1. ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET EHEMALIGE GARNISON I - THAMSBRÜCKER STRASSE

A - ZEICHENERKLÄRUNG

89 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

VORHANDENE BEBAUUNG

GEPLANTE BEBAUUNG

GEBÄUDES DACH / FULTDACH / FLACHDACH

1. GRENZEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

ABGRENZUNG BEREICHE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BAUGRENZE

EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI MISCHGEBIET

SO SONDERGEBIET

3. MASSZAHLEN DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
DACHFORM	BAUWEISE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

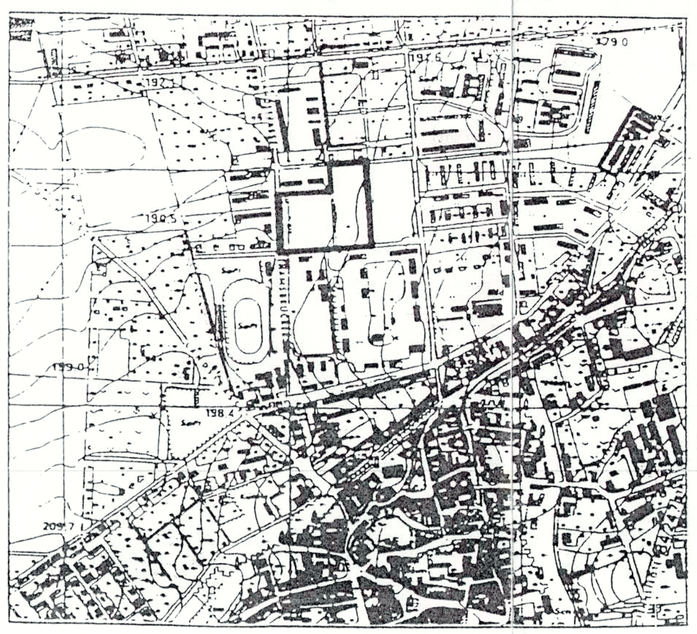
5. ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHER
vgl. hierzu Grünordnungsplan

