



**Legende**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

- allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Sondergebiet

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

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

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

GFZ Geschossflächenzahl z.B. 1,2  
GRZ Grundrandsflächenzahl z.B. 0,6  
II-III Zahl der Vollgeschosse als Hochstamm  
TH Traufhöhe (bezogen auf die jeweilige Bezugsstraße)  
Z.B. II Geschosszahl zehnjährig (siehe Nutzungspläne)

**Bauweise, Baulinien, Baumgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB, §§ 22, 23 BauNVO)**

- Bauweise
- Baumgrenze

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB)**

- Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 51)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)
- 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 - ThürUVP-G) 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 Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet ist die Errichtung von Wohngebäuden sowie die Errichtung von Geschäften, Läden und sonstigen Handelbetrieben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schenk- und Speisewirtschaften sowie unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 aufgeführten, allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in den Gebieten WA 1 bis WA 4 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In dem Gebiet WA 5 sind gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind in allen Baugebieten unzulässig.

**1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

In den als Mischgebiet festgesetzten Baugebieten ist die Errichtung von Wohngebäuden, Geschäften, Schulen, Kindergärten, sonstigen Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungszwecke, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind in allen Baugebieten unzulässig.

**1.3 Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO**

Die Sondergebiete sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO als der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung Wohnmobil- und Caravanstellplätze festgesetzt.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig: Aufstellplätze 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.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind in allen Baugebieten unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht, wie in Satz 2 beschrieben, überschritten werden.

Im Sondergebiet SO 1 wird die maximale GRZ auf 0,7 festgelegt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachdecke des obersten Geschosses) gilt die Höhe der Bezugsstraße, gemessen von der Mitte des Baukörpers.

Als Bezugsstraßen gelten für MI bis MI 3 die Kelzstraße, für WA 1 bis WA 3 die Breitscheidstraße, für WA 4 und WA 5 die Seeallee und für SO 2 die Bohnstraße.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze oder Zwingvorgabe festgesetzt. Sie ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Begriff Vollgeschosse wird im Sinne des § 2 Abs. 2 ThürBO verstanden.

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 ist das oberste Geschoss mit einem umlaufenden Rücksprung von mindestens 1,5 m, gemessen von Wandaußenseite des darunterliegenden Geschosses, auszuführen.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Sowohl in den allgemeinen Wohngebieten, wie auch im Sondergebiet SO 2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Für die abweichende Bauweise gilt folgende Konstruktivierung: Die Länge der Gebäude darf 55 m (im MI 2 bzw. 65 m (im MI 1) nicht überschreiten. Die Länge ist jeweils parallel zur Kelzstraße zu messen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen, Stalplätzen, Garagen und Carports ist außerhalb der Baufenster zulässig, wenn diese mindestens 5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgeraden einhalten. Davon abweichend beträgt in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 der Mindestabstand der vorgenannten Anlagen zur Breitscheidstraße 10 m.

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB)**

Entlang der Bohnstraße ist mindestens einseitig ein 2,50 m breiter Gehweg anzulegen.

Radwege, Fußwege und Plav. Stalplätze sind verkehrsfähig zu gestalten.

Abweichen ist die Befestigung durch Blumen in Bereichen zulässig, in denen die Längenausdehnung der zu befestigenden Flächen 6 % übersteigt.

**5. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauOB)**

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte festgesetzt. In denen Haupt- und Hauptuntergeleitungen gebündelt geführt werden. Gemäß der Kennzeichnung erfolgt das Leitungsrecht zugunsten des angegebenen Erschließungsträgers.

Leitungsrechte für Gasleitungen zugunsten der Gasleitungs-energiezweck GmbH.

