BAD LANGENSALZA

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"WOHNPARK RATHENAUSTRASSE"

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bestätigt, daß die Flurstücke in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ...28.05.98.. übereinstimmen. Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft.

Bad Langensalza, den 01.10.98

Katasteramt Bad Langensalza

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen Umlegung und Grenzregelung werden keine Bedenken gem. §3 Abs.2 BauGB erhoben. entfällt

Bad Langensalza, den .....

Katasteramt Bad Langensalza

Die Stadtverwaltung hat am .02.04.1998 gem.§ 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Planes beschlossen.
Am 2.4.98 wurde der Vorhabenbezogene B-Planentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Bad Langensalza, den 22.8.98

Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB auf die Dauer von einem Monat in der Zeit vom 20.04. bis 22.05.1998 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden im Heimatboten vom 09.04.1998 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß die Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können.
Die Träger öffentlicher Belange, die von den der Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom .09.04.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Bad Langensalza, den 22.8.98

Bürgermeister

Die Stadtverwaltung Bad Langensalza hat die zur Planung vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise der Bürger und der beteiligten Träger öffentlicher Belange am 25.06.98 geprüft und abgewägt.
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 22.07.98 mitgeteilt worden.

Bad Langensalza, den 22.8.98

Bürgermeister

Die Stadtverwaltung Bad Langensalza hat am 25.06.1998 den Vorhabenbezogenen B-Plan bestehend aus Planzeichnung und Textteil ~~gem. §5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise~~ gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Langensalza, den 22.8.98

Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gem. §246a Abs.1, Nr.4 BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... unter AZ.:.....
WA "Rathenau-/ Steubenstraße" mit Nebenbestimmungen genehmigt.

Weimar, ...

Thüringer Landesverwaltungsamt

AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverwaltung, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Planes werden bekundet.

