelder Straße und Stadtgartenstraße

### 3.7 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an das Ortsnetz abgesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem und ist der städtischen Kläranlage zuzuführen. Der Hauptsammler wird laut Aussage des Abwasserverbandes bis zum Erschließungsbeginn am Wohngebietsrand realisiert sein. Deshalb ist keine Zwischenlösung für die Schmutzwasserklärung erforderlich.

Regenwasser ist nach Möglichkeit am Standort zu versickern bzw. in die Kanalisation einzuleiten.

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das vorhandene MS- Netz vorgesehen.

### **3.8 Nutzungsbeschränkungen**

Nutzungsbeschränkungen bestehen in den Plangebieten 1a, 1b und 1c bis zur Umverlegung der Elektrofreileitungen.

Diese sind im Zuge der Baufreimachung umzuverlegen.

Desweiteren besteht eine Bauverbotszone von 40 m für Hochbauten von der Bundesstraße.

Gemäß den Nebenbestimmungen zur Genehmigung wurde das Baufenster parallel zur Bundesstraße verkleinert, um die geforderten 40 m einzuhalten.

#### **3.8.1 Munitionsfunde**

Gemäß Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes vom 6.04.1994 ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdet bekannt.

#### **3.8.2 Altlastverdachtsflächen**

Es sind keine Altlastverdachtsflächen zu erwarten.

#### **3.8.3 Bodenforschung**

Laut Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung vom 13.04.1994 sind keine Nutzungsbeschränkungen durch geologisch bedingte Schutzzonen oder Vorbehaltsflächen vorhanden.

#### **3.8.4 Bergbau**

Gemäß der Stellungnahme des Bergamtes Bad Salzungen vom 13.04.1994 sind keine bergbaulichen Schutz- und Interessengebiete berührt.

### **3.9 Immissionen, Emissionen**

Es liegt ein Schallschutzgutachten vor. Danach ist entlang der Hersfelder Straße (geplante B - 62) eine Schallschutzwand zu errichten.

Die Schallschutzwand ist im Geltungsbereich des B - Planes "Ausbau der Hersfelder Str. / B 62" zu errichten (auf einer Länge von 130 m und mit einer Höhe von 4,00 m). Die Sicherung der Schallschutzmaßnahme erfolgt durch eine einfache Änderung des B- Planes "Ausbau Hersfelder Str."

Gemäß der nach Ablauf der Fristen eingegangenen Einsprüche des Staatlichen Umweltamtes wurden folgende Ergänzungen in den B - Plan eingearbeitet:

- Im Bauabschnitt 1a sind Schlafräume auf der schallabgewandten Gebäudeseite vorzusehen.



- Die Anforderungen des Pkt. 5.2 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 im Pegelbereich III (EG. u. 1.OG der südlichen Reihe und 2. Häuserreihe und restliche Bebauung des Baugebietes 1a).

Der geringfügigen Überschreitung für das WA im Bauabschnitt 1b könnte nur mit unangemessenen materiellen und finanziellen Mitteln begegnet werden. Deshalb wurde in der Abwägung der Punkt nicht berücksichtigt.

Gemäß den Nebenbestimmungen zur Genehmigung wurde ein gesondertes Schallschutzgutachten für den Bauabschnitt 1b erarbeitet und folgende Festsetzungen zur Sicherung des Schallschutzes eingearbeitet:

- Auslegung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile nach DIN 4109, auch für den Dachbereich, wenn dieser für Wohnzwecke genutzt wird.
- Die nächstgelegene Bebauung zur Bundesstraße ist durch Reihenhaus- oder Doppelhausbebauung parallel zur Straße vorzusehen.
- Die Grundrißlösung ist so zu gestalten, daß Räume mit Ruheanspruch (vor allem Schlafräume) auf der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

### **3.10 Bodenordnung**

Für die Bauabschnitte 1a und 1b wird eine freiwillige Baulandumlegung durchgeführt. Der Bauabschnitt 1c wird durch den Eigentümer des Grundstücks eigenständig bebaut und vermarktet. Die freiwillige Baulandumlegung erfolgt unter der Regie der Firma "STEG" / Stuttgart.

### **3.11 Denkmalschutz**

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich.