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

**6. Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOB)**

6.1 Vorkehrungen zum Schallschutz

- In den WA 1 bis WA 3 dürfen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (2018) nicht ausschließlich an der Nordwestfassade angeordnet werden. Eine Eklage 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 schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (2018) nicht ausschließlich an der Südwestfassade angeordnet werden. Eine Eklage 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).
- Bei Errichtung eines Wohngebäudes östlich der Wäscherei im MI 1 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (2018) an der Ostfassade anzurorden.
- Im MI 3 dürfen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (2018) nicht ausschließlich an der Südwest- oder Nordwestfassade angeordnet werden. Eine Eklage ist möglich, wenn mindestens ein Fenster an der Süd- oder Nordostfassade angeordnet ist und ansonsten die Einhaltung des Mindest-Gesamtschalldämmmaßes nachgewiesen werden kann (siehe unten).
- Für alle nachfolgenden Festsetzungen zum Schallschutz gilt der Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr als 'tags' und der Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr als 'nachts'. Für Anlagen im Geltungsbereich der TA Lärm gilt die lauteste Nachtstunde als Beurteilungszeit.
- Für Gebäude in folgenden Baugebieten ist der passive Schallschutz nachzuweisen:
  - Nordwestfassade WA 1, WA 2 und WA 3: Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade
  - Nordwest- und Südwestfassade MI 3: Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Büros
  - RW.ges. 2 35 dB Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Wohnen
  - RW.ges. 2 40 dB Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Wohnen
  - Südwestfassade MI 1 und MI 2 (Kelzstraße): Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Büros
  - RW.ges. 2 35 dB Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Büros
  - RW.ges. 2 40 dB Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Wohnen

Die angegebenen Werte gelten zzgl. Korrektur gemäß DIN 4109-2 (2018-01) Gl. 33.

Die Einhaltung der Vorgaben im Zuge der Baugenehmigung von Neu- oder Umbau (im Fall von Bestandsgebäuden) nachzuweisen (Schallschutznachweis). Bei verfahrenstechnischen Bauvorhaben sind die Anforderungen entsprechend zu beachten.

Im Mischgebiet MI 2 und MI 3 sind nur Vorhaben zulässig, deren Beurteilungswert um mindestens 6 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegt. Die Immissionsrichtwerte für solche Vorhaben betragen tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A), von dieser Beschränkung kann ausnahmsweise abgesehen werden, sofern der Betrieb der vorhandenen Wäscherei im MI 1 erwingungslieferbar ist.

Im Mischgebiet MI 1 ist der vorhandene Wäschereibetrieb ausnahmsweise zulässig, sofern dessen Schallschalltonen einen Immissionsrichtwert im flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags LWA = 68 dB(A) + 68 dB(A) nicht überschreitet. Die Grundlage ist das Betriebsgrundstück mit einer Größe von ca. 5759 m<sup>2</sup>.

Von der endgültigen Aufgabe des vorhandenen Wäschereibetriebes ist auszugehen, wenn der durch die Baugenehmigung vermittelte Bestandsschutz erloschen ist.

Im Zuge der Errichtung 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 BauOB nachfolgende aufgeführte Mindestabstände einzuhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Zuschlag für Ton- und Informations-haltigkeit	Nutzungszeit	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung
45 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	3,4 m
50 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	6,7 m
55 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	12,4 m
60 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	22,2 m
65 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	31,8 m
70 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	48,8 m
75 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	79,2 m

6.2 Weitere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

- 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 Parkplätze sind aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen (Schutz vor Altlasten) bauliche Vorkehrungen zu treffen, um das von baulichen Anlagen entfallende Niederschlagswasser schädlich dem Oberflächenabflusssystem zuzuführen. Die Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden, Rigolen, Schächte und vergleichbare Anlagen ist in den o.g. Baugebieten nicht zulässig.
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Erdwärme ist zum Schutz vor Altlasten und Subrosion nicht zulässig.
- In den Baugebieten WA 4 und WA 5 sind Geschosse und deren Zugänge, die sich ganz oder teilweise unter der Erdoberfläche befinden, konstruktiv so auszubilden, dass ein Eindringen von Grundwasser dauerhaft verhindert wird.

**7. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauOB i.V.m. § 88 ThürBO)**

**7.1 Dächer**

- In den Baugebieten MI 1 bis MI 3, WA 1 bis WA 3, SO 1, SO 2 sind nur Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 5° zulässig.
- Im Baufeld WA 4 sind nur Satteldächer im Neigungsbereich 35° bis 45° zulässig. Als Dachunterkonstruktion sind nur schuppenförmige, einfarbige und nichtglänzende Eindeckungen in der Farbe Rot, Rotbraun und Schiefergrau/Antrazit zulässig.
- In den Baugebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind sowohl Flachdächer, fachgeneigte Dächer und Sattel-/Walmdächer im Neigungsbereich 30° bis 45° Dachneigung zulässig. Dachunterkonstruktion sind im Neigungsbereich von 30° bis 40° nur schuppenförmige, einfarbige und nichtglänzende Eindeckungen in der Farbe Rot, Rotbraun und Schiefergrau/Antrazit zulässig.
- Dächer von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand sind einheitlich zu gestalten.
- Dachaufbauten sind schuppenförmig zu gestalten.
- Dachbegrenzung ist zulässig.