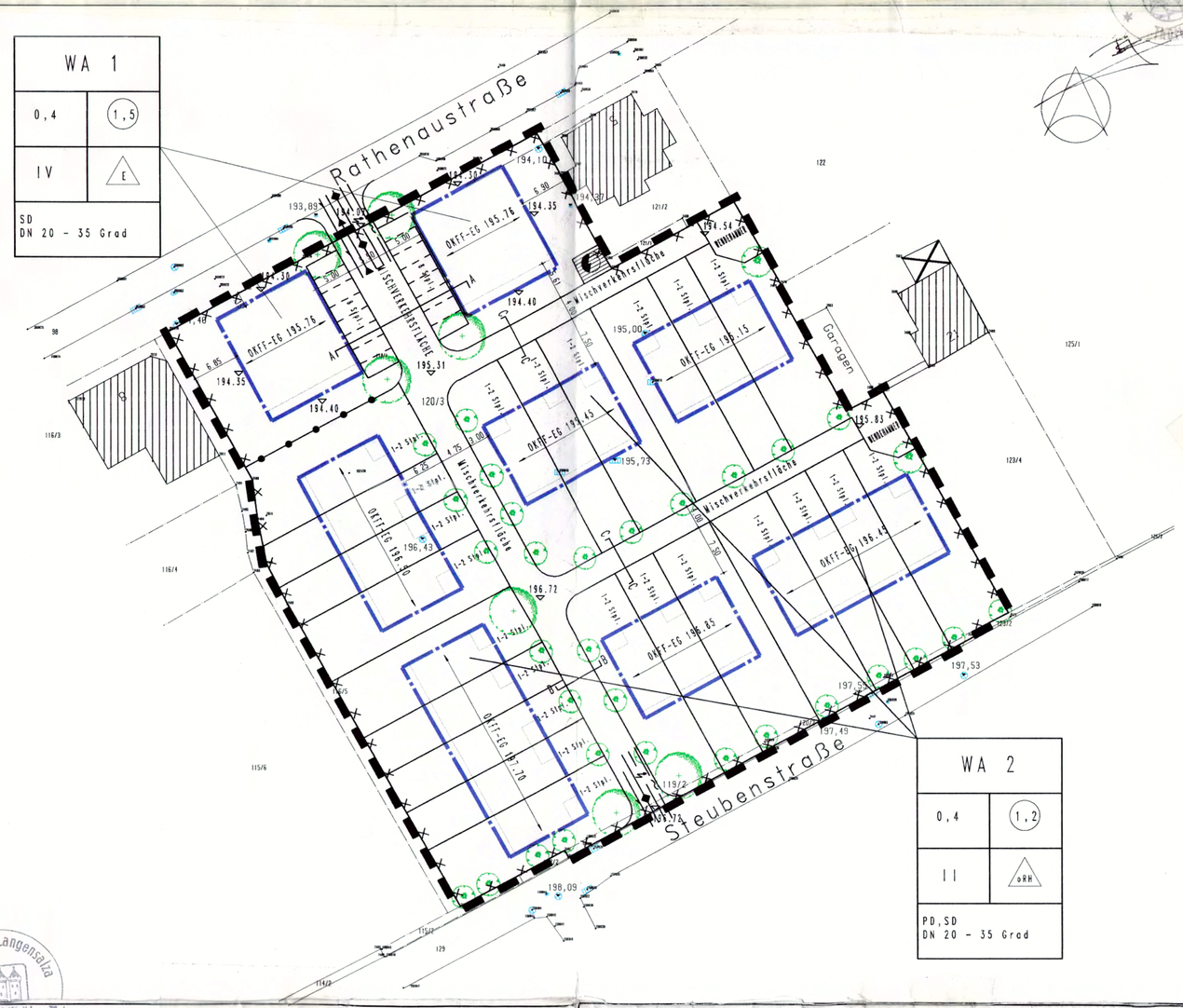
Bad Langensalza, den 22.8.98

Bürgermeister

Die Genehmigungsverfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.11.98/30.12.98 ist am..... gem. §12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Vorhabenbezogene B-Plan RECHTSVERBINDLICH.

Bad Langensalza, den 18.01.1999

Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzung gemäß § 9 BauGB

- Baugrenze § 23 BauNV
- WA — Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO
- 0.4 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschoßflächenzahl, § 20 Abs.2 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse, § 22 Abs.1 BauNVO
- DN 20-35 Grad — Dachneigung 20-35 Grad
- PD, SD — Dachformen: Pultdach (gegenläufig versetzt), Satteldach
- E — offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig § 9 Abs.2, Nr. 2 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO
- oRH — offene Bauweise, Reihenhäuser zulässig § 9 Abs.2, Nr. 2 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO
- Verkehrsflächen, §9 Abs.1, Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche, Mischverkehrsfläche
- A — A — Lage der Schnitte durch die Verkehrsflächen (siehe Textteil)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, §9 Abs.1, Nr.20, 24 u. 25 BauGB
- Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und ihrer Erhaltung auf privaten Grundstücken
- z.B. LINDE
- z.B. FELDAHORN, BERGAHORN
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Gebietes, § 9 Abs.7 BauGB
- Grenze der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altlastenverdachtsfläche nach §16 Abs.2 ThAbfAG
- Firstrichtung, § 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.§6 BauGB
- Elektrizität - Trafostandort (evtl.)
- Hauptversorgungsleitungen
- Abwassersammler
- Trinkwasserversorgungsleitung
- Fernmeldekabel
- Elektroleitung
- Gasleitung
- Nachrichtliche Eintragungen:
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 120/3 — Flurstücksbezeichnung
- geplante Flurstücksgrenzen
- 194.54 — Höhenangaben, neu
- 197,53 — GELÄNDEHÖHEN, vorh.
- 159018 — Messpunkte (Katasteramt)
- GEBÄUDE, NEU

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan entstand auf der Grundlage des Amtlichen Lageplanes des Katasteramtes Bad Langensalza vom 30.09.1997.

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.09.97
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90; zuletzt geändert 22.04.94
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.81; in der Neufassung Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) vom 18.12.90
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) 01.07.94
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.87; zuletzt geändert am 22.04.93
6. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorl. ThürNatG) vom 28.01.93

TEXTTEIL - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Festsetzung durch Zeichnung Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, BauNVO und ThürBO

1.0 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet
§4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

1.2 Die Zulässigkeit der zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, ist auf eine Bruttogeschoßfläche von max. 150 qm beschränkt.

