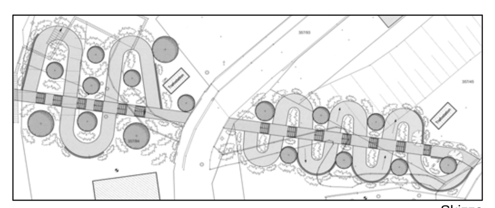
PLANZEICHNUNG - TEIL A

Gestaltungsvorschlag für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



Skizze

BESTANDSANNAHMEN

357/45	Flurstücksnummer z.B. 357/45
	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehendes Gebäude
	Aufnahmepunkt mit Höhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Unterirdisch
- A Abwasserleitung
- E Elektrizitätsleitung
- T Telekomleitung
- G Gasleitung

Oberirdisch
- E Elektrizitätsleitung

TEXT - TEIL B

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA I	Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

(1.2)	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß
0.4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
11.00m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe $TH_{i.M.}$ z.B. 11.00m über OK vorhandenes Gelände

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Sraßenverkehrsflächen
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P	Grünflächen Zweckbestimmung: Private Grünflächen
HG	Grünflächen Zweckbestimmung: Hausgärten

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Anpflanzen Bäume
	Erhalten Bäume

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
GGa	Gemeinschaftsgaragen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
FD	Flachdach
ZD	Zeltdach
PD	Pultdach

WA I	$TH_{i.M.}$ = 11.00m
0.4	(1.2)
FD	o E D

Baugebiet	Höhe der baulichen Anlage
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise, Hausform

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunklen Erdfärbungen u.a. zu rechnen.
Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege
Humboldtstraße 11, 99423 Weimar

Versorgungsleitungen

Mit Lageungenauigkeiten der Versorgungsleitungen muss gerechnet werden.

Schutzgebiete

Das Baugebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Vermessung

Eine Vermessungsunterlage lag für die Planung nicht vor. Plangrundlage bildet die Stadtkarte vom September 2014.

Geologische Beschaffenheit des Baugrundes

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen. Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten". Freistaat Thüringen
Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie
Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende planungsrechtlichen und bauordungsrechtlichen Festsetzungen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 4 BauNVO)

Für das Baugebiet wird "WA I, WA II, WA III" - Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
Ausgeschlossen sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Aabs. 2 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

WA I Die mittlere Traufhöhe wird auf 10,00 m, bezogen auf Oberkante vorhandenes, natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims festgesetzt.

WA II Die mittlere Traufhöhe wird auf 10,00 m, bezogen auf Oberkante vorhandenes, natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims festgesetzt.

WA III Die mittlere Traufhöhe wird auf 9,00 m, bezogen auf Oberkante vorhandenes, natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims festgesetzt.

§ 3 Höhenlage des Gebäudes
(gemäß § 9 Abs. 3 BauGB)

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die jeweils an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche in Gebäudemitte. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

§ 4 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) für ein Gebäude darf max. 250 m² betragen. Zwei Gebäude können durch ein Treppenhaus miteinander verbunden sein.

§ 5 Bauweise
(gemäß § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- überdachte Hauseingänge, Wintergärten und Terrassenanlagen,
- Behindertenstellplätze,
- Fahrradabstellanlagen,
- Abfall- und Wertstoffcontainer.

§ 7 Stellplätze und Garagen
(gemäß § 12 BauNVO und § 2 Abs. 8 ThürBO)

Die auf den Baugrundstücken der WA I bis WA III notwendigen Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Ausnahmsweise können erforderliche Stellplätze in Garagen auf den Baugrundstücken zugelassen werden, sofern die Garagen in ein Wohngebäude integriert sind.

§ 8 Grünordnerische Maßnahmen

Je Wohngebäude ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3x v, StU 10-12 cm).
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.
Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50 % Ziersträuchern auszuführen.

Private Grünfläche als Hausgärten gemäß Planzeichen.
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.
Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
Die seitliche Abgrenzung der Hausgärten entspricht der Flucht der Gebäudeaussenwand.

Pflanzliste:

Arten Bäume I.Ordnung

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus minor	Feldulme
Fraxinus excelsior	Esche

Arten Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus paraste	Wildbirne

Arten Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Rosa rubigionsa	Weinrose
Crataegus	Weißdorn
Crataegus laevigata ‚Paul´s Scarlet´	Rotdorn

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Einheitliche Gestaltung

Innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen sind die Hauptgebäude in Bezug auf Dachformen und Dachneigungen sowie Dach- und Fassadenmaterial und -farbe einheitlich zu gestalten.

§ 10 Dachgestaltung

Als Farben für die geneigten Dachflächen sind - baugruppenweise einheitlich - nur rote Farbtöne zulässig. Dachflächenbegrünungen sind zulässig.

§ 11 Baugestaltungssatzung

Die Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung vom 01.11.2007 incl. Änderung vom 17.10.2013 der Stadt Bad Salzungen findet keine Anwendung.

Verfahrensvermerke

Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49).
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2013 (GVBl. TH S. 194).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom .... übereinstimmen.
Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

....
Datum — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha — Siegel

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzungen hat am .... mit Beschluß-Nr. .... gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Bad Salzungen, den .... Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

Beteiligung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO am .... beteiligt worden.

