

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 63 „An der Trift“

Stadt Bad Salzungen

Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

SATZUNGSPLAN



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 63 „An der Trift“

Stadt Bad Salzungen

Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

Auftraggeber:

Stadt Bad Salzungen
Ratsstraße 2
36433 Bad Salzungen

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Vorprüfung gemäß § 13 BauGB	
4. Rahmenbedingungen	7
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung	
5. Planinhalt	10
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6 Besondere bauliche Vorkehrungen	
5.7 Verkehrstechnische Erschließung	
5.8 Technische Infrastruktur	
5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.10 Übernahme, Kennzeichnung	
5.11 Klimaschutzklausel	
5.12 Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen	
5.13 Grünordnung	

Anlage

- Flächenkennwerte

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der derzeit gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Bad Salzungen stellt aufgrund der großen und stetigen Nachfrage nach Bauplätzen den Bebauungsplan Nr. 63 „An der Trift“ auf. Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Abrundung der Ortslage zur offenen Landschaft. Gleichzeitig erfolgt eine Neuerschließung mit geringem Flächenverbrauch und guten Nutzungsmöglichkeiten. Da der bisherige Standort im Außenbereich liegt, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Geplant ist an diesem Standort ausschließlich die Errichtung von Einfamilienhäusern, in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

Um eine schnellstmögliche Realisierung der Maßnahme zu ermöglichen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung 1; schwarz gestrichelt) hat eine Größe von ca. 1,75 ha. Er liegt in der Gemarkung Langenfeld, Flur 0. Im Nordosten grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Autohaus Beck“ an (vgl. Abbildung 1; rot gestrichelt). Im Osten, Südosten und Süden grenzt die Ortslage des Ortsteils Langenfeld an. Im Süden sowie Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Im Norden wird der Geltungsbereich vollständig von der Gemeindestraße nach Hohleborn begrenzt.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 63 „An der Trift“ (schwarz gestrichelt) und angrenzender Bebauungsplan (rot gestrichelt) auf DOP [Quelle: TLVermGeo ©]

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Bad Salzungen ist laut Regionalplan Südwestthüringen und dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als Mittelzentrum bestimmt. Aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion (Mittelzentrum) kann die Stadt Bad Salzungen eine Bauflächenentwicklung verfolgen, die über dem gemeindebezogenen Bedarf hinausgeht.