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt. Gemäß § 16 sind danach Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unterlegen.

Das Plangebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich.

## 4. Planinhalt

### 4.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus :

- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes in verkehrsberuhigter Form.
- Bewußte Mischung von Bauformen wie Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.
- Harmonische Einbindung der Bebauung in die Landschaft mit entsprechender Einbeziehung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes.
- Schaffung eines attraktiven Ortsteiles von Bad Salzungen unter Berücksichtigung der etappenweisen Erweiterungsfähigkeit von Bauabschnitten.
- Realisierung eines Verkehrskonzeptes mit Verkehrsberuhigung als absolute Priorität.
- Erschließung über Mischverkehrsflächen in unterschiedlicher Materialgestaltung.

### 4.2 Bebauung

Das Planungsgebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung und des Maßes der Nutzung wie folgt gegliedert:

#### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

nach § 9 (1) Pkt. 1, 20 u. 25 BauGB sowie nach §§ 4 u. 6 BauNVO

- |                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| <i>Bauabschnitt 1a</i> | - | "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO  |
| <i>Bauabschnitt 1b</i> | - | "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO   |
| <i>Bauabschnitt 1c</i> | - | "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO sowie<br>"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO               |
| <i>Teilgebiet 1d</i>   | - | "Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Natur und Landschaft" nach § 9 (1) Pkt. 20 |

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung sind entsprechend der Einbindung in das Ortsbild und in die freie Landschaft festgesetzt.

Im Gültigkeitsbereich dieses B - Planes wird die Nutzung "Tankstelle" und "Gartenbaubetrieb" ausgeschlossen.

Bedingt durch die Forderungen der Grundstückseigentümer im Rahmen der freiwilligen Baulandumlegung wurden die Festsetzungen im vertretbaren Maß variabel gehalten.

Gemäß den Forderungen zur Sicherung des Schallschutzes des Bauabschnittes 1b werden in Erfüllung der Nebenbestimmung zur Genehmigung die Festsetzungen so geändert, daß eine möglichst schallabschattende Bauweise entsteht. Dementsprechend werden Doppel- und Reihenhausbauung parallel zur Bundesstraße vorgegeben. Neben der Vorgabe der Hauptfistrichtung wird auch eine Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung vorgegeben.

### 4.3 Verkehr

Das Verkehrssystem wurde so konzipiert, daß die Erschließung der folgenden Bauabschnitte zu einem späteren Zeitpunkt gewährleistet ist.

Das Konzept für die zweite Etappe sieht vor, daß *Straße A* des *Bauabschnittes 1a* und *Straße A* des *Bauabschnittes 1b* verbunden werden und als Sammelstraße des Wohngebietes dienen.

Im Interesse einer behindertengerechten Planung sind alle Anbindepunkte, Übergänge und Fußwege behindertengerecht auszubilden!

*Das heißt:*

- Absenkungen von Gehwegbereichen bei Straßeneinmündungen,
- Anlage von Rampen anstelle von Treppen für Fußwege,
- Steigungen nach Möglichkeit unter 6 %.

In Einmündungsbereichen ist die Oberflächengestaltung in Material und Farbe von der übrigen Befestigung abzuheben. Es sind aber keine Aufpflasterungen im Sinne einer Niveauerhöhung auf der Fahrbahn aufzubringen.

Je Wohnungseinheit sind 1,5 Stellplätze für Pkw zu sichern. Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen.

Für Besucherverkehr sind im öffentlichen Bauraum Pkw - Stellplätze vorgesehen.

*Folgende Zusatzfestsetzungen werden nach Bauabschnitten vorgenommen:*

#### ***Bauabschnitt 1a***

Straße A gilt als Haupterschließungsstraße mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m.

Vom Einmündungsbereich in die Kaltenborner Straße bis zum Geltungsbereichende ist ein einseitiger Gehweg mit einer Querschnittsbreite von 2,00 m zu führen.

Ab Abzweig des Wohnweges B wird Straße A als Mischverkehrsfläche mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m festgesetzt.

Die Wohnwege B und C sind als Mischverkehrsflächen mit einer Querschnittsbreite von 4,75 m festgesetzt.

