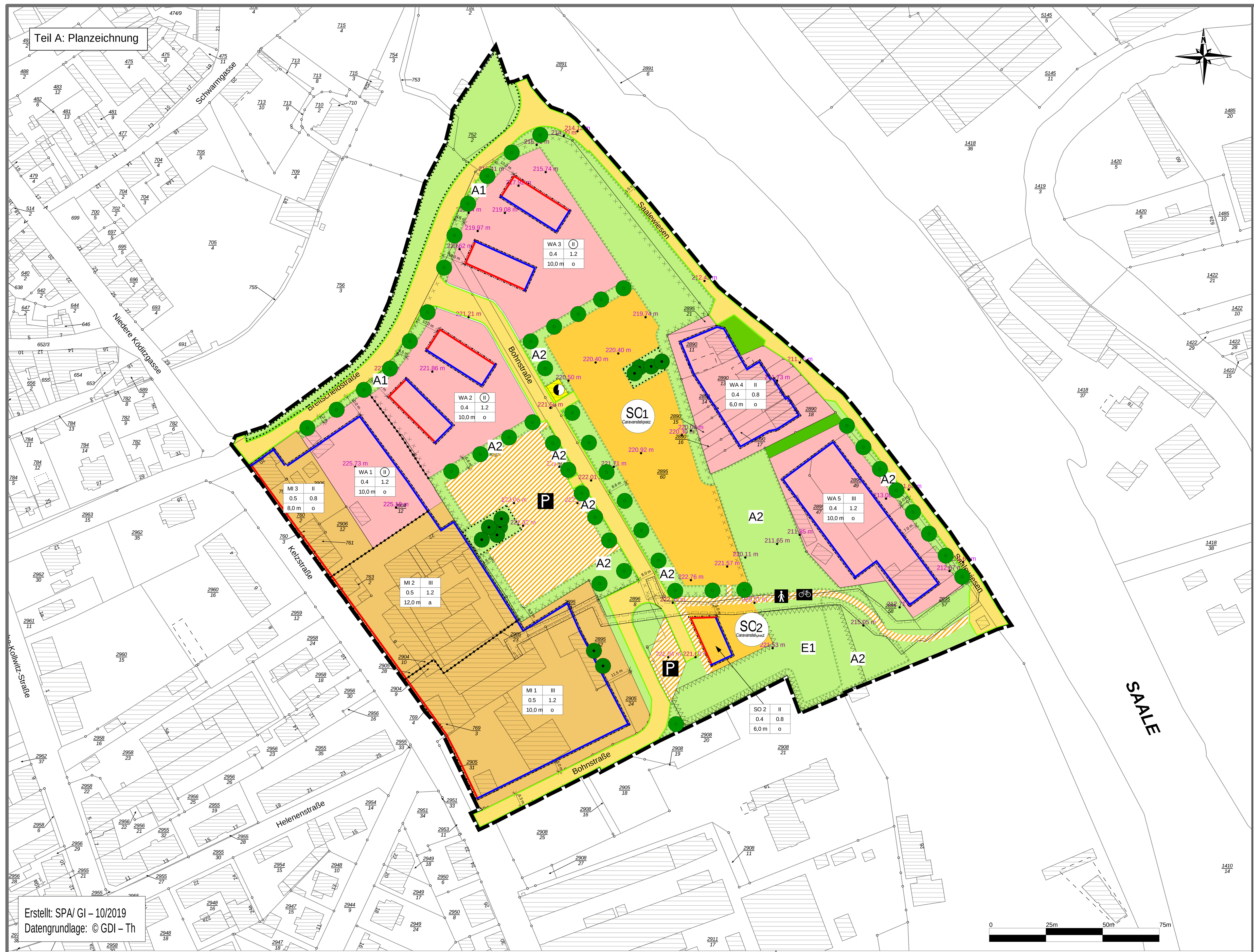
Teil A: Planzeichnung



Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- allgemeines Wohngebiet — WA
- Mischgebiet — MI
- Sondergebiet — SO (Caravanstellplatz)