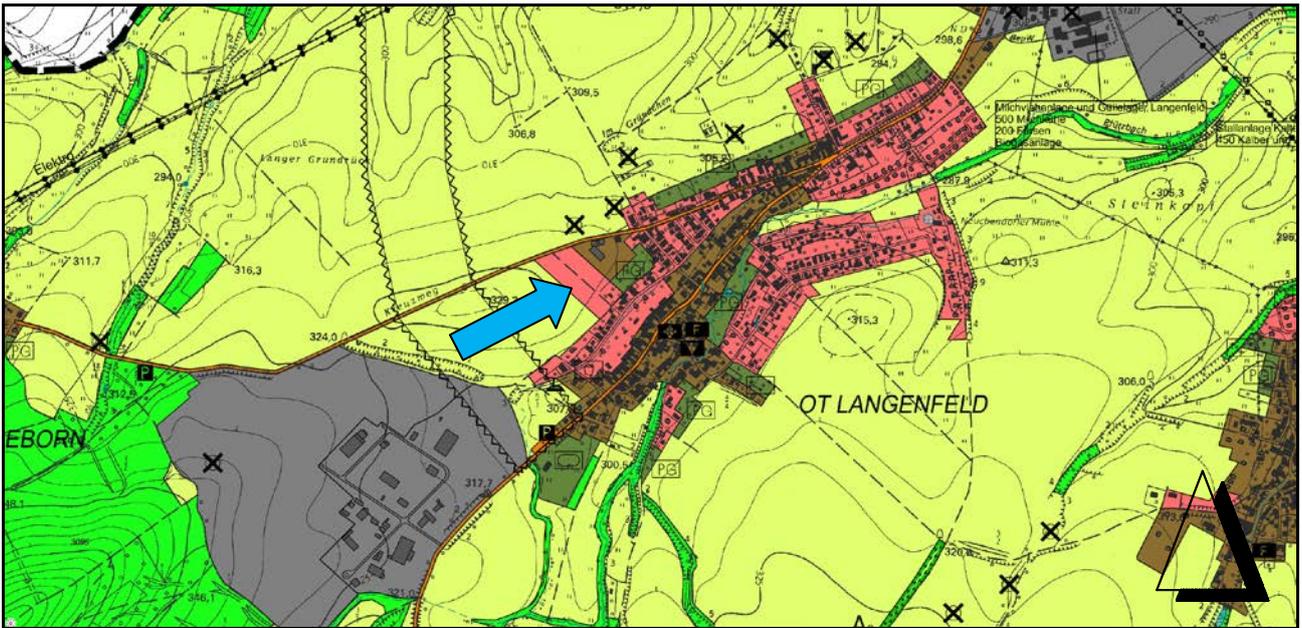


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

3.3 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren nur anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Umsetzung dieses Städtebauprojektes unterliegt weder der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls noch ist das Vorhaben UVP-pflichtig, da die jeweiligen Prüfwerte nicht erreicht, bzw. überschritten werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter kann auch ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene SPA-Gebiet, sowie FFH-Gebiet mindestens 1.200 m entfernt sind. Zwischen dem SPA-Gebiet, sowie dem FFH-Gebiet und dem Vorhabens Standort liegt auch noch das Gewerbegebiet „Ober der Brück“.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung kann dementsprechend auch verzichtet werden.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Langenfeld der Stadt Bad Salzungen. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes (ca. 50 %) ist nahezu eben. Das Gelände des südlichen Teilbereiches fällt von Nordwesten nach Südosten relativ stark ab.

Dabei wird ein Höhenunterschied von insgesamt etwa 8,00 m überwunden. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 323,0 m bis 315,0 m über dem Meeresspiegel.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird größtenteils als Acker- bzw. Grünland landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand befinden sich private Gärten. In den privaten Gärten sind zum Teil Hecken und Einzelbäume vorhanden. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine asphaltierte Straße (Hohleborner Straße). Im Plangebiet selbst befindet sich ein Wirtschaftsweg (unbefestigt), welcher auf die Straße „Hinter den Gärten“ mündet.

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Weder im Plangebiet selbst noch direkt angrenzend, sind Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes, bzw. im Sinne des Wasserrechtes vorhanden. Das gleiche gilt für Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG.

Bei Teilen des Bereiches der Privatgärten (Flurstücke 558/6 und 558/8) handelt sich laut TLUG um als naturschutzfachlich wertvoll einzustufende Flächen (Quelle: www.tlug-jena/kartendienste). Die Fläche wird als eingezäuntes Extensivgrünland (Biototyp 4222) an einem flachen Hang beschrieben, welches von Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und Margerite (*Leucanthemum spec.*) geprägt ist.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Bauliche Anlagen befinden sich ausschließlich im östlichen Bereich des Plangebietes, welche als private Gärten genutzt werden. In erster Linie sind dies Grundstückseinfriedungen. Weiterhin gibt es ein Wochenendhaus sowie kleinere Nebenanlagen (Geräteschuppen / Tierunterstände). Der verbleibende Teil des Plangebietes wird aktuell ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

4.6 Verkehr

Das geplante Gebiet kann direkt über die Straße „Hinter den Gärten“ und die „Hohleborner Straße“ an Gemeindestraßen angebunden werden.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen sind derzeit für das Plangebiet nicht erkennbar.

4.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Wartburgkreis für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Durch die im Plangebiet ausgeübte landwirtschaftliche Acker- und Grünlandnutzung ergeben sich derzeit keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen [Wohnbebauung und Autohaus (außer Betrieb)]. Gleiches gilt für die Nutzung der privaten Gärten. Auch durch diese Nutzungen sind bisher keine negativen Auswirkungen bekannt, welche das Plangebiet beeinträchtigen könnten.