**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 eine Fläche von max. 20 % der Fassade die Verwendung von Farben mit höheren Schwarz- und Farbanteilen als jeweils 15% zulässig.
- Fassadenbegrenzung ist zulässig.

**7.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einrückungen und Stützmauern**

- In allen allgemeinen Wohngebieten (WA) sind als Einrückungen nur transparente Züme bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Angränzend zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sonstige öffentlichen Bereichen sind Maschenrasterdächer unzulässig.
- Stützmauern und Gabionen zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind bis zu einer maximalen Höhe von 2 m möglich. Zum Ausgleich höherer Geländeunterschiede sind Böschungen bis zu einem Verhältnis von maximal 1:3 (oder flacher) zulässig.

**8. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a & b BauOB)**

- Die grünordnerischen Maßnahmen sind durch den Grundstücksinhaber dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum bzw. Strauch an gleicher Stelle (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
- Die Grundflächen sind des WA 1, WA 2 und WA 3 sowie östlich des WA 5 dürfen für Grundstückszufahrten durch 3,0 m breite Zufahrtswege unterbrochen werden.
- Alle nachfolgend festgesetzten Baumpflanzungen haben so zu erfolgen, dass die Bäume über einen Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> verfügen. Weitere Angaben zur Umsetzung sind in den Maßnahmenkennlinien zu entnehmen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumarten sind generell einzuhalten, können jedoch geringfügig (maximal 3 m) in der geradlinig zur Straße verlaufenden Linie verschoben werden.
- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen A1, A2, A3 und G1 erfolgt mit dem Baufortschritt, spätestens bis zum Ende des folgenden Kalendertjahres nach Abschluss der Baumaßnahme auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen muss vor Baubeginn erfolgen.

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

- Ausgleichsmaßnahme A1: Baumpflanzung
- Es wird die Pflanzung von 17 großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 16-20 cm, in 1,00 m Höhe gemessen, festgesetzt. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass der Abstand zwischen den Bäumen ca. 10 m betragen soll und ein Abstand zu den Gebäuden von mindestens 2,5 m eingehalten werden muss. Für die straßenbegleitenden Bäumen (an der Breitscheidstraße) soll der Baum Celtis australis (Südlischer Zürgelbaum) festgesetzt werden (zur Qualität siehe Planzeichnung 1).
- Ausgleichsmaßnahme A2: Anlage von Strauch- Baumhecke
- Innab der Planfläche wird die Anlage von Strauch- und Baumpflanzungen auf den im A2 ausgewiesenen Flächen festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Thüringer Nachbarrechts, des Abstandes zu Versorgungsleitungen und eines Pflanzabstandes von untereinander mindestens 10 m bei Bäumen und 2x1m bei Strüchern ist ein geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln. Art und Qualität der Gehölze sind der Planzeichnung 2, 3 und 4 zu entnehmen.
- Ausgleichsmaßnahme A3: Pflanzung von Bäumen und Strüchern
- Es wird die Pflanzung von 34 mittel- oder großkronigen Bäumen festgesetzt. Die restliche Fläche ist mit Strüchwerk zu besetzen. Die Art und Qualität sind den Planzeichnungen 2, 3 und 4 zu entnehmen. Der Standort der Strauch- und Baumpflanzung befindet sich entlang der Grenze des Sondergebietes SO 1 sowie als Einfassung der großen Parkplatzfläche. Unter Berücksichtigung des Thüringer Nachbarrechts, des Abstandes zu Versorgungsleitungen und eines Pflanzabstandes von untereinander mindestens 10 m bei Bäumen und 2x1m bei Strüchern ist ein geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln.
- 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 20 % mit Gehölzen der Planzeichnung 4 zu begrünen. Dabei ist mindestens ein hochstämmiger Baum je angefangene 400 m<sup>2</sup> nachfolgende Grundstücksfläche zu pflanzen. Die Art und Qualität sind den Planzeichnungen 2 und 3 zu entnehmen. Die Flächen sind extern zu pflegen, ein Fornschnitt der Gehölze ist unzulässig.