Vom Wohnweg B wird ein öffentlicher Fußweg zur bestehenden Ortslage geführt. Dieser öffentliche Bereich wird auch zur Führung von Ver- und Entsorgungstrassen benötigt.

### ***Bauabschnitt 1b***

Straße A gilt als Haupteerschließungsstraße mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m.

Vom Einmündungsbereich in die Straße Honigbach bis zum Plangebietsende ist ein einseitiger Gehweg mit einer Querschnittsbreite von 2,00 m zu führen.

Die Wohnwege B, C, D u. E sind als Mischverkehrsflächen mit einer Querschnittsbreite von 4,75 m festgesetzt.

### ***Bauabschnitt 1c***

Straße A stellt die Haupteerschließungsstraße mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m dar. Vom Einmündungsbereich der Langenfelder Straße bis zum Abzweig des Wohnweges B ist ein einseitiger Gehweg mit einer Querschnittsbreite von 2,00 m zu führen.

Der Wohnweg B ist als Mischverkehrsfläche mit einer Querschnittsbreite von 4,75 m festgesetzt.

Die Masten der Straßenbeleuchtung sind bei Mischverkehrsflächen außerhalb (im privaten Bereich) unterzubringen.

Der Pflasterstreifen gilt gleichzeitig als Raum zur Unterbringung der Versorgungstrassen.

## **4.4 Ver- und Entsorgung**

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Bauabschnitten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

In den Bauabschnitten 1a und 1c werden jeweils Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen. Hier sind Trafostandorte unterzubringen. Gleichzeitig sind die Flächen als Standort für Wertstoffcontainer zu nutzen.

Die Abwasserentsorgung ist im Mischsystem zu konzipieren.

Der Anschlußpunkt liegt im Sammler in der Straße Honigbach. Von dort erfolgt die Zuführung zur zentralen Kläranlage der Stadt Bad Salzungen.

Nach Aussagen des zuständigen Abwasserverbandes vom 3.01.1996 ist die Anschlußmöglichkeit zum Ende des vierten Quartals 1996 gegeben.

Das Regenwasser ist weitestgehend am Standort zu versickern, bzw. dem Sammler zuzuführen.

Es werden Leitungsrechte auf privaten Grundstücken zur Führung von Entsorgungsleitungen vorgesehen. Das ist erforderlich, da die Gefälle der geplanten Straßen nicht in jedem Bereich zur Entwässerung im freien Gefälle geeignet sind.

## 4.5 Landschaft

Der harmonischen Einbindung in die Landschaft dienen die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu der baulichen Höhenentwicklung sowie zu der angegebenen Grünordnung.

## 4.6 Grünordnung

### *Öffentliche Grünflächen*

Öffentliche Grünflächen sind auf die Bereiche der Ausgleichsflächen und Versorgungsflächen beschränkt.

Die Standorte der Trafos sind mindestens 1m um den Baukörper von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Der Trafo sollte mit Sträuchern rundum begrünt werden. Bäume sind in unmittelbarer Nähe des Trafos nicht vorzusehen (Wurzel - Kabel), (Pflanzgebot 4.9).

### *Private Grünflächen*

Die Grundstücke sind mit mindestens 50 % der Fläche als Grünfläche - Hausgarten auszuweisen. Auf den unbefestigten Flächen sind Rasen, Stauden, Gehölze und Bäume einschl. Obstbäumen zu pflanzen.

Je Grundstück ist mindestens 1 Stück Baum vorzusehen und auf Dauer zu erhalten.

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Gehwege, Terrassen und Müllplätze dürfen 40 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Sie sind nicht zu versiegeln, zulässig ist Pflaster, Ökopflaster, Rasengitterplatten oder Schotterrasen.

Vorgärten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper. Sie dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz oder Lagerfläche genutzt werden.

Bei Ausbildung von PKW - Stellflächen auf privatem Grund, sind je 4 Stellflächen 1 x Baum als Hochstamm nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten.

Die Parkplätze sind zum Wohngebäude durch Sträucher einzugrünen (Pflanzgebot 4.9).

Für Carports sind je Wohnhaus mit je einem Rankgehölze zu begrünen (Pflanzgebot 4.9).