Einwirkungen auf das geplante Wohngebiet können sich aber durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ergeben. Unter Umständen kann es zu Geruchs- und Staubbelastung, besonders in der Erntezeit, kommen. Die durch den Verkehrslärm auf der „Hohleborner Straße“ zu erwartenden Auswirkungen werden als gering eingestuft, aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens (Straße endet im Ortsteil Hohleborn).

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass im Nordosten, direkt angrenzend an das Plangebiet, sich Gebäude und Anlagen eines ehemaligen Autohauses befinden, welches jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr in Betrieb ist. Somit gehen derzeit von dort auch keine negativen Auswirkungen aus. Auch bei einer Wiederaufnahme der Nutzung als Autohaus werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet, da die Zufahrt und der Hofbereich des Autohauses durch das vorhandene Werkstattgebäude zum geplanten Wohngebiet abgeschirmt werden. Da in diesem Bereich der größte Zu- und Abfahrtsverkehr auftreten würde, werden mögliche Ein- und Ausfahrten in das Werkstattgebäude an der Giebelseite Richtung „Hohleborner Straße“ und an der Rückseite Richtung dem geplanten Wohngebiet nur untergeordnet erwartet und daher nicht als erheblich eingestuft. Darüber hinaus sind in der Werkstatt derzeit zwei Werkstattplätze für Kraftfahrzeuge vorhanden. Die untere Immissionsschutzbehörde schätzt, aufgrund dieser geringen Kapazität, die Auswirkungen, welche durch den Werkstattbereich erzeugt werden könnten, als eher gering und somit als nicht störend ein. Da derzeit das Autohaus nicht in Betrieb ist, können keine konkreteren Prognosen, bezüglich zu erwartenden Auswirkungen, erfolgen.

Sollte eine andersartige Nutzung oder eine Ausweitung der Nutzung als Autohaus zukünftig geplant werden, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Autohaus Beck“ zu ändern, aufzuheben, bzw. zu überplanen. Die Verträglichkeit möglicher anderer Nutzungen oder eine Nutzungsausweitung, ist gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet nachzuweisen.

4.10 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind in privaten Händen. Lediglich die Wegeparzelle, bzw. Straßenflurstück (Flurstück Nr. 561 der Flur 0) ist im Eigentum der Kommune. Für das Flurstück 564/4 konnte bis dato kein Eigentümer ermittelt werden.

4.11 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung und Geotopschutz

Durch die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie wurden keine Bedenken bzw. Hinweise zu den öffentlichen Belangen Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung und Geotopschutz vorgebracht.

Hinweis:

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen sind nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Stadt Bad Salzungen beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes die Ortslage mit einer Wohnbebauung abzurunden.

Hierzu werden ausschließlich Einfamilienhäuser, in Form von Einzel- und Doppelhäusern, zugelassen und entsprechende Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Die Errichtung der Hauptgebäude soll dabei ausschließlich straßenbegleitend, entlang der geplanten Straße „Planstraße“ erfolgen. Die Möglichkeit der straßenbegleitenden Bebauung wird an drei Stellen unterbrochen. Dies hat verschiedene Gründe. Zum einen erfolgt dies, da die Eigentümer des Flurstückes 564/4 bis dato nicht ermittelt werden können und zum anderen da eine bereits im Bestand vorhandene Kleintierhaltung (Flurstücke 557/5 und 557/26) sowie die Nutzung als privater Garten (Flurstück 559/20) auch dauerhaft weiter erhalten werden soll. Insbesondere beruht dies auf den Aussagen der Eigentümer.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Bestandssituation (Straße „Hinter den Gärten“) und entsprechend der geplanten Nutzung.

- Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO
 - Pkt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Pkt. 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
 - Pkt. 5. Tankstellen.

Begründung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen und deren Schutzanspruch (Straße „Hinter den Gärten“), sollen Nutzungen mit einem zu erwartendem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zugelassen werden. Zudem entsprechen diese Nutzungen nicht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches.

- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

Begründung

Die GRZ von 0,4 für Wohngebiete entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut BauNVO (Baunutzungsverordnung). Damit wird den Eigentümern der größtmögliche Spielraum für die Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II Vollgeschosse begrenzt.
- Die Traufhöhe wird auf max. 6,50 m begrenzt.

Begründung:

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Ermöglicht wird durch die Festsetzungen auch die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen (z.B. „Stadtvillen“).

- Definition - Traufhöhe

Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände Bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

Begründung

Die Definition erfolgt zur rechtssicheren Bestimmung der Traufhöhe.

5.3 Bauweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

Begründung

Somit muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden und die Länge der zulässigen Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

- Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Begründung:

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sowie der Umsetzung des Planzieles.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) und den Nebenanlagen einzuhalten. Das gleiche gilt im Bereich der Hohleborner Straße. Einfriedungen können auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

Begründung

Der Ausschluss von überdachten Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen in den vorab beschriebenen Bereichen erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie insbesondere zum Erhalt eines angemessenen lichten Straßenraumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Außer im vorab beschriebenen Bereich ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich in der gesamten Baufläche möglich, d.h. auch im rückwärtigen Bereich der Flurstücke.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Dachneigung

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.

- Dachdeckung

-Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 15 ° (Haupt- und Nebengebäude) sind unglasierte Dachziegel, Dachsteine oder weitere kleinformartige Platteneindeckungen in einem Rotton, Braunton oder Anthrazitton / Schwarz zulässig. Abweichend davon sind auch begrünte Dächer zugelassen.

-Bei Wintergärten sind verglaste Dachflächen zulässig.

- Dachaufbauten
 - Die Breite von Gauben / Zwerchhäusern wird auf max. 4 Sparrenfelder begrenzt.
 - Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 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 3 Ziegelreihen liegen.
 - Die Gesamtbreite der Einzelgauben darf 70 % der gemittelten Länge von First und Traufe nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen.
- Fassadengestaltung
 - Farbe von Außenwänden
 - Unzulässig sind glänzende Oberflächen und grelle Farbtöne.
- Einfriedungen
 - Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf 1,50 m begrenzt.
 - Freistehende Maschendrahtzäune sind auf der, der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) zugewandten Seite des Grundstückes nicht zulässig.
- Begründung

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung dienen der städtebaulichen Ordnung und tragen somit zur Wahrung des Ortsbildes und zum Schutz des Landschaftsbildes bei. Dies ist insbesondere an diesem Standort notwendig, da er den Abschluss der Ortslage darstellt und den Übergang zur freien Landschaft prägt. Die Festsetzungen lassen einen Spielraum bei der Gestaltung der baulichen Anlagen zu, geben jedoch eine grundlegende Richtung für die Gestaltung vor.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
 - Für Neubauten oder neu versiegelte Flächen innerhalb der Bauflächen ist je 100 m² versiegelte Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum von mindestens 16 cm Stammumfang mit Drahtballen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 - Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu begrünen. Bei Gehölzen und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- Begründung

Durch diese Maßnahme soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild und zu Sicherung der einheimischen Flora beiträgt. Die Pflanzung der standortgerechten Laubbäume für die Versiegelung der Flächen soll spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme erfolgen.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO. Die Vorgaben der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Salzungen (Stand 2. Änderung vom 23.09.2015) zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Antennenanlagen, Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, Begrünung sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr einschlägig. Lediglich die Vorgaben zu Werbeanlagen entfalten auch weiterhin Ihre Wirkung.

5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen wurden so angeordnet, dass die geforderte Abstandsfläche von 3,0 m der Thüringer Bauordnung (§ 6 ThürBO) eingehalten werden. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen („Planstraße“) und der „Hohleborner Straße“ beträgt der Abstand sogar 5,00 m. Dies dient der städtebaulichen Ordnung sowie insbesondere zum Erhalt eines angemessenen lichten Straßenraumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf 20,0 m begrenzt, damit ein eklatanter Versatz der Bebauung nicht erfolgen kann und das Straßenbild gewahrt wird.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO ausgeschlossen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) und den Nebenanlagen einzuhalten. Das gleiche gilt im Bereich der Hohleborner Straße. Einfriedungen können auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das im Bestand vorhandene Autohaus nordöstlich des Plangebietes, welches jedoch derzeit nicht in Betrieb ist, ist nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde aufgrund der Gebäudeanordnung sowie der Nutzungsmöglichkeiten der Kfz-Werkstatt als nicht störend einzustufen (siehe auch Pkt. 4.9 Immissionen, Emissionen). Aus diesem Grund werden keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet notwendig.