1.3 Anlagen nach §4 Abs.2 Nr.3 und §4 Abs.3 sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

2.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

max. zulässige Grundflächenzahl : GRZ = 0,40 (Punkthäuser)
= 0,40 (Reihenhäuser)
max. zulässige Geschoßflächenzahl : GFZ = 1,50 (Punkthäuser)
= 1,20 (Reihenhäuser)

2.2 Errichtung von Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO

- Untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche gilt § 9 Abs.4 Nr.1 BauGB und §19, §20, §21a Abs.3 und 4 BauNVO.

3.0 Bauweise §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO

3.1 offene Bauweise

- für alle Baugebiete ist die offene Bauweise gem. §22 Abs.1 und Abs.2 BauNVO festgeschrieben.

3.2 Zahl der Vollgeschosse §20 BauNVO

- In den Bereichen mit Punkthausbebauung sind 4 Vollgeschosse zulässig, bei den Reihenhäusern sind 2 Vollgeschosse festgelegt.
Im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Vorschriften der Landesbauordnung sind der Keller- und DachgeschoßAusbau zugelassen, sofern die festgesetzten Grund- und GeschoßFlächenzahlen nicht überschritten werden. Der DachgeschoßAusbau ist in allen Bereichen zugelassen.
Punkthäuser:
Das oberste Geschoß kann als Staffelgeschoß ausgebildet werden.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 Abs.1 BauGB und §18 Abs.1 BauNVO

- Punkthäuser
Für alle Punkthäuser ist eine Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut Staffelgeschoß) von max.11,50 m, gemessen über FußBoden Erdgeschoß bzw. Oberkante Decke Untergeschoß zulässig. Für die Oberkante des Fußbodens gilt OKF <=1,50 cm über Oberfläche künftiges Gelände.
- Reihenhäuser
Für alle Reihenhäuser ist eine Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut) von max. 7,00 m gemessen über FußBoden Erdgeschoß bzw. Oberkante Decke Kellergeschoß zulässig.

Das künftige Gelände richtet sich nach dem geplanten Niveau der neuen Mischverkehrsfläche. Dieses wurde im Rahmen der Straßen- und Tiefbauprojektierung festgelegt. Um die Vollziehbarkeit der Höhenfestsetzungen der Gebäude zu gewährleisten, wurden die geplanten Geländehöhen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen, ebenso die geplanten OberflächenVon FußBoden Erdgeschoß.

4.0 Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1, Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen festgelegt.

Stellplätze
-Punkthäuser:
Für die Punkthäuser wird pro Wohnung ein Stellplatz ausgewiesen.
-Reihenhäuser:
Auf den Reihenhausgrundstücken wird jeweils 1 Stellplatz ausgewiesen, bei Bedarf ist ein zweiter Stellplatz auf dem Vorplatz zulässig.

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Rahmen des Straßenbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig geändert werden.

5.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§9 Abs.1 Nr.24 BauGB

5.1 Immsisionsschutz
Aus Immisionsschutzgründen ist die Verwendung von schwerem Heizöl und Kohle zur Beheizung der Gebäude nicht zulässig.

5.2 Altlastenverdachtsflächen

Das Gelände der ehemaligen Möbelfabrik ist als Altlastenverdachtsfläche gemäß §16 Abs.2 des Gesetzes Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes - ThAbfAG vom 31.07.91 i.V.m. dem Thüringer Gesetz zur Änderung von Zuständigkeiten im Geschäftsbereich Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, vom 08.12.95 in der nach §17 ThAbfAG von der zuständigen Fachbehörde geführten Verdachtsflächendatei erfaßt.
Vor Baubeginn ist bei der zuständigen Abfallbehörde (Staatliches Umweltamt Sondershausen) die Altlastenproblematik zu klären.
Dazu ist durch den Bauherrn eine unabhängige, fachkompetente Einrichtung mit der Erstellung eines Gutachtens zu beauftragen.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Es besteht auf allen privaten Grundstücken die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen entsprechend Planfestsetzung und ihre Erhaltung.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 83 Abs.1 und 4 BauO und §9 Abs.4 BauGB