#### 4.7 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Für die drei Bauabschnitte werden separate Ausgleichsflächen ausgewiesen.  
Die Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt festgelegt :

##### *Ausgleichsfläche für Bauabschnitt 1a und 1b:*

- Vertraglich zu bindende Fläche im Geltungsbereich des B - Planes "Ausbau B - 62".
- Externe Fläche 1d
- Ausgleichsmaßnahmen im OT Langenfeld / Flur "Im Gründchen" auf Teilflächen der Flurstücke:  

518 / 5	519 / 5
519 / 2	520
519 / 4	

Die Gesamtfläche beträgt 9.000,00 m<sup>2</sup>.

Es sind punktuell Flurgehölze in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflanzen.

##### *Ausgleichsfläche für Bauabschnitt 1c:*

- Ausgleichsfläche innerhalb des Bauabschnittes

#### 4.8 Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und zur Wiederverwendung zu lagern und zu unterhalten.

Niederschlagswasser der Dachflächen sowie Gehwege und Terrassenflächen sind zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen.

## 4.9 Pflanzgebote

Für Pflanzungen im Geltungsbereich sind folgende Gehölze zu verwenden.

### **Straßenbäume und Parkplätze**

Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Acer platanoides "Olmstedt"	- Spitzahorn "Olmstedt"
Acer pseudoplatanus "Erectum"	- Bergahorn "Erectum"
Fraxinus excelsior "Atlas"	- Esche "Atlas"
Tilia cordata "Greenspire"	- Stadt-Linde

### **Sträucher für Parkplätze + Trafo + Hecke an Vorgärten**

Acer ginnala	- Feuerahorn
Berberis thunbergii	- Berberitze
Chaenomeles japonica	- Japanische Zierquitte
Cornus canadensis	- Teppich-Hartriegel
Cornus sanguinea	- Roter-Hartriegel
Cotoneaster horizontalis	- Fächermispel
Ligustrum vulgare "Lodense"	- niedriger Liguster
Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Philadelphus "Dame Blanche"	- halbhoher Jasmin
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Prunus laurocerasus "Otto Luyken"	- Lorbeerkirsche
Ribes sanguineum "Atrorubens"	- Blut-Johannisbeere
Spiraea in Sorten	- Spierstrauch
Symphoricarpos orbiculatus	- Korallenbeere
Weigela Hybriden	- Glockenstrauch
Flächenrosen, Beetrosen, Strauchrosen in Sorten	

### **Rankgehölze für Carport ev. Pergola oder Hauswand**

Kletterpflanzen 2 x verpflanzt Topfballen, 60 - 80 cm

Hedera in Sorten	- Efeu
Jasminum nudiflorum	- Winter-Jasmin
Lonicera in Sorten	- Geißschlinge
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Selbstklimmer
Polygonum aubertii	- Schling-Knöterich
Kletterrosen in Sorten	- Rosen

## Bauabschnitt 1c

*Gesamter Geltungsbereich MI* *16 843,00 m<sup>2</sup>*

---

### Überbaute Fläche

Bauflächen 15.983,50 m<sup>2</sup>

Straßen 860,00 m<sup>2</sup>

erforderl. Fläche für  
Ausgleichsmaßnahmen 3.736,94 m<sup>2</sup>

*Gesamter Geltungsbereich WA* *28.572,75 m<sup>2</sup>*

---

### Überbaute Fläche

Bauflächen 26.702,75 m<sup>2</sup>

Straßen 1.870,00 m<sup>2</sup>

erforderl. Fläche für  
Ausgleichsmaßnahmen 5.074,33 m<sup>2</sup>

### Ausgleichsfläche MI und WA

erforderliche Fläche 8.811,27 m<sup>2</sup>

geplante Fläche 6.602,90 m<sup>2</sup>



#### 4.10 Flächenbilanz / Entsiegelung zu Versiegelung

### Bad Salzungen "Honigbach"

#### Versiegelung zur Bebauung

#### Bauabschnitt 1a

*Gesamter Geltungsbereich* *27.902,25 m<sup>2</sup>*

---

#### Überbaute Fläche

Bauflächen	23.780,25 m <sup>2</sup>
Straßen	4.122,00 m <sup>2</sup>
erforderl. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	6.975,63 m <sup>2</sup>