**8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauOB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (Bindungen für Bepflanzungen) ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

**8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOB)**

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Antschütztliche Vermeidungsmaßnahme VSP1: Bauzeilenregelung zur Gehölzbindung
- Die Bepflanzungen von Gehölzen ist außerhalb der Bauzeit (Sperrzeit gemäß § 39 Abs. 5 NatSchG) im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres) durchzuführen, um Verluste von Geleien und Jungvögeln auszuschließen.
- Antschütztliche Vermeidungsmaßnahme VSP2: Gebäudekontrolle vor Abriss auf Vogel
- Um Verluste von Geleien 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 Vogelarten 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.
- Antschütztliche Vermeidungsmaßnahme VSP3: Gebäudekontrolle vor Abriss auf Fledermause
- Es ist nicht zuzulassen, dass bei baulichen Maßnahmen geflügelte Fledermause gefunden werden. Deshalb soll direkt vor Beginn der Abrissarbeiten eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermausekontrolle durchgeführt werden.
- Antschütztliche Vermeidungsmaßnahme VSP4: Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen
- Vor der Rodung der Bäume ist eine Kontrolle auf Baumhöhlen durchzuführen. Bäume mit einem Bruthöhlerdurchmesser von mind. 50 cm eignen sich als Winterquartiere und sollen deshalb mit einem Endoskop auf Besatz geprüft werden. Ist eine Besatzkontrolle aus technischen Gründen nicht möglich (enge Spalten, zu große Nöhtungen unemierbar wegen großer Höhe), ist der Rodungszeitpunkt auf Ende September zu legen (Fledermause nutzen zu dieser Zeit die Quartiere nicht mehr als Wohnstube und noch nicht als Winterquartier).

Über die in den Maßnahmen VSP1 bis VSP4 genannten Kontrollen sind Protokolle zu erstellen. Diese sind spätestens 14 Tage nach Abschluss der Kontrolle der unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen.

**8.5 Pflanzenlisten (Ergänzung zu den Festsetzungen unter 8.1)**

**Pflanzenliste 1:**  
Laubbäume (als Hochstamm, 3xv, SU 18-20 cm)  
Südlischer Zürgelbaum (Celtis australis)

**Pflanzenliste 2:** (Laubbäume als Hochstamm, 3 Mal verpflanzt, SU 12-14 cm)  
mittlerkroniger Baum  
großkroniger Baum

- Purpurelre (Ailanthus x spæthii)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Spietahorn (Acer pseudoplatanus)
- Bergahorn (Acer platanoides)
- Dornornis Gleditsche (Gleditsia trachanthos (Sylvestre))
- Stadibume (Pyrus callieriana 'Chanticleer')
- Dichtkornige Winterlinde (Tilia cordata 'Erecta')
- Amerikanische Stadibume (Tilia cordata 'Greenapples')
- Schubornum (Sophora japonica)
- Wildbirne (Pyrus pyralis)
- Wildplatan (Pyrus sylvatica)

**Pflanzenliste 3:**  
Zustatzpflanzen (als Hochstamm, 2 Mal verpflanzt, SU 10-12 cm)

- Kulturrappel (Malus domestica)
- Südkirsche (Prunus avium)
- Pflaume/Zwetscher (Prunella domestica)
- Kulturbirne (Pyrus communis)

**Pflanzenliste 4:**  
Laubbäume für trockene und mittlere Standorte (Höhe 60-100 cm)

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

**Laubbäume für Feuchtwälder (Höhe 60-100cm)**  
→ gilt ausschließlich für Maßnahme A3

**Besonders geeignete Bereiche**

- Spietstrauch (Spiraea spec.)
- Fingerröhrlach (Potentilla spec.)
- Zwitscherling (Heckenröschen)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Immergrüne Lorbeer-Kirsche (Prunus laurocerasus)

**Höher Zierstrauch**

- Blutbuche (Prunus cerasifera 'Algra')
- Duftender Wintereschale (Viburnum bodanense 'Dewm')
- Echte Felsenbirne (Amelanchier rotundifolia)

**Pflanzenliste 5:**  
Siedgras für Ansaaten

Es handelt sich um Regio-Seetgut, Ursprungland 05 – Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland (der Liefer- und Herstellerbetrieb muss für das Regio-Seetgut eine Zertifizierung nach VVW-Regiosaat oder RegioZert vorweisen).

