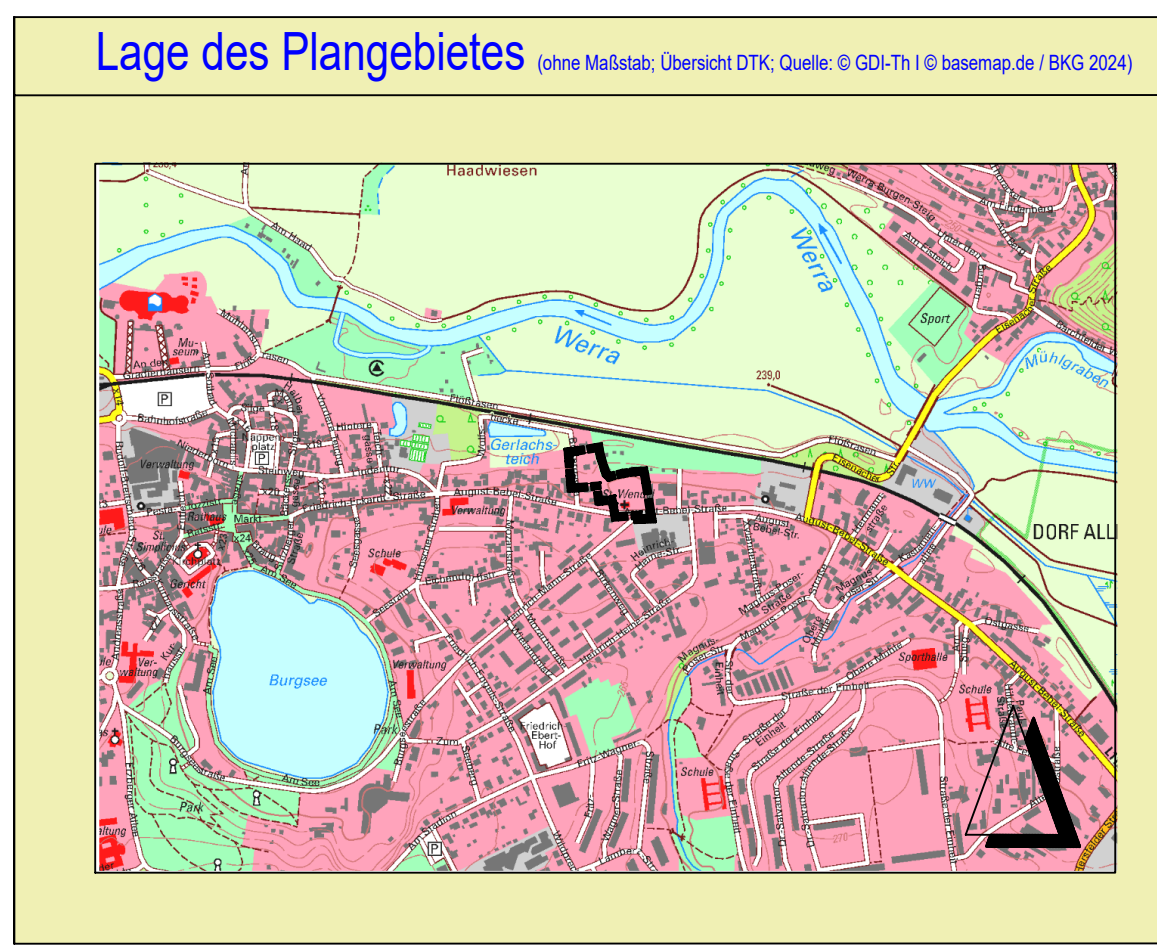


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 80

## Sonstiges Sondergebiet Hospiz-Zentrum

### "Hospiz St. Wendel" - Stadt Bad Salzungen

#### -Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-



#### Präambel

**Satzung der Stadt Bad Salzungen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 sonstiges Sondergebiet Hospiz-Zentrum "Hospiz St. Wendel".**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch sowie 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 22) geändert worden ist und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.02.2022 (GVBl. 87), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 80 sonstiges Sondergebiet Hospiz-Zentrum "Hospiz St. Wendel", bestehend aus dem Planteil (Teil A) und dem Textteil (Teil B), als Satzung erlassen.