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

GFZ Geschossflächenzahl z.B. 1,2
GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,6
I - V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Th Traufhöhe (bezogen auf die jeweilige Bezugsstraße)
OK Oberkante bauliche Anlage
z.B. II Geschossigkeit zwingend (siehe Nutzungsschablone)

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

- Baulinie
- Baugrenze
- o offene Bauweise (§22 Abs.1 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P öffentliche Parkfläche
- Fußgänger
- Radfahrer

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen
- Anpflanzen Bäume
- Fläche zum Erhalt
- Erhalt Bäume
- A1 / A2 Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung der Nutzung
- Fläche von Bebauung freizuhalten
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 220.74 • Hoehenpunkt in m über NHN - aus DGM-Th

Nachrichtliche Übernahme

- Altlastenverdachtsflächen
- E1 Ausgleichsmaßnahme aus anderem Planverfahren

Hinweise

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Gebietsart	Vollgeschosse max.
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Traufhöhe	Bauweise

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Thüringer Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz - ThürBKG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Februar 2008
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG-) vom 20. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebieten ist die Errichtung von Wohngebäuden sowie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie die unter § 4 Abs.2 Nr. 3 aufgeführten, allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bilden keinen Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind in den Gebieten WA 1 bis WA 4 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- In dem Gebiet WA 5 sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig, die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzten Baugebieten ist die Errichtung von Wohngebäuden sowie von den sonstigen baulichen Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- In den Mischgebiete MI 1 bis MI 3, im Sinne des Bestandsschutzes die beiden Gewebebetriebe mit erhöhten Emissionen - Druckerei und Wäscherei, als ausnahmsweise gemäß §1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO zugelassen. Bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen gelten die im Abschnitt Immissionsschutz aufgeführten Festsetzungen gemäß §1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO.

1.3 Sondergebiete (SO) gemäß § 10 BauNVO
- Die Sondergebiete sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO als der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung Caravanstellplatz festgesetzt.
- Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig: Aufstellflächen für Wohnmobile und Caravans einschließlich der erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen im Gebiet SO 1.
- Hierfür erforderliche Gebäude zur Versorgung des Sondergebietes SO 1 sind nur in dem dafür vorgesehenen Baufeld im Gebiet SO 2 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Die in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 festgesetzte Grundflächenzahle (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Ausnahmsweise darf die maximale Gebäudehöhe OK (siehe 2.3 der textl. Festsetzungen) für technische Aufbauten wie Solaranlagen und Fahrstuhlschächte bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Als Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt der aufkommenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut des obersten Vollgeschosses) gilt die Höhe der Bezugsstraße, gemessen von der Mitte des Baukörpers.
- Als Bezugsstraßen gelten für MI 1 bis MI 3 die Kelzstraße, für WA 1 bis WA 3 die Breitscheidstraße, für WA 4 und WA 5 die Saalewiesen und SO 2 die Bohnstraße.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Der Begriff Vollgeschoss wird im Sinne des § 92 Abs. 2 ThürBO verstanden.
- In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 ist zusätzlich zur zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses über weniger als zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m erreicht. Dabei darf die maximale Gebäudehöhe von 10 m nicht überschritten werden. Als Höhenbezugspunkt Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt die Höhe der Bezugsstraße, gemessen von der Mitte des Baukörpers.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Sowohl in den allgemeinen Wohngebieten, wie auch in den Sondergebieten und Mischgebieten MI 1 und MI 3 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgeschrieben.
- Für das Mischgebiete MI 2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist außerhalb der Baufenster zulässig, wenn diese mindestens 5,0 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen einhalten. In den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 dürfen die nordwestlichen Baugrenzen und Baulinien, die parallel zur Breitscheidstraße verlaufen, durch die vorgenannten Anlagen nicht überschritten werden.
- Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Entlang der Bohnstraße ist mindestens einseitig ein 2,50 m breiter Gehweg anzuordnen.
- Radwege, Fußwege und PKW- Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.
- Abweichen ist die Befestigung durch Bitumen in Bereichen zulässig, in denen die Längsneigung der zu befestigenden Flächen 6 % übersteigt.

5. Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und 21 BauGB)
Im Bebauungsplan sind Korridore festgesetzt, in denen Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen gebündelt geführt werden. Gemäß der Kennzeichnung erfolgt das Leitungsrecht zugunsten des angegeben Erschließungsträgers. Es erfolgt Kennzeichnung mit Planzeichen dem 15.5. nach PlanzV und Leitungsbenennung.

- Leitungsrecht für Gasleitungen zugunsten der Saalfelder Energienetze GmbH

- Leitungsrecht für Trinkwasserfernleitung zugunsten ZWA (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt)

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB)

- In den WA 1 bis WA 3 dürfen die zum Schlafen bestimmten Aufenthaltsräume der Wohnungen nicht ausschließlich an der Nordwestfassade angeordnet werden. Eine Ecklage ist möglich, wenn mindestens ein Fenster an einer der angrenzenden Fassadenseiten angeordnet ist und ansonsten die Einhaltung des Mindest-Gesamtschalldämmmaßes nachgewiesen werden kann (siehe unten).
- In den MI 1 und 2 dürfen die zum Schlafen bestimmten Aufenthaltsräume der Wohnungen sowie Büros nicht ausschließlich an der Südwestfassade angeordnet werden. Eine Ecklage ist möglich, wenn mindestens ein Fenster an einer der angrenzenden Fassadenseiten angeordnet ist und ansonsten die Einhaltung des Mindest-Gesamtschalldämmmaßes nachgewiesen werden kann (siehe unten).
- Im MI 3 dürfen die zum Schlafen bestimmten Aufenthaltsräume der Wohnungen sowie Büros nicht ausschließlich an der Südwest- oder Nordwestfassade angeordnet werden. Eine Ecklage ist möglich, wenn mindestens ein Fenster an der Südost- oder Nordostfassade angeordnet ist und ansonsten die Einhaltung des Mindest-Gesamtschalldämmmaßes nachgewiesen werden kann (siehe unten).

- Für Gebäude in folgenden Baugebieten ist der passive Schallschutz nachzuweisen:

➢ Nordwestfassade WA 1, WA 2 und WA 3:
R´w,ges. ≥ 33 dB Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade

➢ Nordwest- und Südwestfassade MI 3:
R´w,ges. ≥ 35 dB Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Büros
R´w,ges. ≥ 40 dB Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Wohnen

➢ Südwestfassade MI 1 und MI 2 (Kelzstraße)
R´w,ges. ≥ 35 dB Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Büros
R´w,ges. ≥ 40 dB Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Wohnen

Die angegebenen Werte gelten zzgl. Korrektur gemäß DIN 4109-2 (2018-01) Gl. 33.
Die Einhaltung der Vorgaben sind im Zuge der Baugenehmigung von Neu- oder Umbauten (Im Fall von Bestandsgebäuden) nachzuweisen (Schallschutznachweis). Bei verfahrensfreien Bauvorhaben sind die Anforderungen entsprechend zu beachten.

- In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Beurteilungspegel um mindestens 6 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm bleibt. Die Immissionsrichtwertanteile für solche Betriebe betragen:

Mischgebiet:	tags/nachts	54 / 39 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet:	tags/nachts	49 / 34 dB(A)
Besonderes Wohngebiet:	tags/nachts	54 / 34 dB(A)

- Im Zuge der Ertüchtigung der nördlichen Außenwand der Wäscherei, die mit Abbruch der Druckereihalle erforderlich wird, ist eine Lärmschutzwand (h = ca. 3 m über Dachkante) zu errichten. Das Schalldämmmaß muss mindestens 22 dB betragen. Die Oberfläche muss korrosionsbeständig ausgeführt werden.

