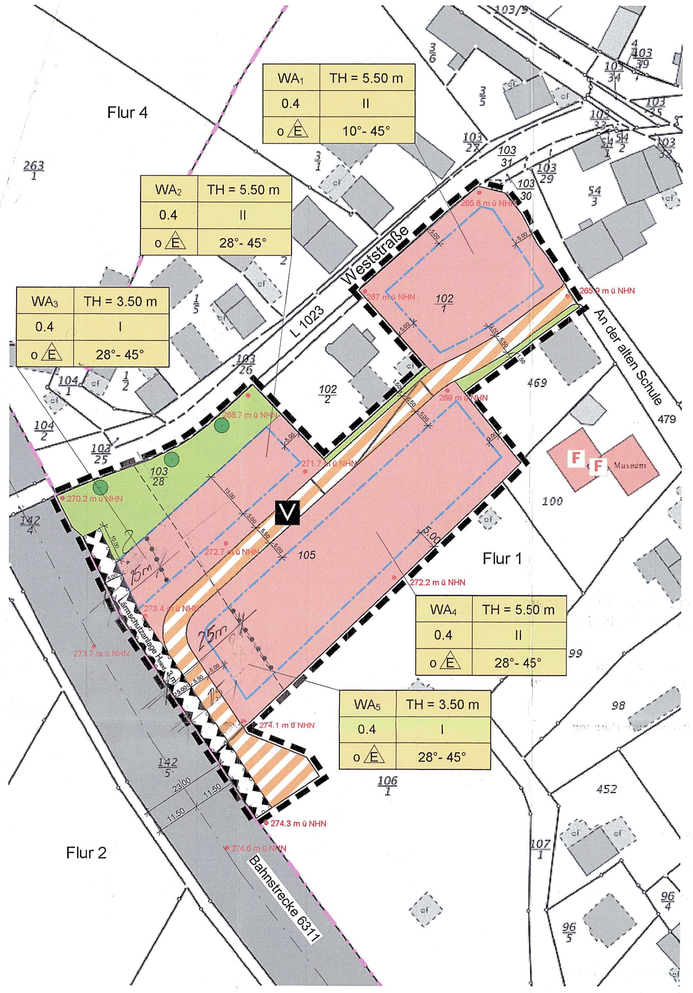
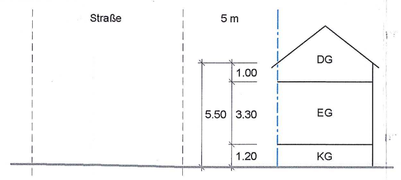
PLANZEICHNUNG - TEIL A





Skizze - Höhenlage

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Schutzgebiet Naturpark Thüringer Wald. Die Verbote nach § 4 der Verordnung über den Naturpark Thüringer Wald vom 27. Juni 2001 finden zu o.g. Maßnahme keine Anwendung.

TEXT - TEIL B

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse

5,50 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe TH 5,50 m über OK vorh. Gelände

10° - 45° — Dachneigung

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

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung:Verkehrsberuhigter Bereich

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

Grünflächen, private

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung des Lärmbereiches (siehe Festsetzung § 9.1)

271,7 m ü NHN — Höhenlage bei Festsetzungen OK (Oberkante) 271.7 m ü NHN (vorh. Gelände)

WA	TH = 3,50 m
0,4	I
o	10° - 45°

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlage
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachneigung

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetz (15.6) Zweckbestimmung: Lärmschutzwand

HINWEISE

Naturschutz

Im Annäherungsbereich von Großgehölzen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten. Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

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 Denkmalpflege und Archäologie
Humboldtstraße 11
99423 Weimar

Die Termine für den Beginn der Erschließungsmaßnahmen und/oder zur Errichtung der Wohngebäude sind mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.

Versorgungsleitungen

Mit Lageungenauigkeiten der Versorgungsleitungen muss gerechnet werden.