Blumensamen, Kräutlerassen – schnittverträglich und kompakt: mild blühend, niederwüchsig, rasen. Frühlübler, die bereits im Juni wieder angezogen sind, werden durch den ersten Schitt nicht beeinträchtigt. Zusammensetzung: 20% Blumen, 80% Gräser.

**Teil C: Hinweise**

- 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 Funde 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.
- Baustelleneinrichtung, Baufeldreinemachung, Nachbauvorort**  
Der Bestandszustand im Geltungsbereich vor Baubeginn ist zu dokumentieren während der Bauphase entsprechend DIN 6820 sowie RAS-LP4 zu schützen. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche anzulegen. Während der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte, aus der Allgemeinen Verordnungsverordnung zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19.08.1970) für betroffene Gebiete in der Tagzeit und vor allem in der Nachtzeit (20:00 bis 07:00 Uhr) einzuhalten.
- Bepflanzungen an Schutzstreifen**  
Bei Bepflanzungen in der Nähe des Schutzstreifens ist in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen des Einwohnens von Starkwurzeln in den Schutzbereich zu verhindern.
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Belastungen beim Abbruch von Gebäuden**  
Der Bestandszustand im Geltungsbereich vor Baubeginn ist zu dokumentieren während der Bauphase entsprechend DIN 6820 sowie RAS-LP4 zu schützen. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche anzulegen. Während der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte, aus der Allgemeinen Verordnungsverordnung zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19.08.1970) für betroffene Gebiete in der Tagzeit und vor allem in der Nachtzeit (20:00 bis 07:00 Uhr) einzuhalten.
- Bepflanzungen an Schutzstreifen**  
Bei Bepflanzungen in der Nähe des Schutzstreifens ist in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen des Einwohnens von Starkwurzeln in den Schutzbereich zu verhindern.
- Artenschutzrechtliche Anforderungen**  
Bei Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbote: Der Fang und die Tötung von wildlebenden Tieren besonders geschützter Arten und die Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Nest-, Brut-, Wohn- oder Zuhilfsstätten von wildlebenden Tieren besonders geschützter Arten. Eine konkrete Schutzpflicht artenschutzrechtlicher Belange liegt z. B. dann vor, wenn sich in bzw. an dem für einen Abruch vorgesehenen Gebäude:teil:
  - Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern)
  - Schwalbennester (Rauch- und Mehlschwalbe)
  - Hörste und Nester heimischer Vögel, z. B. Mauersegler, Turmfalke, Schleiereule, Weißstorch, an und in Dächern, Turmen 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.) artenschutzrechtlicher Belange betroffen sind und ob die Entnahme einer Befragung von den artenschutzrechtlichen Verboten beim Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, Umweltamt, Schwarzbürger Chaussee 12 in 07407 Rudolstadt zu beantragen ist. Ein ggf. notwendiges Befragungsverfahren wird vom Umweltamt im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt durchgeführt.
- Einmündungen und Grundstückeinfahrten**  
In Bereichen von Einmündungen und Grundstückeinfahrten ist die Bepflanzung so zu realisieren, dass die erforderlichen Sichtdreiecke (Sitzposition des Fahrzeugführers) stets gewährleistet werden.
- Geologie**  
Erfahrungsaussagen (Erfkundungen und Baugrunderkundungen, Grundwasserstandsdaten, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzugeben, damit eine geologische und bodenkundliche Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso sind die Schutzverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen über das bestehende geologische Grunddaten zu übermitteln. Eine konkrete Schutzpflicht artenschutzrechtlicher Belange besteht bei der Maßnahme unzulässig zu übergelassen.
- Bodenaushub und Bodenverunreinigungen**  
Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des Bodenaushubes und die fachgerechte Entsorgung sind zu dokumentieren. Die mit Altlasten verunreinigten Bodenaushube sind fachgerecht zu entsorgen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 19815.
- Sicherungsmaßnahmen**  
Gemäß § 25 Abs. 2 Thüringer Verordnungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVerordG) haben EigentümerInnen und Nutzungsberechtigter von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Anmerkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarkern des Lage-, Höhen- und Schwerfunktus zu schonen und erkennbar zu halten.
- DIN-Normen und sonstige Vorschriften**  
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und sonstige, nicht öffentlich einsehbar Vorschriften können zu den üblichen Sprechzeiten der Stadt Saalfeld/Saale (Mo, Mi, Fr 9:00 Uhr – 12:00 Uhr, Di 9:00 Uhr – 18:00 Uhr, Do 9:00 Uhr – 18:00 Uhr) im Stadtplanungsamt (Zimmer 1.33, 1. OG des Bürger- und Behördenhauses, Markt 6 in 07318 Saalfeld/Saale) eingesehen werden.
- Strahlenschutz**  
Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radongas in Aufenthaltsräume wird empfohlen, die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem qualifizierten Ingenieurbüro untersuchen zu lassen und ggf. entsprechende bauliche Maßnahmen vorzunehmen.