- bei der Errichtung von Wärmepumpen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB nachfolgende aufgeführte Mindestabstände einzuhalten:

Schallleistungs-pegel der Wärmepumpe	Zuschlag für Ton- und Informations-haltigkeit	Nutzungszeit	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung	
			WA	MI
			Nacht- Immissionsrichtwert jeweils um 6 dB(A) reduziert	
45 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	3,4 m	1,6 m
50 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	6,7 m	3,4 m
55 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	12,4 m	6,7 m
60 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	22,2 m	12,4 m
65 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	31,8 m	22,2 m
70 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	48,8 m	31,8 m
75 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	79,2 m	48,8 m

6.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In den Baugebieten MI 1 bis MI 3, WA 1 bis WA 3, SO 1, SO 2 sowie den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als Parkplatz sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Schutz vor Altlasten) bauliche Vorkehrungen zu treffen, um das von baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser schadlos dem Oberflächenentwässerungssystem zuzuführen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

7.1 Dächer
- In den Baufeldern WA 1 bis WA 3, WA 5 und SO 2 sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° zulässig.
- Im Baufeld WA 4 sind nur Satteldächer im Neigungsbereich 35° bis 45° Dachneigung zulässig. Als Dachmaterialien sind nur schuppenförmige, einfarbige und nichtglänzende Eindeckungen in der Farbe Rot, Rotbraun und Schiefergrau/ Anthrazit zulässig.
- In den Baufeldern MI 1 bis MI 3 sind sowohl Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Sattel-/ Walmdächer im Neigungsbereich 30° bis 45° Dachneigung zulässig. Als Dachmaterialien sind für sichtbare Dachflächen nur schuppenförmige, einfarbige und nichtglänzende Eindeckungen in der Farbe Rot, Rotbraun und Schiefergrau/ Anthrazit zulässig
- Dächer von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand sind einheitlich zu gestalten

7.2 Fassaden
- Die Fassaden sind spiegelfrei zu gestalten. Für Fassaden sind nur Farben zulässig, die nach dem Natural Color System (NCS) über einen Schwarzanteil von maximal 15% und einem Farbanteil von maximal 15% verfügen.
- Für gestalterische Akzente ist auf einer Fläche von max. 20 % der Fassade die Verwendung von Farben mit höheren Schwarz- und Farbanteilen als jeweils 15% zulässig.

7.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern und Anlagen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- In allen allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedungen nur transparente Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune mit massiven Zaunsockeln bis 30 cm Höhe werden als Sonderform zugelassen.
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Öffentlichkeitbereichen sind Maschendrahtzäune unzulässig
- Anstelle von Zäunen sind auch geschnittene Laubhecken bis 1,20 m Höhe zulässig.
- Stützmauern und Gabionen zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind bis zu einer maximalen Höhe von 2 m möglich. Zum Ausgleich höherer Geländeunterschiede sind Böschungen im Verhältnis 1:3 zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen/ Kompensationsmaßnahmen (§ 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen:

- Die grünordnerischen Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum bzw. Strauch angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
- Die Grünstreifen nördlich des WA 1 buis Wa 3 und östlich des WA 5 dürfen für Grundstückszufahrten durch 3,0 m breite Zufahrtswege unterbrochen werden.

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

➢ Ausgleichsmaßnahme A1: Baumpflanzung

Es ist die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, in 1,00 m Höhe gemessen, festzusetzen.
Der Standort der Bäume befindet sich entlang der Breitscheidstraße. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass der Abstand zwischen den Bäumen ca. 15 m betragen soll und ein Abstand zu den Gebäuden von mindestens 2,5 m eingehalten werden muss. Die Baumstandorte können geringfügig (max. 2 m) verschoben werden. Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind mit einer Breite von max. 3 m zulässig.
Für die straßenbegleitenden Baumreihen (an der Breitscheidstraße) sollen zukunftsfähige Baumarten gepflanzt werden, die den besonderen Klimabedingungen urbaner Straßenstandorte und den besonderen Anforderungen durch den Klimawandel gerecht werden.
Art und Qualität der Gehölze sind den "Festlegungen zur Vegetationsausstattung" sowie den Maßnahmenblättern zu entnehmen.