5.7 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes wird über die bereits vorhandene Straße „Hinter den Gärten“ und die „Hohleborner Straße“ erfolgen. Die „Planstraße“ wird mit einer Fahrbahn und mit einem getrennten Gehweg ausgebildet. Die geplante Fahrbahn selbst hat einen Querschnitt von ca. 5,50 m inkl. Randstreifen und einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m. Die Darstellung im Plan erfolgt als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Da die „Planstraße“ nicht als Sackgasse ausgebildet wird, ist kein Wendehammer notwendig. Somit sind keine zusätzlichen Wendemöglichkeiten, insbesondere für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, vorzusehen.

Zur Anbindung der „Planstraße“ an die „Hohleborner Straße“ sind folgende Auflagen des Baulastträgers der Kreisstraße K 96A zu beachten und umzusetzen*:

1. Im Hinblick auf die außerhalb der Ortsdurchfahrt liegende Anbindung, der für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Wegparzelle (Flurstück 561) an die Kreisstraße K 96A, ist von Seiten der Stadt Bad Salzungen beim Straßenbaulastträger der Kreisstraße K96A ein Antrag auf Versetzen der Ortsdurchfahrtsgrenze vom bisherigen Standort (westlich der Zufahrt zum ehemaligen Autohaus) auf den neuen Standort (westlich der Wohngebietszufahrt) zu stellen. Alle damit in Verbindung stehenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt Bad Salzungen.
2. Unter der Voraussetzung der Zustimmung des Baulastträgers zum Versetzen der v.g. Ortsdurchfahrtsgrenze ist die Anbindung dieser Wegparzelle richtliniengerecht zu planen und im Zuge der Wohngebietserschließung auszubauen.
3. In diesem Zusammenhang ist der darunter liegende Entwässerungsgrabendurchlass der K 96A, in der vorhandene Nennweite ausreichend zu verlängern und im Ein- und Auslaufbereich durch Wildpflaster zu befestigen.
4. Die entsprechenden Planungsunterlagen dafür sind nachweislich dem Straßenbaulastträger der K 96A zur Genehmigung vorzulegen.
5. Für die notwendige Beschilderung des Einmündungsbereichs (u.a. Versetzen der Ortstafel) ist eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu erwirken. Die daraus resultierenden Kosten gehen ebenfalls zu Lasten der Stadt Bad Salzungen.

* Quelle: Landratsamt Wartburgkreis - Sachgebiet Verkehrsplanung / Straßenbau (Stellungnahme vom 24.01.2018)

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr müssen auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.

Fußläufige Erschließung

Fußläufig ist das Plangebiet über die Straße „Hinter den Gärten“ zu erreichen.

Wirtschaftswege

An der südöstlichen Plangebietsgrenze wird ein privater Wirtschaftsweg ausgewiesen. Dieser dient ausschließlich der Zuwegung zu den, sich an das Plangebiet anschließenden, privaten Gärten. Er ist im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Ein Ausbau erfolgt nicht.

5.8 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Im Plangebiet sind bis dato keine Erschließungsanlagen vorhanden. In der Straße „Hinter den Gärten“, auf welche die Planstraße mündet, befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen. Eine Versorgung des Plangebietes ausgehend von diesen Anlagen ist jedoch nicht möglich. Nach Aussagen des Versorgungsunternehmens (Werraenergie GmbH) soll die Versorgung ausgehend von der Trafostation an der Ecke Straße „Hinter den Gärten“ und „Höhbaum“ erfolgen (Entfernung zum Standort ca. 230,0 m). Hierzu ist geplant in der Straße „Hinter den Gärten“ ein neues Versorgungskabel zu verlegen.