#### Bauabschnitt 1b

*Gesamter Geltungsbereich* *24.772,50 m<sup>2</sup>*

---

#### Überbaute Fläche

Bauflächen	20.072,50 m <sup>2</sup>
Straßen	4.700,00 m <sup>2</sup>
erforderl. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	7.108,70 m <sup>2</sup>

#### Ausgleichsfläche 1a und 1b

erforderliche Fläche	14.084,33 m <sup>2</sup>
geplante Fläche	13 112,75 m <sup>2</sup>

*Textliche Festsetzungen*

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 (1) Pkt. 1, 20 u. 25 BauGB sowie nach §§ 4 u. 6 BauNVO

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes werden drei Bauabschnitte sowie ein externes Teilgebiet für grünordnerische Ausgleichsflächen festgesetzt.

*Bauabschnitt 1a-* "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO

*Bauabschnitt 1b-* "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

*Bauabschnitt 1c-* "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO sowie "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

*Teilgebiet 1d* - "Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 (1) Pkt. 20

2. Im WA wird die Nutzung "Gartenbaubetrieb" und "Tankstelle" ausgeschlossen.
3. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

### B) Bauweise gemäß § 9 (1) Pkt. 2 und § 22 BauNVO

Es wird offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen zugelassen.

### C) Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Pkt. 2 und § 23 BauNVO

1. Es werden Baugrenzen festgesetzt.
2. Garagen und Carports werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
3. Für den *Bauabschnitt 1a* (MI) wird die überbaubare Grundstücksfläche mit der GRZ 0,4 begrenzt.

**D) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 83 (4) ThürBO**

1. *Dächer:*

Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 35° - 52°.  
Die Dächer sind mit blendfreien und kleingliedrigen Materialien auszubilden.

Flachdächer sind unzulässig.

2. *Dachgauben:*

Dachgauben sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden bzw. von den Haussegmenten bei Hausgruppen einzuhalten ist.

Dachgauben sind nur auf einer Ebene zulässig (keine Reihung übereinander).

Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Giebelgauben.

Alle Gauben sind im gleichen Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

3. *Traufhöhe:*

Die im Plan angegebene Traufhöhe ist die Höhe zwischen der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche und der neuen Geländeoberkante von der Hangseite gemessen.

4. *Parabolspiegel:*

Das Anbringen von Parabolspiegeln (Satellitenschüsseln) und ähnlicher Empfangsanlagen ist nur an den straßenabgewandten Hausfronten zulässig.

5. *Solaranlagen:*

Solaranlagen zur Gewinnung von Elektrizität werden zugelassen.

Sie sind gestalterisch in Übereinstimmung mit dem Hauptgebäude zu bringen.

**E) Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) Pkt. 24 BauGB und § 83 ThürBO**

1. *Garagen:*

Garagen sind im Gebäude, angebaut und als Grenzbebauung zulässig. Sie sind gestalterisch in Übereinstimmung mit dem Hauptgebäude zu bringen.

Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben.

2. *Nebengebäude:*

Sonstige Nebengebäude sind unzulässig.

3. *Einfriedungen:*

Einfriedungen sind als einfache Lattenzäune oder mit lebenden Hecken auszubilden. Diese sind bis zur straßenseitigen Bauflucht der Gebäude in einer Höhe bis 1,00 m zulässig. Dabei ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Grundstücks- und Garagenzufahrten sind von Zäunen, Ketten und sonstigen Abgrenzungen freizuhalten.

Einfriedungen als geschlossene Mauer sind unzulässig.  
Im Vorgartenbereich sind lebende Hecken bis 0,60 m Höhe zulässig.

4. *Mülltonnen:*

Mülltonnenstandplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen  
Einsicht und Sonneneinstrahlung nach allen Seiten abzuschirmen.

5. **Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) 11, 12 BauGB und § 83 ThürBO

Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Aufschüttungen und  
Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies  
zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforder-  
lich ist.