#### Gesetzliche Grundlagen

- Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
  - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 22) geändert worden ist
  - Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3796), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist
  - Planzeichenverordnung (PlanZuV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561) geändert
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I. S. 4458) geändert worden ist
  - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 295)
  - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3908) geändert worden ist
  - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
  - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.02.2022 (GVBl. 87)
  - Regionalplan Südwestthüringens Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
  - Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrGV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3901) geändert worden ist

#### HINWEISE

- Hinweise zum Planverfahren**  
 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hospiz-Zentrum „Hospiz St. Wendel“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt.
- Hinweise zum Naturschutz**  
 2.1 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.  
 2.2 Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).  
 2.3 **Pflanzliste 1 (Laubbäume)**  
 Es sind einheimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze zu pflanzen.
  - Traubenkirsche - Prunus padus
  - Feldahorn - Acer campestre
  - Mehlbäume - Sorbus aria
  - Speierling - Sorbus domestica
  - Eberesche - Sorbus aucuparia
 2.4 **Pflanzliste 2 (Sträucher)**  
 Es sind einheimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze zu pflanzen.
  - Kornelkirsche - Cornus mas
  - Haselnuss - Corylus avellana
  - Weißdorn - Crataegus monogyna
  - Schlehe - Prunus spinosa
  - Hundsrose - Rosa canina
  - Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
  - Weißer Hartriegel - Cornus alba
  - Traubenholunder - Sambucus racemosa
- Hinweis zum Baugrund**  
 Es liegt ein Baugrundgutachten der Firma GIW Geotechnisches Ingenieurbüro Wabra / Proj. 36140622 vor.
- Hinweise zur Vermessung**  
 4.1 Es liegt ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Lüttich vor.
- Hinweise zum Schallschutz**  
 5.1 Es liegt eine Schallimmissions-Prognose Nr. LG 60/2023 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hospiz-Zentrum „Hospiz St. Wendel“ der Stadt Bad Salzungen / Berechnungen zum Verkehrslärm (Straße, Schiene) und Gewerbelärm vom Ingenieurbüro Frank und Schellenberger vor (Stand: 19.02.2024).
- organisatorische Vorkehrungen**  
 5.2 Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind zusätzlich zu den bereits unter Pkt. C) 1 bis 1.6 festgesetzten Maßnahmen folgende organisatorische Maßnahmen einzuhalten:
- Verkehrsrangorganisation**  
 5.4 Im Bereich der Bülbergasse ist nachts eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu gewährleisten (Beschilderung nach STVO).
- Die Nutzung der Räume im Hospiz muss gemäß den Festlegungen in den Grundrissen laut Anlage 9 des Gutachtens erfolgen.
- Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die DIN 4109-1:2018 zu jedemmanns Einsicht dauerhaft in der Stadtverwaltung Bad Salzungen, Rathausstraße 2, 36433 Bad Salzungen dauerhaft bereitgehalten wird.
- Verhältnis des Bebauungsplan „August-Bebel-Straße“ zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Hospiz-Zentrum „Hospiz St. Wendel“**  
 Für den durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Hospiz-Zentrum „Hospiz St. Wendel“ überlagerten Teilbereich des Bebauungsplans „August-Bebel-Straße“ werden mit Inkraftsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Hospiz-Zentrum „Hospiz St. Wendel“ die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wirkungslos. Sollte der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Hospiz-Zentrum „Hospiz St. Wendel“ aufgehoben werden, „lebt“ der Bebauungsplan „August-Bebel-Straße“ wieder auf.

#### Verfahrensvermerke

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

Datum ..... Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Siegel  
 Katasterbereich Schmalkalden

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
 Der Stadtrat hat am 19.04.2023 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: BV/0157/2022).

Der Beschluss wurde am ..... (Amtsblatt ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Salzungen, den ..... B o h l  
 Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN  
 Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB vom ..... bis ..... frühzeitig beteiligt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... (Entwurf zur öffentl. Auslegung) und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... bis ..... (Entwurf zur 2. öffentl. Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom ..... bis ..... frühzeitig beteiligt, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... (Entwurf zur öffentl. Auslegung) und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... bis ..... (Entwurf zur 2. öffentl. Auslegung) beteiligt.