➢ Ausgleichsmaßnahme A2: Anlage einer Strauch- Baumhecke

Innerhalb der Planfläche wird die Anlage von Strauch- und Baumpflanzungen auf insgesamt 9.387 m² festgesetzt. Die Pflanzung dient der Durchgrünung und der Eingrünung des Plangebietes. Es handelt sich bei der Maßnahme zum Teil um eine Erweiterung bereits vorhandener Strauch- und Baumstrukturen. Es gilt somit bereits bestehende Strauch-Baumpflanzungen zu erweitern, wobei der Bestand zu erhalten ist.
Unter Berücksichtigung des Thüringer Nachbarrechts, des Abstandes zu Versorgungsleitungen und eines Pflanzabstandes von untereinander mindestens 10 m bei Bäumen und 2x1m bei Sträuchern ist ein geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln.
Art und Qualität der Gehölze sind der Tabelle unter dem Punkt "Festlegungen zur Vegetationsausstattung" zu entnehmen.
Die Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum oder Strauch angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

➢ Gestaltungsmaßnahme G1: Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen

Die Maßnahme gilt für alle der nach GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Baugebiete die nicht bereits durch spezielle Pflanz- und Erhaltungsvorgaben belegt sind, sind zu 60 % mit Gehölzen zu begrünen. Die Begrünung der Flächen dient zur Durchgrünung des Plangebietes.
Es gilt Strauchpflanzungen umzusetzen und mit den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern aus den Maßnahmen A1 und A2 auf den Flächen anzuordnen. Rasenansaat ist auf den übrigen 40 % der Grünfläche zu realisieren. Für die Strauchpflanzungen und das Saatgut sind ausschließlich standortgerechtes, gebiets-heimisches Pflanzmaterial bzw. Saatgut zu verwenden. Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutmischung sind den "Festlegungen zur Vegetationsausstattung" sowie den Maßnahmenblättern zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig.

8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (Bindungen für Bepflanzungen) ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind generell einzuhalten, können jedoch geringfügig (max. 3 m) verschoben werden.

8.4 Weitere Grünordnerische Maßnahmen, Hinweise Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen

➢ Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme VSAP1: Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung

Die Beseitigungen von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit (Sperrzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres) durchzuführen, um Verluste von Gelegen und Jungvögeln auszuschließen.

➢ Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme VSAP2: Gebäudekontrolle vor Abriss auf Vögel

Um Verluste von Gelegen und Jungvögeln auszuschließen ist der Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit (Sperrzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen. Der Abriss kann auch vorgezogen werden, wenn im Einzelfall ein entsprechender Gutachter (Biologe) keine Vogelbruten am Gebäude feststellt und die Arbeiten für unbedenklich erklärt. Die Arbeiten sind umgehend einzustellen, wenn artenschutzrechtlich geschützte Tiere oder deren Lebensstätten beeinträchtigt oder beschädigt werden.

➢ Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme VSAP3: Gebäudekontrolle vor Abriss auf Fledermäuse

Es ist nicht auszuschließen, dass bei baulichen Maßnahmen einzelne Fledermäuse gefunden werden. Deshalb soll direkt vor Beginn der Abrissarbeiten eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermausbesatz durchgeführt werden.

➢ Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme VSAP4: Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen

Vor der Rodung der Bäume ist eine Kontrolle auf Baumhöhlen durchzuführen. Bäume mit einem Bruthöhendurchmesser von mind. 50 cm eignen sich als Winterquartiere und sollten deshalb mit einem Endoskop auf Besatz geprüft werden. Ist eine Besatzkontrolle aus technischen Gründen nicht möglich (enge Spalten, zu große Höhlungen unerreichbar wegen großer Höhe), ist der Rodungszeitpunkt auf Ende September zu legen (Fledermäuse nutzen zu dieser Zeit die Quartiere nicht mehr als Wochenstube und noch nicht als Winterquartier).