5.1 **Alle Anbindepunkte, Übergänge und Fußwege sind behin-  
dertengerecht auszubilden !**

5.2 **In Einmündungsbereichen ist die Oberflächengestaltung in Material und  
Farbe von der übrigen Befestigung abzuheben.**

5.3 **Je Wohnungseinheit sind 1,5 Stellplätze für Pkw zu sichern.  
Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen.  
Im öffentlichen Bauraum werden Pkw - Stellplätze vorgesehen.**

5.4 **Zusatzfestsetzungen nach Bauabschnitten wie folgt:**

5.4.1 ***Bauabschnitt 1a***

- Straße A gilt als Haupteinfahrtsstraße mit einer Querschnittsbreite  
von 5,50 m.  
Vom Einmündungsbereich in die Kaltenborner Straße bis Geltungsbe-  
reichsende ist ein einseitiger Gehweg mit einer Querschnittsbreite von  
2,00 m zu führen.  
Ab Abzweig des Wohnweges B wird Straße A als Mischverkehrsfläche  
mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m festgesetzt.
- Die Wohnwege B und C sind als Mischverkehrsflächen mit einer  
Querschnittsbreite von 4,75 m festgesetzt.

5.4.2 ***Bauabschnitt 1b***

- Straße A gilt als Haupteinfahrtsstraße mit einer Querschnittsbreite  
von 5,50 m.  
Vom Einmündungsbereich in die Straße Honigbach bis zum Plange-  
bietsende ist ein einseitiger Gehweg mit einer Querschnittsbreite von  
2,00 m zu führen.
- Die Wohnwege B, C, D u. E sind als Mischverkehrsflächen mit einer  
Querschnittsbreite von 4,75 m festgesetzt.

5.4.3 ***Bauabschnitt 1c***

- Straße A stellt die Haupteinfahrtsstraße mit einer Querschnitts-  
breite von 5,50 m dar. Vom Einmündungsbereich der Langenfelder

Straße bis zum Abzweig des Wohnweges B ist ein einseitiger Gehweg mit einer Querschnittsbreite von 2,00 m zu führen.

- Der Wohnweg B ist als Mischverkehrsflächen mit einer Querschnittsbreite von 4,75 m festgesetzt.

## 6. Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) 13 BauGB

- 6.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
- 6.2 Es werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen.
- 6.3 Die Abwasserentsorgung ist im Mischsystem zu konzipieren. Der Anschlußpunkt liegt in der Straße Honigbach.
- 6.4 Es werden Leitungsrechte auf privaten Grundstücken festgelegt.

## 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Pkt. 24 BauGB

- 7.1 ~~-entfällt laut Genehmigungsbescheid vom 26.11.1996-~~
- 7.2 ~~-entfällt laut Genehmigungsbescheid vom 26.11.1996-~~
- 7.3 Im Bauabschnitt 1a sind Schlafräume auf der schallabgewandten Gebäudeseite vorzusehen.
- 7.4 Die Anforderungen des Pkt. 5.2 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 im Regelbereich III (EG und 1. OG der ersten südlichen Reihe und zweiten Häuserreihe und restliche Bebauung des Bauabschnittes 1a) zu gewährleisten.

*Grünordnung*

## **F) Grünordnung**

Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB § 17 und § 19 BauNVO § 8a BNatSchG von 1987 / Vorl.ThürNatG von 1993

### **1. Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind auf die Bereiche der Ausgleichsflächen und Versorgungsflächen beschränkt.

Die Standorte der Trafos sind mindestens 1m um den Baukörper von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Der Trafo sollte mit Sträuchern rundum begrünt werden. Bäume sind in unmittelbarer Nähe des Trafos nicht vorzusehen (Wurzel - Kabel), (Pflanzgebot 5.2).

### **2. Private Grünflächen**

2.1 Die Grundstücke sind mit mindestens 50 % der Fläche als Grünfläche - Hausgarten auszuweisen. Auf den unbefestigten Flächen sind Rasen, Stauden, Gehölze und Bäume einschl. Obstbäumen zu pflanzen.

2.2 Je Grundstück ist mindestens 1 Stück Baum vorzusehen und auf Dauer zu erhalten.

2.3 Befestigte Flächen wie Zufahrten, Gehwege, Terrassen und Müllplätze dürfen 40 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Sie sind nicht zu versiegeln, zulässig ist Pflaster, Ökopflaster, Rasengitterplatten oder Schotterrasen.

Vorgärten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper. Sie dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz oder Lagerfläche genutzt werden.