**Erläuterung:**  
Es wird beschleunigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03.12.2020 übereinstimmen. Der Gebäudenschicks kann vom örtlichen Bestand abweichen.

**Verfahrensvermerke**

- 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.
- Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 40a in seiner öffentlichen Sitzung am 13.11.2019 unter Beschlussnummer 242/2019 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.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 40a inklusive der Anlagen lagen vom 06.01.2020 bis einschließlich zum 07.02.2020 öffentlich aus. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 23/20 vom 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die beherrschten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.12.2019 um die Abgabe einer Stellungnahme ersucht.
- Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in öffentlicher Sitzung am 10.08.2020 unter Beschlussnummer 113/2020 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40a mit dem Umweltbericht und der Begründung inklusive aller Anlagen in der Fassung vom 09.05.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2020 bis 14.08.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 08.07.2020 im Amtsblatt Nr. 12/20 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auslegten Unterlagen gemäß § 4 Abs. 4 BauGB auch im Internet zugänglich gemacht. Die beherrschten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.06.2020 um die Abgabe einer Stellungnahme ersucht.
- Der Bebauungsplanentwurf Nr. 40a wurde anschließend geändert und vom 04.12.2020 bis zum 15.01.2021 erneut ausgelegt. Die Billigung des geänderten Entwurfs erfolgte unter der Beschlussnummer 200/2020 in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Saalfeld/Saale am 18.11.2020. Die erneute Auslegung wurde am 28.11.2020 im Amtsblatt Nr. 21/20 ortsüblich bekannt gemacht. Die beherrschten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.11.2020 um die Abgabe einer Stellungnahme ersucht.
- Nach der erneuten Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 40a nochmals geändert und vom 09.04.2021 bis zum 23.04.2021 erneut ausgelegt. Die Billigung des geänderten Entwurfs erfolgte unter der Beschlussnummer 043/2021 in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Saalfeld/Saale am 10.03.2021. Die erneute Auslegung wurde am 01.04.2021 im Amtsblatt Nr. 202/08 ortsüblich bekannt gemacht. Die beherrschten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.03.2021 um die Abgabe einer Stellungnahme ersucht.
- Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.05.2021 unter der Beschlussnummer 033/2021 die während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geprüft, sowie gegenseitig und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
- Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.05.2021 den Bebauungsplan Nr. 40a gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.05.2021 als Satzung beschlossen.

**Die Verfahrens Schritte Nr. 1 bis 9 wurden abgeschlossen.**

Stadtrat Saalfeld/Saale, 10.07.2021

[Signature]

Bürgermeister Dr. Steffen Kania

10. Die Sitzung des Stadtrates der Stadt Saalfeld/Saale in der Sitzung am 26.05.2021 beschlossene Satzung des Bebauungsplans Nr. 40a der Stadt Saalfeld/Saale wurde dem Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO angezeigt § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Stadtrat Saalfeld/Saale, 27.05.2021

[Signature]

Bürgermeister Dr. Steffen Kania

11. Die Sitzung über den Bebauungsplan Nr. 40a wird hiernit ausgefertigt, das Inkrafttreten regelt sich nach den Bestimmungen der § 3 Abs. 2 und § 6 der Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO), das § 10 Abs. 3 BauGB.

Stadtrat Saalfeld/Saale, 27.07.2021

[Signature]

Bürgermeister Dr. Steffen Kania

12. Der Bebauungsplan Nr. 40a wurde am 14.10.2021 im Amtsblatt Nr. 15/21 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadtrat Saalfeld/Saale, 17.10.2021

[Signature]