6. LAGE NUTZFLÄCHEN

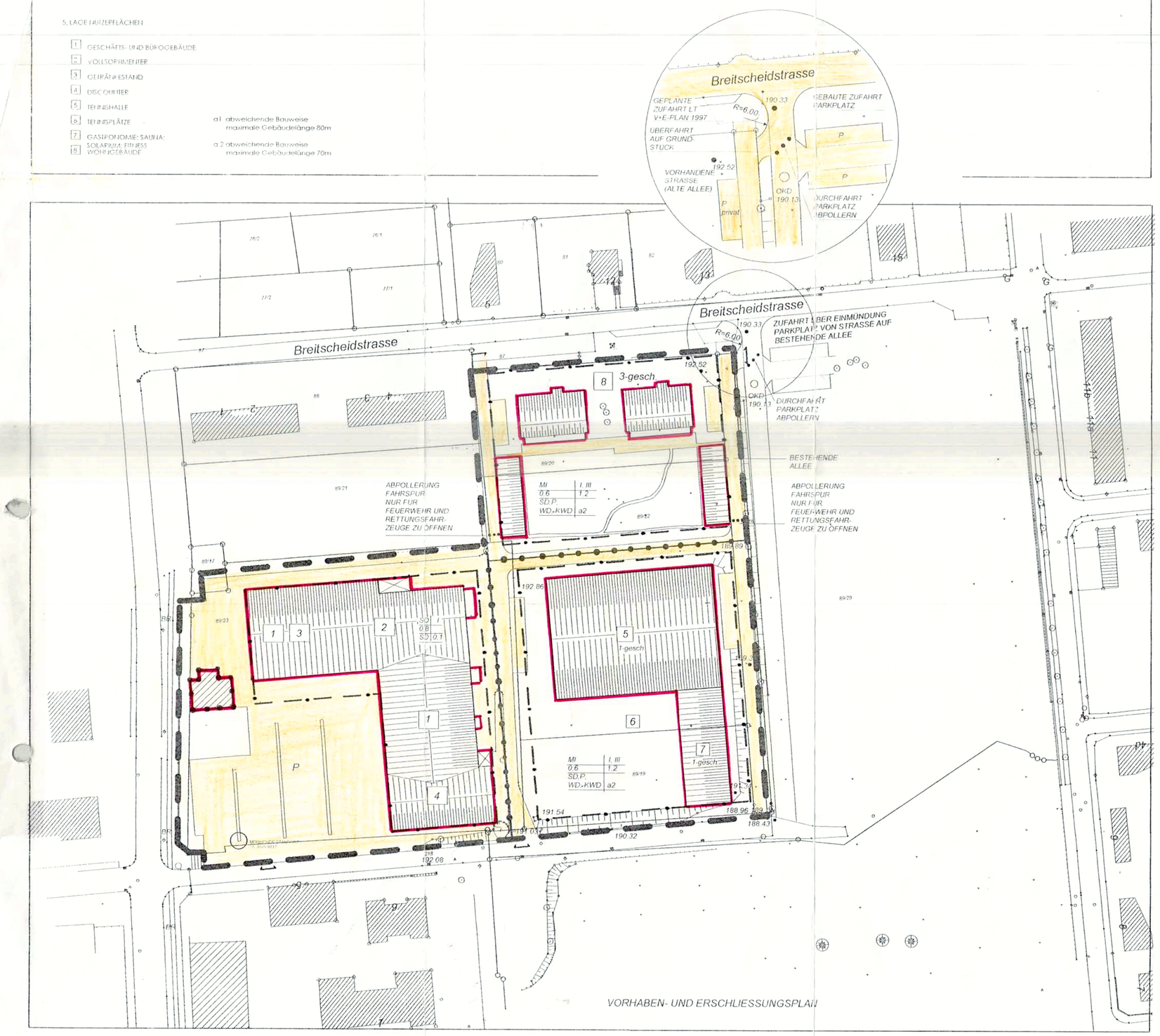
1 GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE
2 VOLLSORTIMENTER
3 GETRÄNKEMARKT
4 DISCOUNTER
5 TENNISHALLE
6 TENNISPLÄTZE
7 GASTRONOMIE-SAUNA-SOLARIEN-FITNESS
8 WOHNGEBÄUDE

a1 abweichende Bauweise
maximale Gebäudelänge 80m

a 2 abweichende Bauweise
maximale Gebäudelänge 70m



ÜBERSICHTSPLAN



Präambel

Satzung der Stadt Bad Langensalza über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Garnison I – Thamsbrücker Straße

Aufgrund des § 12 BauGB in der Neufassung v. 27.8.1997 (BGBl I S.2141) sowie nach § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBauO) in der Fassung vom 03.06.1994 (GVBl III S. 553) wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13.6.2002 und mit Genehmigung des Landesverwaltungsamtes die Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Garnison I Thamsbrücker Straße, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen.

B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet MI

Zulässig sind:
- ☐ Wohngebäude
- ☐ Gebäude für Büros + Praxen
  Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- ☐ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, auch deren Freianlagen (Tennisaußenplätze)

1.2 Sondergebiet SO

Zulässig sind:

☐ **Einzelhandel**

- Discountmarkt	593,78 qm
- Getränkemarkt	208,39 qm
- Vollsortimenter	1.267,81 qm
- Drogeriemarkt	160,50 qm
- Schuhe	354,19 qm
- Geschenkartikel	73,03 qm
- Blumenshop	28,20 qm

☐ **Geschäfts- und Bürogebäude, ausgeschlossen sind Gebäude für Einzelhandel.**

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Mischgebiet MI sind für die Wohngebäude 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig.

2.2 Im Mischgebiet MI sind für die Gebäude für sportliche Zwecke und der beigeordneten Gebäude für Gastronomie, Squash, Solarium, Fitness 1 Vollgeschoss zulässig.