Vermessung / Kataster

Eine Vermessungsunterlage lag für die Planung nicht vor. Planungsgrundlage bildet der Katasterplan vom Juli 2021 des Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation.

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, Bergbau und Naturschutz
Göschwitzer Straße 41
07745 Jena
Es wird empfohlen ein Baugrundgutachten im Vorfeld einer Baumaßnahme erstellen zu lassen.

Schallimmission

Es gilt die Schallimmissionsprognose LG 90/2020 vom 21.02.2020, des Ingenieurbüro Frank & Schellenberger, Eisenach.
Alle neuen Grundstückseigentümer sind nachweislich über den Inhalt der Schallimmisionsprognose zu informieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

F e s t s e t z u n g e n nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG; § 4 und 6 BauNVO)

Für das Plangebiet wird "WA$_1$ bis WA$_5$" - Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt (§ 4 Bau NVO). Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO.

Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt: GRZ = 0,4.
Geschossigkeit: gemäß Planzeichnung sind I + II geschossige Gebäude zulässig.
Die mittlere Traufhöhe wird im WA$_1$ + WA$_2$ + WA$_4$ auf 5,50 m und im WA$_3$ + WA$_5$ auf 3,50 m festgesetzt, - § 16 (3) BauNVO -, bezogen auf Oberkante vorhandenes natürliches Gelände .
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und der Oberkante Dachhaut.

§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

Die vordere Baugrenze wird in einem Abstand von 5,00 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und eigenen Baugrundstück festgesetzt. Die hintere Baugrenze wird in seiner Lage gemäß der Planzeichnung definiert und wird parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

§ 4 Höhenlage des Gebäudes (§ 9 (3) BauGB)

Der untere Bezugspunkt zur Festlegung der Gebäudehöhe ist die festgelegte Oberkante des vorhandenen Geländes, der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 5 Flächen für Nebenanlagen nach § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

Garagen und Carports sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze für PKW's ohne Überdachung sind nur im Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze zulässig.

§ 7 Grünordnerische Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Geltungsbereich festgesetzte Lärmschutzwand ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

§ 8 Nebenanlagen

Imitierende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

§ 9 Immisionsschutz

§ 9.1 Außenwohnbereiche sind im südwestlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand bis zu 25 m von der Grundstücksgrenze der Bahntrasse nicht zulässig.

§ 9.2 Eine 1-geschossige Bebauung ist ab 15 m Entfernung zur Bahntrasse möglich, eine 2-geschossige Bebauung ist ab einer Entfernung von 25 m möglich, wenn die zur Nachtzeit genutzten Räume über Fenster in der von der Bahnlinie abgewandten Fassade belüftet werden.

§ 9.3 Im südwestlichen Plangebiet ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt.
Der Bau ist vor der Errichtung der Wohngebäude zu vollziehen.

Der Höhenbezug für die Anlage ist die vorhandene, natürliche Geländeoberfläche am Gleisbett.

§ 10 Bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Baugstalltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m §88 ThürBO

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

§10.2 Dachdeckung
Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 15° (Haupt- und Nebengebäude) sind unglasierte Dachziegel, Dachsteine oder weitere kleinformatige PLatteneindeckungen in einem Rotton oder Braunton zulässig.
Bei Wintergärten sind verglaste Dachflächen zulässig.

BESTANDSANNAHMEN

Gebäude, Bestand

105 — Flurstücksnummer z.B. 105

bestehende Grundstücksgrenze

Flurgrenze

271.7 m ü NHN — Aufnahmepunkt mit Höhe z.B. 271.7 m ü NHN

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Unterirdisch

W — Trink- und Abwasserleitung

E — Elektrizitätsleitung

T — Telekomleitung

G — Gasleitung

Oberirdisch

E — Elektrizitätsleitung

Verfahrensvermerke

Ermächtigungsgrundlagen

* Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23. Juni 2021.
* Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990(BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch die Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
* Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
* Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).
* Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03.05.2022 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