Die Versorgungsleitungen im Plangebiet sind bei der Erschließung in die öffentliche Verkehrsfläche zu integrieren.

Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Energie, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Werraenergie GmbH) abzuschließen.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass sich im Näherungsbereich des Plangebietes, parallel zur „Hohleborner Straße“ (Flurstücke 547/4, 565/7 und 565/11), Stromversorgungsanlagen (Mittelspannungskabel im Grundstücksgrenzbereich im öffentlichen Gelände) der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG befinden. Vor der Durchführung von baulichen Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitung einzuholen!

Weiterhin befindet sich im Näherungsbereich des Plangebietes, parallel zur „Hohleborner Straße“ (Flurstücke 547/4, 565/7 und 565/11), ein HDPE-Leerrohr der Thüringer Energie AG. Die Streckenführung des Leerrohres kann den als Anlage beigefügten Lageplänen der Stellungnahme vom 18.12.2017 der Thüringer Netkom GmbH entnommen werden. Der Bauunternehmer ist nach geltender Rechtsprechung verpflichtet, den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes erfolgt derzeit noch nicht. Eine Versorgung des Plangebietes könnte ausgehend von der Straße „Höhbaum“ erfolgen (Aussage Werraenergie GmbH). Hierzu wird es notwendig in der Straße „Hinter den Gärten“ eine Versorgungsleitung bis zum Plangebiet zu verlegen.

Die Versorgungsleitungen im Plangebiet sind bei der Erschließung in die öffentliche Verkehrsfläche zu integrieren.

Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Gas, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Werraenergie GmbH) abzuschließen.

Trinkwasserversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden.

Es befinden sich jedoch Trinkwasserversorgungsanlagen in der Straße „Hinter den Gärten“. Nach Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens (Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen) kann die Erschließung ausgehend von dort erfolgen (Anbindung im Bereich der Häuser Nr. 12 und 14). Die Versorgungsleitungen sind in die öffentliche Verkehrsfläche zu integrieren. Für Grundstücke für die keine zeitnahe Bebauung erfolgt, ist an der Grundstücksgrenze ein Wasserzählerschacht zu errichten.

Derzeit ist der Versorgungsdruck in der Straße „Hinter den Gärten“ zu niedrig. Daher ist geplant den Druck im Versorgungsnetz durch eine Verbindung mit dem Trinkwassernetz des Gewerbegebietes „Ober der Brück“ zu erhöhen. Mit Umsetzung dieser Maßnahme sind keine Maßnahmen zur Druckerhöhung im Plangebiet mehr notwendig.

Für die Erschließung und Versorgung mit Trinkwasser sind vertragliche Vereinbarung mit dem Versorger (Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen) abzuschließen. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen wird nunmehr im Februar 2018 unterzeichnet werden.

Schmutzwasserentsorgung

Im Plangebiet sind bisher keine Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden. Ein Mischwasserkanal befindet sich aber in der Straße „Hinter den Gärten“. Nach Angaben des zuständigen Entsorgungsunternehmens (Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen) kann eine Anbindung und Einleitung in diesen Mischwasserkanal erfolgen (häusliches Abwasser).

Die notwendigen Entsorgungsanlagen (Mischwasserkanal) sind in die Planstraße zu integrieren. Der Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Straße „Hinter den Gärten“ ist im Bereich der Häuser Nr. 12 und 14 umzusetzen.

Für die Herstellung eines Anschlusses sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen (Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen) notwendig. Der entsprechende Erschließungsvertrag wird nun abgeschlossen (siehe Pkt. Trinkwasserversorgung).

Regenwasserentsorgung

Wie bereits zuvor im Pkt. Schmutzwasserentsorgung dargelegt ist noch kein öffentlicher Kanal in der „Planstraße“ vorhanden. Dieser ist im Zuge der Erschließung herzustellen (Mischwasserkanal).