2.4 Bei Ausbildung von PKW - Stellflächen auf privatem Grund, sind je 4 Stellflächen 1 x Baum als Hochstamm nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten.

Die Parkplätze sind zum Wohngebäude durch Sträucher einzugrünen (Pflanzgebot 5.2).

2.5 Carports sind je Wohnhaus mit je einem Rankgehölze zu begrünen (Pflanzgebot 5.3).

### **3. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

3.1 Für die 3 Bauabschnitte werden separate Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt festgelegt :

*Ausgleichsfläche für Bauabschnitt 1a und 1b :*

- Vertraglich zu bindende Fläche im Geltungsbereich des B-Planes;  
Ausbau B - 62 - Externe Fläche 1d



- Ausgleichsmaßnahmen im OT Langenfeld / Flur "Im Gründchen" auf Teilflächen der Flurstücke:

518 / 5            519 / 5  
 519 / 2            520  
 519 / 4

Die Gesamtfläche beträgt 9.000,00 m<sup>2</sup>.

Es sind punktuell Flurgehölze in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflanzen.

*Ausgleichsfläche für Bauabschnitt 1c :*

- Ausgleichsfläche innerhalb des Bauabschnittes

#### 4. Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und zur Wiederverwendung zu lagern und zu unterhalten.

#### 5. Pflanzgebote

Für Pflanzungen im Geltungsbereich sind folgende Gehölze zu verwenden.

##### 5.1 Straßenbäume und Parkplätze

Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Acer platanoides "Olmstedt"	- Spitzahorn "Olmstedt"
Acer pseudoplatanus "Erectum"	- Bergahorn "Erectum"
Fraxinus excelsior "Atlas"	- Esche "Atlas"
Tilia cordata "Greenspire"	- Stadt-Linde

##### 5.2 Sträucher für Parkplätze + Trafo + Hecke an Vorgärten

Acer ginnala	- Feuerahorn
Berberis thunbergii	- Berberitze
Chaenomeles japonica	- Japanische Zierquitte
Cornus canadensis	- Teppich-Hartriegel
Cornus sanguinea	- Roter-Hartriegel
Cotoneaster horizontalis	- Fächermispel
Ligustrum vulgare "Lodense"	- niedriger Liguster
Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Philadelphus "Dame Blanche"	- halbhoher Jasmin
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Prunus laurocerasus "Otto Luyken"	- Lorbeerkirsche
Ribes sanguineum "Atrorubens"	- Blut-Johannisbeere
Spiraea in Sorten	- Spierstrauch
Symphoricarpos orbiculatus	- Korallenbeere
Weigela Hybriden	- Glockenstrauch
Flächenrosen, Beetrosen, Strauchrosen in Sorten	

### 5.3 Rankgehölze für Carport ev. Pergola oder Hauswand

Kletterpflanzen 2 x verpflanzt Topfballen, 60 - 80 cm

Hedera in Sorten	- Efeu
Jasminum nudiflorum	- Winter-Jasmin
Lonicera in Sorten	- Geißschlinge
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Selbstklimmer
Polygonum aubertii	- Schling-Knöterich
Kletterrosen in Sorten	- Rosen

### G) Hinweise

1. Ein geologisches und hydrologisches Gutachten, Baugrundgutachten sowie exakt vermessener Leitungsbestand lagen für die Planung nicht vor.
2. Vorschläge zu einer möglichen Grundstücksparzellierung werden nicht dargestellt.  
Es wird ein freiwilliges Baulandumlegungsverfahren durchgeführt.
3. Außerhalb des Geltungsbereiches dieses B - Planes ist eine Maßnahme zum Schutz des Bauabschnittes 1a durchzuführen.
4. Im Geltungsbereich des B - Planes "Ausbau der Hersfelder Straße / B 62" ist eine Schallschutzwand auf einer Länge von 130 m und mit einer Höhe von 4,00 m vorzusehen. Die Errichtung der Wand ist durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Salzungen und dem Straßenbauamt zu sichern.

### ERGÄNZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

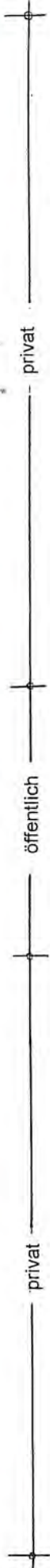
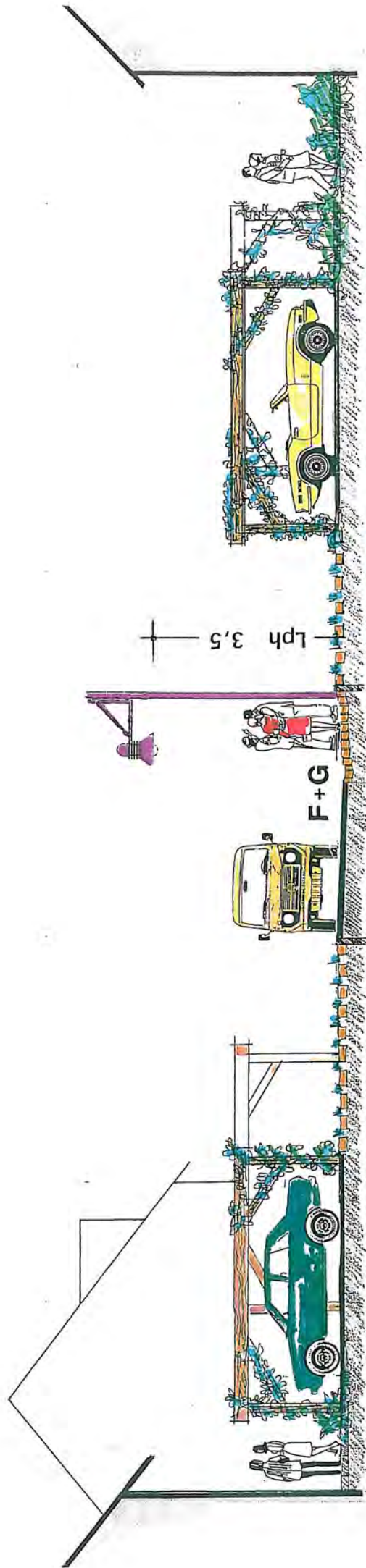
gemäß Genehmigung mit Nebenbestimmungen vom 26.11.1996

#### zu Punkt 7.

#### Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 (1) Pkt. 24 BauGB

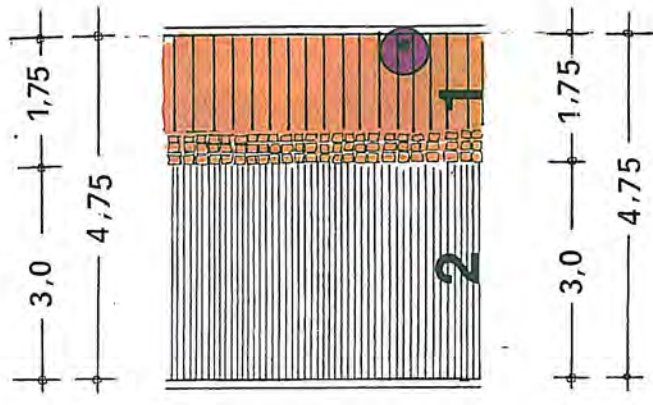
- 7.5 Der Bauabschnitt 1b ist durch folgende Schallschutzmaßnahmen zu schützen:
- Auslegung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile nach DIN 4109, auch für den Dachbereich, wenn dieser für Wohnzwecke genutzt wird.
  - Die nächstgelegene Bebauung zur Bundesstraße ist durch Reihenhaus- oder Doppelhausbebauung parallel zur Straße vorzusehen.
  - Die Grundrißlösung ist so zu gestalten, daß Räume mit Ruheanspruch (vor allem Schlafräume) auf der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.



**Schnitt**

1 : 75

**Grundriß**



**F** Fahrbahn

**G** Gehsteig

**Lph** Lichtpunkthöhe

**1** Beton- oder Natursteinpflaster

**2** Asphalt

*Gestaltungsvorschlag  
Mischerkehrsfläche*



# Standortfotos

*Baugebiet 1c*



*Teilgebiet 1d*

*Baugebiet 1b*

*Baugebiet 1a*

*Blick von Südosten*