1.0 Gestaltung der Baulichen Anlagen
Als Dachform sind bei den Punkt- und Reihenhäusern Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 und 35 Grad zulässig, bei den Reihenhäusern jedoch auch gegenläufig versetzte Pultdächer mit 20 bis 35 Grad Dachneigung. Die Neigung beider Dachflächen ist gleich und der Versatz wird mit max. 1,20 m festgesetzt. Für WA1 (Punkthäuser) sind Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln und Satteldachgauben erlaubt.
Die Ausführung von Flachdächern ist nur für Garagen u. Nebenanlagen sowie untergeordnete Dachflächen an den Wohnhäusern erlaubt.
Für die Farbgebung der Fassade sind Pastelltöne (gedeckte Farbgebung) vorzusehen.
Die Materialien der Dacheindeckung sind an den Gebäuden der historischen Ortslage zu orientieren. Es sind rote bis rotbraune Dachziegel zu verwenden.
Die dominierende Firstlinie hat parallel zur eingetragenen Mittellinie zu erfolgen.

2.0 Grünordnung

Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich:

- das Gebiet befindet sich im Innenbereich
- derzeit ist das Planungsgebiet 100% versiegelt.

Durch die Neubeplanung des Gebietes mit den vorgesehenen Punkt- und Reihenhäusern und somit Schaffung von Garten- und Freibereichen wird eine sichtbare Verbesserung der naturschutzrechtlichen Belange erreicht und die Versiegelung des Gebietes deutlich minimiert.

- Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
An den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf privaten Grundstücksflächen ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm (gemessen in 1 m Höhe) gemäß Artenvorschlag zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zugang, Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.
Baumscheiben sind gegen das Befahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

- 60 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind zu begrünen.
Davon sind 30 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gem. Empfehlungen (Richtwert: 1 Baum entspr. 20 qm, 1 Strauch entspr. 1 qm) zu bepflanzen. Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 20 % Anteil an den Baum- und Strauchpflanzungen haben.
- Grundstückseinfriedungen entlang der Grenze zu öffentlichen Flächen sind als "Zäune aus senkrechten Stäben" (Staketenzäune) und/ oder als dichtwachsende Hecke, deren Höhe im Endzustand 80 - 100 cm nicht überschreiten darf, gemäß Empfehlungen auszuführen. Zum Erhalt des notwendigen Bewegungsradius der Kleintierwelt ist die Durchlässigkeit von Zäunen zu gewährleisten.
- Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.
- Für private Grundstückszufahrten sind bituminös gebundene Decken sowie Betonunterbau nicht zulässig
- Kinderspielplatz:
Im Planungsgebiet wird keine öffentliche Kinderspielfläche ausgewiesen. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Bad Langensalza kann der in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindliche öffentliche Kinderspielplatz in der Rathenaustraße dafür mit genutzt werden.
- Dachbegrünung:
Dachflächen von Garagen und sonstigen Nebengebäuden mit einer Neigung von 25 Grad oder weniger können extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern oder Gräsern begrünt werden.

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.
Az.: 240-462130-MHL-003-WA „Rathenaustraße"
Weimar, den 30. Dez. 1998
Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Carl-August-Allee 2 a 99423 Weimar
Postfach 22 49 99403 Weimar
- Ref 210 -

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 240-462130-MHL-003-WA „Rathenaustraße"
- mit Nebenbestimmungen -
Weimar, den 20. Nov. 1998

WOHNPARK RATHENAUSTRASSE
BAD LANGENSALZA

BAUVORHABEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
PLANINHALT

AUFTRAGS-NR. 9802
M 1:500
PLANUNGSPHASE GENEHMIGUNGSFASSUNG
DATUM 25.03.98

WOHNBAU SCHWARZWALD AG
NIEDERLASSUNG GOTHA
GOTTHARDSTRASSE 4
99867 GOTHA
BAUHERR
UNTERSCHRIFT

28.06.98
ÄNDERUNG
PLAN-NR. 01

ARCHITEKTURBÜRO GÖTZE
GmbH
Robert-Blum-Straße 10 99867 Gotha
Tel:(03621)702952
Fax:(03621)702959
UNTERSCHRIFT

VEPLAN-7