Hinweise

Empfohlene Pflanzlisten

PFLANZLISTE 1 – STADTBÄUME IM KLIMAWANDEL (ausschließlich für die Maßnahme A1)

Unter Beachtung der Ausführungen zum Thema Stadtbäume im Klimawandel wurden die folgenden Baumarten zur Bepflanzung an der Breitscheidstraße (A1) abgeleitet:

➢ Heimische Arten, Laubbäume als Hochstamm, 3xv., StU 18-20)

- Trauben-Eiche (Quercus petraea/)
stadtklimaverträglich, anspruchslos, mäßig windfest, neue Bez.: Qu. robur ssp. sessiliflora) etwas spätfrostgefährdet

➢ Nur bedingt klimaverträglich

- Winter-Linde (Tilia cordata)
nur mäßig stadtklimaverträglich und sehr salzempfindlich, bei Trockenstress empfindlich auf Triebwelke

- Ahorn (Acer pseudoplatanuns, Acer platanoides)
bei Trockenstress empfindlich auf Triebwelke (Verticillium)

- Die Hainbuche (Carpinus betulus)
leidet bei Frühjahrstrockenheit sehr unter dem Frostspanner und ist ebenfalls salzempfindlich

➢ Nicht heimische Arten, Laubbäume als Hochstamm, 3xv., StU 18-20):

- Rot-Eiche (Quercus rubra)
stadtklimafest, hitzeverträglich, windfest, gern auf sandigen Böden, starkwüchsig in der Jugend, dichtes, tiefes Wurzelwerk

- Silber-Linde (Tilia tomentosa)
stadtklimafest, hitzeverträglich, Tiefwurzler, weißfilzige Blätter, kein Honigtau! Hummelsterben (Vergiftung durch Nektar) ist wiederlegt! Sorte: 'Barbant': durchgehender Stamm, Zweige schräg aufstrebend

PFLANZLISTE 2: Laubbäume (als Hochstamm, 3xv., StU 12-14 cm)

- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (A. pseudoplatanus), Feldahorn (A. campestre)
- Sand-Birke (Betula pendula)
- Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Q. robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Flatterulme (Ulmus laevis)
- Silber-Weide (Salix alba) (nur in Bachniederung)
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) (nur in Bachniederung)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)
- Wildapfel (Malus sylvestris)

PFLANZLISTE 3: Obstbäume (als Hochstamm, 2xv., StU 10-12 cm

- Kulturapfel (Malus domestica)
- Süßkirsche (Prunus avium)
- Pflaume/ Zwetschge/ Reneclaude etc. (Prunus domestica)
- Kulturbirne (Pyrus communis)

PFLANZLISTE 4: Laubsträucher für trockene und mittlere Standorte (als vStr, Hoe 60-100 cm)

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hasel (Corylus avellana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Wolliger Schneeball (V. lantana)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

PFLANZLISTE 5: Saatgut für Ansaaten

- Verwendung von gebietsheimischen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“
- Extensivgrünland: Ansaat kräuterreicher Saatgutmischungen (mind. 50 % Kräuteranteil im Saatgut), nach Standort angepasste Mischungen für Frischwiesen/ Fettwiesen
- Aufschüttungen/ Erdwälle: Verwendung von Mischungen für Trockenstandorte oder speziell für Böschungen geeignete Mischungen
- erosionsgefährdete Flächen (z.B. Erdwälle): Verwendung von geeigneten, mit dem auszubringenden artenreichen Rasensaatgut verträglichen schnellbegrünenden Arten (z.B. Roggentrespe)
- Uferbereich von neu angelegten Gewässern: Ansaat von speziellen Ufermischungen mit Arten der gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren, ggf. auch Begrünung über Eigendynamik
- Blühsäume: Verwendung von ein- oder mehrjähriger Blühmischungen