Bad Salzungen, den .... Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

Beteiligung TÖB

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert worden.

Bad Salzungen, den .... Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzungen hat am .... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Bad Salzungen, den .... Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch die Tagespresse - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den .... Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzungen hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 1-3 BauGB).

Bad Salzungen, den .... Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Stadt Bad Salzungen als

SATZUNG

beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadt Bad Salzungen vom .... gebilligt.

Bad Salzungen, den .... Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

Anzeige

Der Bebauungsplan wurde gemäß Thüringer Kommunalordnung § 21 Abs. 3 am ....der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Wartburgkreis angezeigt.
Die Behörde hat die Satzung nicht beanstandet.

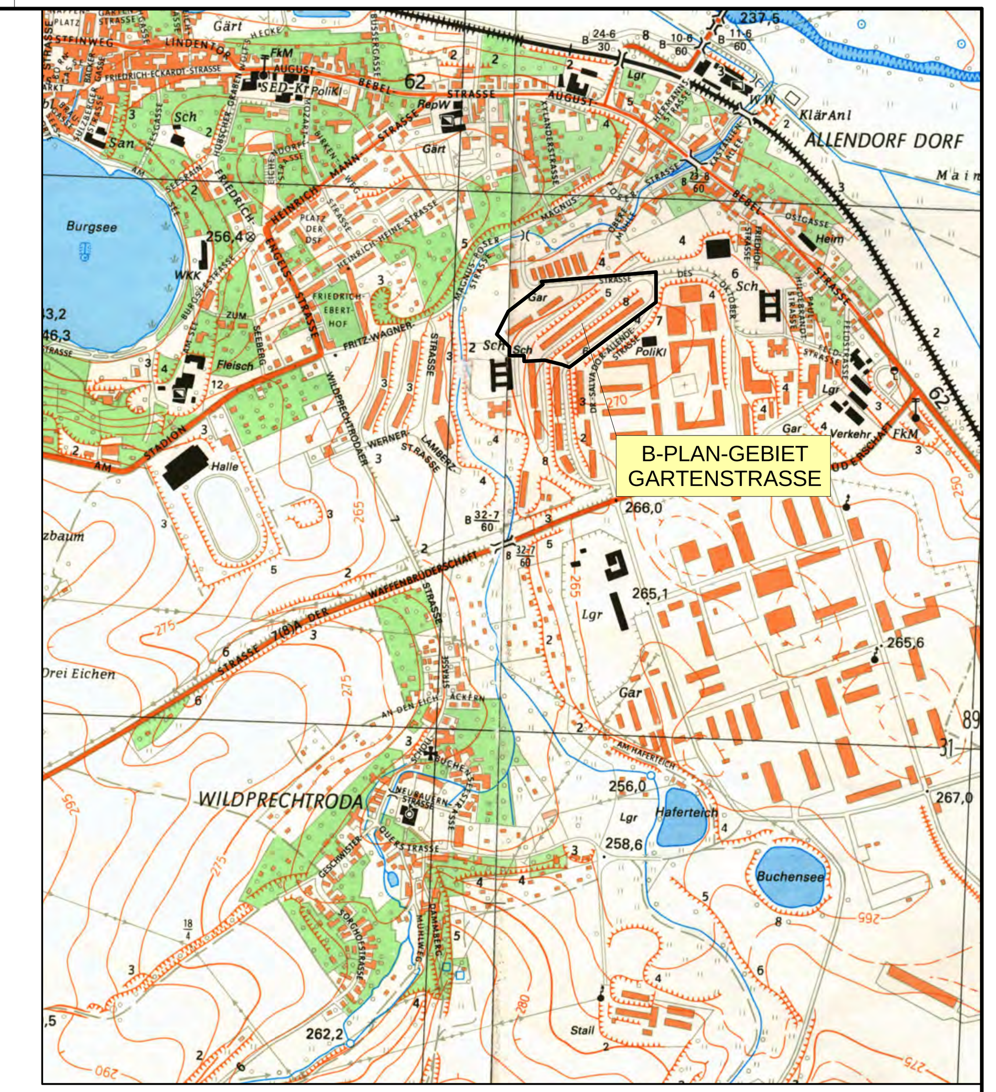
Bad Salzungen, den .... Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... durch Veröffentlichung in der Tagespresse - ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Bad Salzungen, den .... Siegelabdruck .... Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSKARTE BAD SALZUNGEN

Maßstab 1 : 10.000

BAD SALZUNGEN
WARTBURGKREIS

ENTWURF

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "GARTENSTADT" (ALLENDORF)

1. TEILABSCHNITT

Auslegungsexemplar

M 1 : 1000

Veranlasser:

Stadt Bad Salzungen
Ratsstraße 2
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/671-0
Fax: 03695/671-500

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Bad Salzungen, den ....

Bürgermeister ....

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro - PBB - Bad Salzungen GmbH
Beratende und Bauvorlageberechtigte Ingenieure
Michaelisstrasse 23, 36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/6929-0
Fax: 03695/6929-21

Datum: 28. August 2015

3570-126.1-Plan-01-Entwurf