27. OKT. 2022 — Datum
gez. Braudau — Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Dienstsiegel - Katasterbereich Gotha -

Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Bad Salzungen hat am 31.07.2019 mit Beschluss-Nr. BVI/0031/2019 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Bad Salzungen, den 09.11.2022 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Beteiligung TÖB
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 26.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert worden.
Bad Salzungen, den 09.11.2022 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluss
Die Stadt Salzungen hat am 09.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Bad Salzungen, den 09.11.2022 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 08.04.2022 bis zum 13.05.2022 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, im Amtsblatt, Ausgabe 3/2022 vom 27.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzungen, den 09.11.2022 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

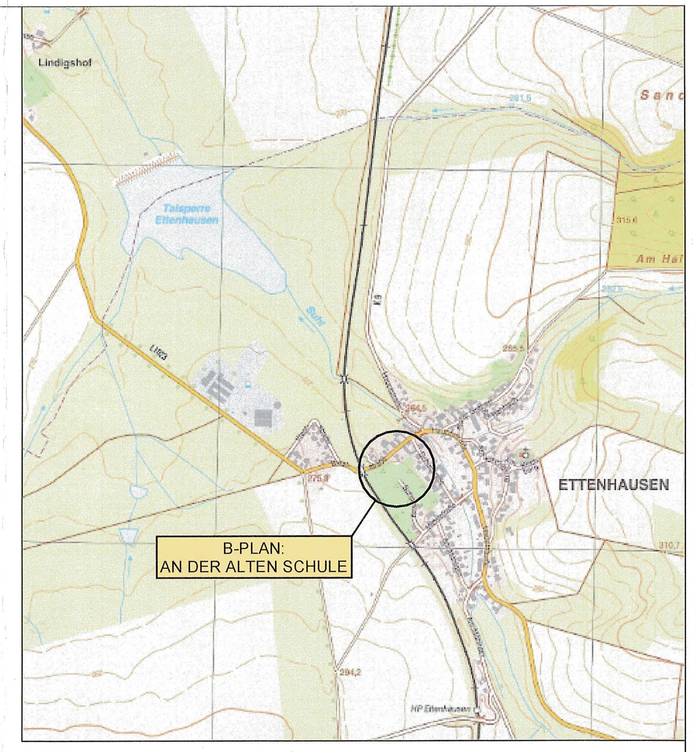
Abwägungsbeschluss
Die Stadt Bad Salzungen hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen am 14.09.2022 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1-3 BauGB).
Bad Salzungen, den 09.11.2022 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.09.2022 von der Stadt Bad Salzungen als
SATZUNG
beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadt Bad Salzungen vom 14.09.2022 gebilligt.
Bad Salzungen, den 09.11.2022 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Genehmigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Wartburgkreis vom 07.03.2023
Az.: 162-22-08
- mit Hinweisen und Nebenbestimmungen - erteilt.
Bad Salzungen, den 09.03.2023 — Im Auftrag:

Nebenbestimmungen
Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Stadt Bad Salzungen vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landratsamtes Wartburgkreis vom .....
Az.: .....
bestätigt.
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 ~~31.05.22~~ durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe ~~3/22~~, vom ~~13.05.22~~ 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 19. MAI 2023 in Kraft getreten.
Bad Salzungen, den 31. MAI 2023 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSKARTE ETTENHAUSEN
Maßstab 1 : 10.000

BAD SALZUNGEN

WARTBURGKREIS

Satzung

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 70

"AN DER ALTEN SCHULE"
DER STADT BAD SALZUNGEN/
OT ETTENHAUSEN AN DER SUHL

GEMARKUNG: ETTENHAUSEN/SUHL

M 1 : 1000

Ausgefertigt:

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

Bad Salzungen, den 27. MRZ. 2023

Bürgermeister .....

Veranlasser:

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

Entwurfsverfasser:

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

Datum: 09. Dezember 2021 | 03. August 2022

3570-187-Entwurf/09.12.2021