Da im Vorfeld keine eindeutige Aussage zur vollständigen Einleitung der Regen- und Oberflächenwässer in den vorhandenen Kanal in der Straße „Hinter den Gärten“ möglich war, musste eine hydraulische Berechnung des vorgelagerten Abwassernetzes erfolgen. Die hydraulische Berechnung des vorgelagerten Abwassernetzes, zur Ableitung der anfallenden Regen- und Oberflächenwässer, liegt nun vor. Im Rahmen der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Abwassernetzes wurde eine Schwachstelle ermittelt. Der dabei ermittelte kritische Zwangspunkt im Abwassernetz wird im Rahmen der Investitionsmaßnahme "Höhbaum" durch den Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen erneuert. Zur Umsetzung der Erweiterung der Maßnahme hat der Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen und der Erschließungsträger Einvernehmen hergestellt und die Finanzierung in einer Kostenübernahmeerklärung am 24.01.2018 geregelt. Da nunmehr davon ausgegangen werden kann, dass die im Plangebiet anfallenden Regen- und Oberflächenwässer vollständig in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Hinter den Gärten“ eingeleitet werden können, kann auf den zuvor angedachten Stauraumkanal in der „Planstraße“ verzichtet werden. Im Plangebiet werden somit für die Eigentümer keine weiteren Maßnahmen zur Regenwasserentsorgung notwendig.

Für die Herstellung eines Anschlusses sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen (Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen) notwendig. Der entsprechende Erschließungsvertrag wird nun abgeschlossen (siehe Pkt. Trinkwasserversorgung).

Die Regenwasserentsorgung muss über die öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgen. Entsprechend der gültigen „Satzung für die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung des Wasser und Abwasser-Verbandes Bad Salzungen“ besteht Anschlusszwang. Im § 5 Abs. 1 der Satzung ist dazu folgendes enthalten:

„Die zum Anschluss Berechtigten (§ 4 Abs. 1) sind verpflichtet, bebaute und auch unbebaute Grundstücke, wenn dort Abwasser anfällt, an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen (Anschlusszwang). ...“. Die genehmigungsfreie Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist damit ausgeschlossen.

Abfallentsorgung

Die einzelnen Nutzer im Plangebiet sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Wartburgkreis, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Die Feuerwehrezufahrt kann, ausgehend von der Straße „Hinter den Gärten“, bzw. der „Hohleborner Straße“ in die „Planstraße“ erfolgen. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge im Gebiet ist nicht notwendig, da eine Ein- und Ausfahrt an beiden Enden der „Planstraße“ möglich ist. Weitergehende Aussagen zur „Planstraße“ (Querschnitt) sind unter Pkt. 5.7 (Verkehrstechnische Erschließung - Verkehr) vorhanden. Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind zu beachten. Diese Flächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Landesbauordnung (ThürBO bzw. nach DIN 14 090) zu planen.

Im Plangebiet selbst sind derzeit keine Hydranten vorhanden. Im Rahmen der Erschließung sind im Bereich der „Planstraße“ Wasserentnahmestellen (Hydranten) min. alle 150,0 m zu errichten.

Der derzeit nahestehende Hydrant (Oberflur) befindet sich in der Straße „Hinter den Gärten“ gegenüber Hausnummer 18 in einer Entfernung von ca. 90,0 m zum Plangebiet. Ein weiterer Hydrant (Unterflur) befindet sich auf Höhe der Hausnummer 4 in einer Entfernung von ca. 150,0 m. Ein dritter Hydrant (Unterflur) ist in der „Hohleborner Straße“ vor Haus Nummer 1. Dieser ist etwa 240,0 m entfernt.

Durch die Stadt Bad Salzungen wird die Absicherung des Grundschutzes für diese Hydranten derzeit nicht bestätigt (800 l/min für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden). Garantiert wird lediglich an den zuvor genannten Hydranten eine Löschwasserentnahme von min. 300 l/min. Das bedeutet, dass derzeit ein Defizit von 500 l/min besteht. Über den Zeitraum von 2 Stunden fehlen somit etwa 60 m³ Löschwasser. Mit der geplanten Anbindung an das Trinkwassernetz des Gewerbegebietes „Ober der Brück“ und der damit einhergehenden Erhöhung des Versorgungsdruckes im Trinkwassernetz kann der Grundschutz voraussichtlich gewährleistet werden (siehe auch Pkt. 5.8 Technische Infrastruktur - Trinkwasserversorgung). Der Nachweis ist im Rahmen der Erschließung zu erbringen.