Bad Salzungen, den ..... B o h l  
 Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
 Der Planentwurf in der Fassung vom ..... (Entwurf zur Veröffentlichung) wurde am ..... (Beschl.-Nr.: ..... ) gebilligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den ..... B o h l  
 Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS  
 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... (Beschluss-Nr.: ..... ) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Salzungen, den ..... B o h l  
 Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS  
 Der Stadtrat hat am ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: ..... ).

Bad Salzungen, den ..... B o h l  
 Bürgermeister Siegel

**Zusatzleistungen:**

Kartengrundlage: Katasterkarte: ALKIS (Stand 16.03.2023)	sonstige Leistungen: Schallschutzgutachten: Ing.-Büro Frank & Schellenberger GbR Am Schindlersrasen 6 99817 Eisenach Eisenach / Erfurt / Leipzig
--	---

Lage- und Höhenplan  
 Rolf Lüttich  
 Dipl.-Ing. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur,  
 Vermessungsbüro

**Auftraggeber:**  
 „Hospiz St. Wendel gGmbH“ in Zusammenarbeit mit Stadt Bad Salzungen

Bühnenstraße 6  
 36433 Bad Salzungen

BEARBEITUNG  
 kehrer planung  
 \*Freier Architekt  
 \*Mitglied der AK Thüringen

Platz der Deutschen Einheit 4  
 98527 Suhl  
 Tel.: 03681 / 35272-0  
 Fax.: 03681 / 35272-34  
 www.keplan.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer  
 Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer  
 Dipl.-Ing. S. Posern

Unterschrift: AKT-Stempel

GENEHMIGUNG / ANZEIGE  
 Dieser Plan hat von ..... bis ..... im Internet veröffentlicht ausgelegt.  
 ..... den .....  
 Unterschrift Stempel

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRIFFSBESCHLUSS  
 Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Stadtrates beigetreten.

Bad Salzungen, den ..... B o h l  
 Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG  
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Bad Salzungen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bezeugt.

Bad Salzungen, den ..... B o h l  
 Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG  
 Die Erteilung der Zustimmung bzw. der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ..... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Bad Salzungen während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Bad Salzungen, den ..... B o h l  
 Bürgermeister Siegel

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 80**  
**sonstiges Sondergebiet Hospiz-Zentrum**  
**"Hospiz St. Wendel"**  
**Stadt Bad Salzungen**  
**-Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-**

**Planungsstand:**

Vorentwurf	Stand:	.....
Entwurf zur Veröffentlichung	Stand:	25.03.2024
Satzungsplan	Stand:	.....

**Verfasser:**  
 kehrer planung  
 \*Freier Architekt  
 \*Mitglied der AK Thüringen

Platz der Deutschen Einheit 4  
 98527 Suhl  
 Tel.: 03681 / 35272-0  
 Fax.: 03681 / 35272-34  
 www.keplan.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer  
 Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer  
 Dipl.-Ing. S. Posern