2.3 Im Sondergebiet SO sind für die Gebäude des Einzelhandels 1 Vollgeschoss zulässig.

2.4 Im Sondergebiet SO sind für die Geschäfts- und Bürogebäude 1 Vollgeschoss zulässig.

2.5 Für das vorhandene Gebäude im Sondergebiet SO ist die vorhandene Geschossigkeit zu erhalten.

2.6 Für das Mischgebiet MI wird als Obergrenze festgelegt:
GRZ 0,6
GFZ 1,2

2.7. Für das Sondergebiet SO wird als Obergrenze festgelegt:
GRZ 0,8

2.8 Die Obergrenzen können überschritten werden, wenn
- ☐ besondere städtebauliche Gründe dies erfordern
- ☐ die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
- ☐ sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

2.9 Höhen baulicher Anlagen

2.9.1 Im Mischgebiet MI darf die Firsthöhe max. 16,50m, die Traufhöhe max. 12,00m über der Oberfläche des vorhandenen Geländes liegen.

2.9.2 Im Sondergebiet SO darf die Firsthöhe max. 12,00m, die Traufhöhe max. 8,50m über der Oberfläche des vorhandenen Geländes liegen.

2.10. Stellplätze

2.10.1 Stellplätze sind in allen Gebieten zulässig.

2.10.2 Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage der Bauordnung.

2.10.3 Offene Stellplätze sind so zu befestigen, dass Regenwasser versickern kann.

3. Ortsgestaltungsvorschriften

3.1 Dächer

3.1.1 Im Mischgebiet MI sind Dächer aus roten Tondachziegeln für die Wohngebäude und Geschafts- und Bürogebäude, für die Gebäude für sportliche Zwecke sowie der Gebäude für Gastronomie, Fitnsss, Freizeit sind Dächer aus blendfreien Stahltrapezprofiltafeln zulässig.

3.1.2. Im Sondergebiet SO sind Dächer aus Flachdachbahnen zulässig.

3.1.3 Für das vorhandene Gebäude im SO ist die vorhandene Dachdeckung zu erhalten

3.1.4 Im Mischgebiet MI sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig.

3.1.5 Im Sondergebiet SO sind Satteldächer zulässig.

3.1.6 Für das vorhandene Gebäude im SO ist die vorhandene Dachform zu erhalten. Dachaufbauten wie Gauben sind erlaubt.

3.1.7 Im Mischgebiet MI sind Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig.

3.1.8 Im Sondergebiet SO sind Dachneigungen von 8° bis 40° zulässig.

3.1.9. Für das vorhandene Gebäude im SO ist die vorhandene Dachneigung zu erhalten.

3.1.10. Die Dachdeckungen aller Gebiete sind mit blendfreien Materialien auszuführen.

3.2. Fassaden

3.2.1. Die Fassaden sind ur ortstypischen Materialien wie Stein, Putz, Naturstein, Holz, Blech, Beton zu erstellen.

3.2.2. Die Farben sind der Umgebung anzupassen

3.3. Werbung

3.3.1. Anlagen der Außenwerbung sind vor deren Anbringung mit dem zuständigen Stadtbauamt abzustimmen. Sie bedürfen einer Genehmigung.

4. Oberflächenwasser

4.1. Oberflächenwasser ist vollständig großflächig zu versickern. Es kann auch in Zisternen gesammelt werden.

5. Naturschutz

5.1. Angaben zum ehemaligen Bestand an Baulichkeiten, zu den geplanten Baumaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen und deren Auswirkungen sowie den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden in einem den V + E Plan begleitenden Grünordnungsplan separat dargestellt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des V + E Planes.

5.2 Pflanzgebot
Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baufelder sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplanes gärtnerisch anzulegen.

5.3. Für im Zusammenhang mit der Bebauung notwendigerweise zu fällende Bäume sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

6. Denkmalschutz

6.1. Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

6.2 Der Umfang von Ausschachtungen für Gebäude und Versorgungsleitungen ist bei einem Ortstermin mit dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu klären.