Kann eine Absicherung der erforderlichen Löschwassermenge nicht über die Hydranten erfolgen, ist eine Zisterne zur Löschwasserbereitstellung im erforderlichen Umfang, im Bereich der „Planstraße“, zu errichten.

5.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig.

Baulasten

Die Notwendigkeit von Baulasten kann zum derzeitigen Stand noch nicht abschließend geklärt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein bestehendes Gebäude auf dem Flurstück 562/11 direkt an der Grundstücksgrenze errichtet wurde. Auf die Berücksichtigung möglicher daraus resultierender Abstandsflächen wird verwiesen.

5.10 Übernahme, Kennzeichnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB keine nachrichtlichen Übernahmen und gem. § 9 Abs. 5 BauGB keine Kennzeichnungen erfolgt.

5.11 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Bereiche innerhalb der einzelnen Grundstücke sind mit mindestens 60% Grünfläche zu planen. Des Weiteren sind, die unbefestigten Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu begrünen. Bei Gehölzen und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Zusätzlich dazu sind für Neubauten oder neu versiegelte Flächen innerhalb der Bauflächen je 100 m² versiegelte Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum von mindestens 16 cm Stammumfang mit Drahtballen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

- private Grünflächen

Die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsgarten werden vollständig und dauerhaft von einer Versiegelung freigehalten.

5.12 Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Bereich des Plangebietes erfolgt die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland ca. 0,7 ha). Die Grünlandflächen im Plangebiet sind im Landwirtschaftsamt nicht zur Nutzung angezeigt.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und im Regionalplan Südwestthüringen ohne raumordnerische Vorgaben (weiße Fläche). Entgegenstehende Nutzungsansprüche bestehen somit nicht.

Die Umwandlung wird erforderlich, da in der Stadt Bad Salzungen eine große und stetige Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser besteht, jedoch die Nachfrage durch die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten derzeit nicht gedeckt werden kann.

Eine Ermittlung der Baulandpotentiale und des Bedarfes erfolgte bereits im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, so dass nunmehr ein Nachweis nicht mehr notwendig ist, sondern das Planverfahren ausschließlich der Baurechts Schaffung dient. Im Rahmen der durchgeführten Potential- und Bedarfsanalyse wurde der Standort auch bereits entsprechend berücksichtigt. Somit kann die Ausweisung „neuer“ Wohnbauplätze unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen auch erfolgen.

5.13 Grünordnung

Für einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB, welcher im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und die Voraussetzungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² erfüllt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies trifft für diesen Bebauungsplan zu. Eine Grünordnung sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für den Eingriff sind daher nicht notwendig.

Sofern die Entfernung einzelner Gehölze unvermeidbar ist, sind die Baumfällarbeiten innerorts mit der Stadt Bad Salzungen gemäß der Baumschutzsatzung abzustimmen. Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsgarten, erlauben eine Nutzung beispielsweise zur Kleintierhaltung, zur kleingärtnerischen Nutzung, bzw. zur Freizeitgestaltung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der südliche Bereich des Plangebietes durch eine hohe bis äußerst hohe Erosionsgefährdung gekennzeichnet ist. Durch geeignete Ansaat und Anpflanzungen kann möglichen Erosionserscheinungen entgegengewirkt werden (siehe auch Pkt. 5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke).

.....
Ende der Begründung

Anlage

PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Bad Salzungen An der Trift
Ersteller: NIK
Datum / Zeit: 12.10.2017 / 10:42
Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]	
1. Art der baulichen Nutzung		
Bauliche Nutzung: WA		
Allgemeine Wohngebiete	Summe	1,40
9. Grünflächen		
Grünflächen	Summe	0,17
6. Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	Summe	0,18
15. Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe	1,75