Unterschrift: AKT-Stempel



#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

- Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 11 BauNVO**  
 Sonstiges Sondergebiet Hospiz-Zentrum "Hospiz St. Wendel" mit Nummerierung der Baufäche SO 1 bis SO 6
  - Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 23 BauNVO**  
 Baugrenze  
 Baulinie
  - Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**  
 Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenverkehrsfläche hier: öffentliche Verkehrsfläche  
 private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Feuerwehrzufahrt  
 private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz Hospizmitarbeiter  
 private Fußwege
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB**  
 unterirdisch  
 hier: Mischwasserkanal (Angaben ohne Gewähr)
  - Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**  
 private Grünflächen  
 hier: Parkanlage Hospiz
  - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und 25 a) BauGB**  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Erhaltung: Bäume
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (1) 7 BauGB  
 Lärmschutzwand / Stützmauer  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Maß der Nutzung  
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Kirche "St. Wendel"  
 Bestandsangaben  
 Gebäudebestand (ALKIS)  
 Flurstücksnummer (ALKIS)  
 Flurstücksgrenze (ALKIS)  
 Vermaßung (in Meter)  
 Böschung (eingemessen)  
 versiegelte Straßen, Wege (eingemessen)  
 Geländehöhe in Meter über NHN (eingemessen)  
 Baumbestand (eingemessen)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1, (2) und 12 (3a) BauGB, §§ 11, 16, 18 und 19 BauNVO**
- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet Hospiz-Zentrum "Hospiz St. Wendel" nach § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung -Hospiz- festgesetzt.
  - Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
  - Zulässig ist ein Hospiz-Zentrum mit folgenden Nutzungen:
    - ambulante Hospiz-Versorgung,
    - Tages- bzw. Nachhospiz / teilstationär,
    - Arztpraxis und
    - gastronomische Versorgungseinrichtung.
  - Im sonstigen Sondergebiet "Hospiz" wird die GRZ für die Baugebiete SO 1 und SO 2 auf 0,7 festgesetzt.
  - Im sonstigen Sondergebiet "Hospiz" wird die GRZ für die Baugebiete SO 3, SO 4, SO 5 und SO 6 auf 1,0 festgesetzt.
  - Oberkante der baulichen Anlage (OK)**  
 Die Oberkante der baulichen Anlage (OK) darf für
    - Baufläche SO 1 max. 10,00 m,
    - Baufläche SO 2 max. 11,50 m
    - Baufläche SO 3 max. 9,90 m
    - Baufläche SO 5 max. 9,00 m und für
    - Baufläche SO 6 max. 5,00 m über Normalhöhennull (NHN) betragen.

- Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK)**  
 Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt die Oberkante des eingemessenen Schachtdeckel (Höhenbezug  $\pm 0,00 \pm 245,186$  m über NHN).
- Aufschüttungen/Abgrabungen**  
 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 5,00 m zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig.
- Definition - Aufschüttungen/Abgrabungen**  
 Als Bezugspunkt für die angegebene Höhe/Tiefe der Aufschüttungen/Abgrabungen gilt das vorhandene eingemessene Gelände.

#### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- Stützmauern**  
 Zulässig sind Stützmauern. Die Oberkante der Stützmauern wird mit max. 5,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Stützmauern gilt das vorhandene eingemessene Gelände.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
 Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (eine beispielhafte Aufzählung erfolgt in der Pflanzliste 1 und 2 unter Hinweise Pkt. 2.3 und 2.4).
- Die Schalleistung der technischen Anlagen an den Technikstandorten I und II ist tags auf 75 dB(A)/Standort und nachts auf 65 dB(A)/Standort zu begrenzen.

#### C) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**  
 1.1 Die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach der DIN 4109-1:2018, unter Berücksichtigung der entsprechenden Raumarten, zu bestimmen und einzuhalten. Der maßgebliche Außenlärmpegel (La) ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.  
 1.2 Im Plangebiet sind die Bettenräume und Aufenthaltsräume mit einer Zwangslüftung zu versehen, mit der eine Lüftung des Raumes ohne Öffnung des Fensters möglich ist. Die Lüftungseinrichtung darf nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenfassade führen. Alternativ ist eine zentrale Be- und Entlüftung der Räume möglich.  
 1.3 In der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) ist die Nutzung des Parkplatzes 1 auf 5 Stellplätze und die Nutzung des Parkplatzes 2 auf 7 Stellplätze begrenzt (siehe Markierung auf Plan).
- Südlich der Nachtparkplätze des Parkplatzes 2 ist eine 2 m hohe (über Niveau Parkplatz) und mindestens 21 m lange Lärmschutzwand / Stützmauer zu errichten.
- Die westliche Außenwand des Gebäudes 2 ist um 1 m nach Norden zu verlängern.
- Die Schalleistung der technischen Anlagen an den Technikstandorten I und II ist tags auf 75 dB(A)/Standort und nachts auf 65 dB(A)/Standort zu begrenzen.

#### Planteil / Planzeichen / Textteil

#### Verfahrensvermerke