6.3. Unter Berücksichtigung der bisher vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Störungen archäologischer Zusammenhänge ist festzulegen, welche neu zu bebauenden Flächen vor und welche baubegleitend archäologisch untersucht werden.

7. Emissions- und Immissionsschutz

7.1. Die Warenanlieferung des Discounters erfolgt ausschließlich tagsüber außerhalb der Ruhezeiten. (7.00 - 19.00 Uhr)

7.2 Die Warenanlieferung des Vollsortimenters erfolgt ausschließlich tagsüber in der Zeit zwischen 6.00 - 22.00 Uhr. Nachts erfolgt keine Anlieferung.

7.3. Die Be- und Entlüftungseinrichtungen der Marktgebäude sind grundsätzlich and den Südfassaden anzuordnen. Die installierte Technik hat dem Stand der Technik zu entsprechen.

7.4 Die Be- und Entlüftungsanlage der Tennishalle sollten nicht an der Nord- und Westfassade des Gebäudes angeordnet sein.

7.5. Die Beurteilungspegel der DIN 18005 tags 60dB(A) und nacht 50dB (A) bzw. 45dB (A) innerhalb des Geltungsbereiches sind zu sichern.

7.6 Die gewerblichen sowie die Sportanlagen dürfen im angrenzenden WA nicht zu Überschreitungen der Beurteilungspegel führen.

7.7. Für die Errichtung, Beschaffenheit und den Betrieb der Tennisanlage sind die Anforderungen nach 18. BImSchG einzuhalten.

Gesetzliche Grundlagen

- ☐ Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)
  vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466 - 488)
- ☐ Baumaßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz)
  in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.473 - 479a, Art. 2: Änderung des Wohnungs-Erleichterungsgesetzes
- ☐ Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990
- ☐ Thüringer Bauordnung (ThürBauO) vom 03.06.1994
- ☐ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- ☐ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.04.1993
- ☐ Wasserhaushaltsgesetz 1990
- ☐ UVP-Gesetz vom 12.02.1990
- ☐ Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 BGBl. I, 1991, S.58
- ☐ Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflieg (VorThürNatG) vom 28.01.1993
- ☐ Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. I, TH S. 501)
- ☐ Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 07.01.1992
  (GVBl. TH S.17 berichtigt S.550)

Für den V + E Plan bindend:

- ☐ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bad Langensalza vom 31.01.1991

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf zur 1. Änderung des Vorhabens und Erschließungsplanes Stand 12/2001 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) in der Zeit vom 18.3.02 bis 26.4.02 während folgender Zeiten:
Montag-Mittwoch 8.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Dienstag 8.00-12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr
Donnerstag 8.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Freitag 8.00-12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, am 08.03.2002 im amtlichen Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Langensalza, d. 23.3.02
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind der Aufforderung zur Abgabe eines Stellungnahme nachgekommen, entsprechende Empfehlungen wurden in die Planung eingearbeitet.

Bad Langensalza, d. 23.3.02
Der Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurkarte mit den Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster vom ..... übereinstimmen.

Bad Langensalza, d. .....
Leiter des Katasteramtes

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Stand 05/2002 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) am 13.6.02 beschlossen.

Bad Langensalza, d. 23.9.02
Der Bürgermeister

Die Genehmigung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Stand 05/2002 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... erteilt.

Bad Langensalza, d. .....
Der Bürgermeister

Vorhabenträger:

ALFRED WÜSTEFELD
AN DER LEERENSCHEN RINNE 27
37115 DUDERSTADT
TEL. 05527 - 73715

Entwurfsverfasser:

architekturbüro dipl. ing. thomas dellemann
freier architekt
knickhagen 3
37308 heilbad heiligenstadt
fon 03606 - 606013
fax 03606 - 606014

Vorhaben:

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
für das Gebiet ehemalige Garnison I
Thamsbrücker Straße
Bad Langensalza

M 1:1000 DIN A 1 04/2002 GEZ. HH

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.30-964003-
MI/SO-Garnison I.Ä.Ä
Weimar, den 21. Nov. 2002