Archäologische Bodenfunde
Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Baumfällungen und Schnitt von Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen
Das Fällen bzw. Abschneiden von Bäumen, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, ist nach 2. Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258 in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.
Ebenso ist es in dieser Zeit verboten Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Grundlage dieser Regelungen sind Bestimmungen zum Artenschutz und hier insbesondere der Schutz wildlebender Vögel.
Es ist daher darauf zu achten, dass notwendige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28. Februar, das heißt rechtzeitig vor der Baumaßnahme durchgeführt werden.

Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung, Nachtbauverbot
Der Baumbestand im Geltungsbereich ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase entsprechend DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu schützen. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche anzulegen.

Bepflanzungen an Schutzstreifen
Bei Bepflanzungen in der Nähe des Schutzstreifens ist in Abstimmung mit der Saalfelder Energienetze GmbH das Einwachsen von Starkwurzeln in den Schutzbereich zu verhindern.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange beim Abbruch von Gebäuden
Beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtlichen Verbote: Der Fang und die Tötung von wildlebenden Tieren besonders geschützter Arten und die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von wildlebenden Tieren besonders geschützter Arten. Eine konkrete Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange liegt z. B. dann vor, wenn sich in bzw. an dem für einen Abbruch vorgesehenen Gebäude/-teil:
- Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern)
- Schwalbennester (Rauch- und Mehlschwalbe)
- Horste und Nester heimischer Vögel, z. B. Mauersegler, Turmfalke, Schleiereule, Weißstorch auf, an und in Dächern, Türmen und Schornsteinen
- Nester von Hornissen

befinden. Deshalb ist analog zu den Fragen des Artenschutzes bei geplanten Baumfällungen und Baumaßnahmen auch eine Erläuterung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung bei Abrissmaßnahmen im Plangebiet vorzunehmen und dem Umweltamt im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt zur Prüfung vorzulegen. Das Umweltamt prüft und berät, unter welchen Umständen (Abbruchumfang, Zeiträume, etc.) artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ob die Erteilung einer Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten beim Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, Umweltamt, Schwarzburger Chaussee 12 in 07407 Rudolstadt zu beantragen ist. Ein ggf. notwendiges Befreiungsverfahren wird vom Umweltamt im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt durchgeführt.

Einmüdungen und Grundstückseinfahrten
In Bereichen von Einmüdungen und Grundstückseinfahten ist die Bepflanzung so zu realisieren, dass die erforderlichen Sichtdreiecke (Sitzposition des Fahrzeugführenden) stets gewährleistet werden.

Bodenaushub und Bodenverunreinigungen
Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs und die fachgerechte Entsorgung sind zu dokumentieren. Aufgrund der Belastung des Bodens mit Altlasten sind sämtliche Bodenaushube fachgerecht zu entsorgen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

Sicherungsmaßnahmen
Gemäß § 25 Abs. 2 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetztes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer/innen und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktes zu schonen und erkennbar zu halten.

Zeitliche Umsetzung
Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen A1, A2, G1 erfolgt mit dem Baufortschritt, spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahme auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen muss vor Baubeginn erfolgen.

Erklärung:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ……………………… übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Saalfeld/ Saale, …………………………… (Siegel)

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in der öffentlichen Sitzung vom 07.11.2018 unter Beschlussnummer 194/2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße-Kelzstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2018 im Amtsblatt Nr. 12/18 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 40a in seiner öffentlichen Sitzung am ________________ unter Beschlussnummer _________ gebilligt und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB freigegeben. Die ortübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. _________ am ________________.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 40a inklusive der Anlagen lagen vom ________________ bis einschließlich zum ________________ öffentlich aus. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt Nr. _________ vom ________________ ortsüblich bekannt gemacht. Die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ________________ um die Abgabe einer Stellungnahme ersucht.

4. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in öffentlicher Sitzung am ________________ unter Beschlussnummer _________ den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 40a inklusive der Anlagen gebilligt sowie zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freigegeben. Das Ergebnis der frühzeitigen Abwägung wurde zur Kenntnis genommen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40a mit dem Umweltbericht und der Begründung inklusive aller Anlagen in der Fassung vom ________________ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ________________ bis ________________ öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde am ________________ im Amtsblatt Nr. _________ ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die ausgelegten Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auch im Internet zugänglich gemacht. Die Berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ________________ um die Abgabe einer Stellungnahme ersucht.

6. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/ Saale hat in seiner öffentlichen Sitzung am ________________ unter der Beschlussnummer _________ die während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geprüft, sowie gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

7. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in seiner öffentlichen Sitzung am ________________ den Bebauungsplan Nr. 40a gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ________________ als Satzung beschlossen.

Die Verfahrensschritte Nr. 1 bis 7 wurden abgeschlossen.

Stadt Saalfeld/Saale, ________________

(Siegel)

____
Bürgermeister Dr. Steffen Kania

8. Die vom Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale in der Sitzung am ________________ beschlossene Satzung des Bebauungsplans Nr. 40a der Stadt Saalfeld/Saale wurde dem Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO angezeigt.

Stadt Saalfeld/Saale, ________________

(Siegel)

____
Bürgermeister Dr. Steffen Kania

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40a wird hiermit ausgefertigt, das Inkrafttreten regelt sich nach den Bestimmungen der §§ 3 Abs. 2 und 6 der Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO).

Stadt Saalfeld/Saale, ________________

(Siegel)

____
Bürgermeister Dr. Steffen Kania

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ________________ im Amtsblatt Nr. _________ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Saalfeld/Saale, ________________

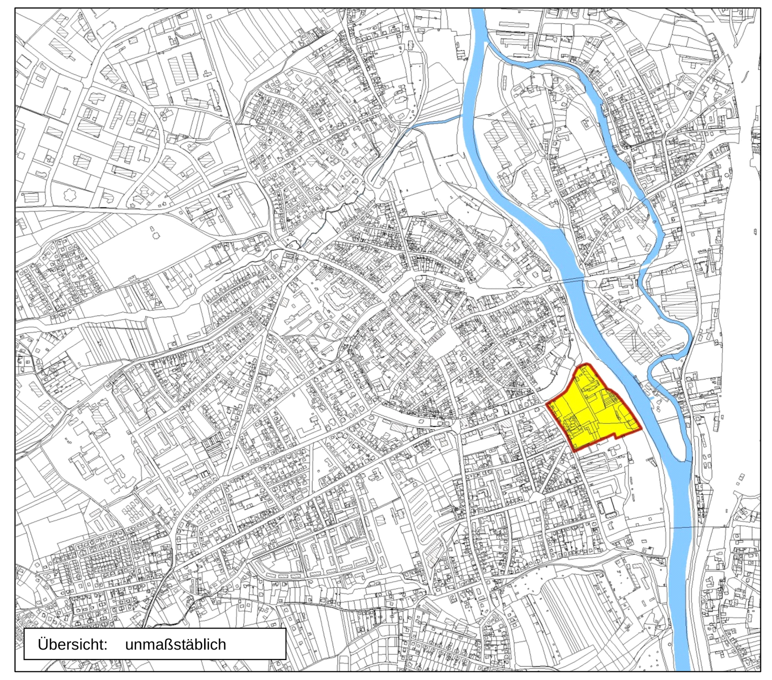
(Siegel)

____
Bürgermeister Dr. Steffen Kania

STADT SAALFELD SAALE
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 40a

„Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße-Kelzstraße “



Planstand: 19.05.2020	**Maßstab:** 1 : 1.000 (im Original)
Bearbeitung: Stadt Saalfeld/Saale, Stadtplanungsamt, Markt 6, 07318 Saalfeld	