TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
A1	Ausgleichsmaßnahme	§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs.7 BauGB

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

Flur 5	Flurgrenze / Flurnummer (Bestand)
1/3	Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer (Bestand)
7	Gebäude (Bestand) - mit Hausnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548, 1551 f.)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Thüringer Bauordnung (ThürBO)
i. d. F. vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO)
i. d. F. vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2013 (GVBl. S.194)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Geltungsbereich sind nicht zulässig: — § 9 Abs. 2a BauGB
- Einzelhandel

1.2 Im Geltungsbereich können ausnahmsweise zugelassen werden: — § 9 Abs. 2a BauGB
- Verkaufsflächen, die bzgl. des angebotenen Sortiments und räumlich einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 300m² betragen.
- Der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m².

II. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Fällung und Rückschnitt der Gehölze sind außerhalb des Verbotszeitraumes gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG durchzuführen (d.h. Durchführung im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar). (V1)

1.2 Gebäuderückbauarbeiten dürfen nur im Zeitraum November bis Februar (außerhalb der Reproduktionsphase der Fledermäuse) erfolgen. Unmittelbar im Vorfeld des geplanten Baubeginns ist eine Kontrolle der abzubrechenden Gebäude auf Besatz erforderlich. Betroffen sind 2 Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches. (V2)

1.3 Baufeldfreimachung (Abschieben der Vegetation) in relevanten Bereichen hinsichtlich Wiesenbrüterfauna darf nicht im Zeitraum von April bis Mitte Juli erfolgen bzw. nur nach vorheriger Kontrolle/ Feststellung, dass im geplanten Baufeld keine Aufzucht- und Ruhestätten von bodenbrütenden Vögeln vorhanden sind. (V3)

1.4 Baufeldfreimachung in Bereichen mit relevanten Habitatstrukturen für Zauneidechsen darf nur außerhalb deren Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit (d.h. nicht im Zeitraum von Mitte Mai bis Mitte August und nicht ab Mitte September bis Ende März) erfolgen.
Es ist eine Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen von Einzelindividuen der Zauneidechse und eine reptiliendichte Einzäunung des Baufeldes (temporär) vorzunehmen. (V4)

1.5 Mit Abschluss jeder Baumaßnahme ist innerhalb des Geltungsbereiches je Baugrundstück ein Fassadenflachkasten für Fledermäuse als Ersatz für Spalten-/Nischen-quartiere (z.B. Strobel Nr. 128) anzubringen, um die durch die Gebäuderückbauten entstehenden potentiellen Quartierverluste auszugleichen. (A1)

1.6 Anlage einer 2 m breiten trockenwarmen Lebensraum- bzw. Leitstruktur abschnittsweise entlang des Südrandes des Teilbereiches 1 auf 413 m Gesamtlänge, um den Verlust von Lebens- und Ruhestätten für Zauneidechsen zu kompensieren und gleichzeitig den linearen Ausbreitungskorridor entlang der Bahnlinie funktional aufzuwerten und somit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art auszuschließen.
Errichtung einer dauerhaften Grundstücksabzäunung (Höhe > 1m) zwischen Gewerbefläche und Zauneidechsen-Maßnahmenfläche, die nicht bepflanzt werden darf. Eine Hecke als Grundstückseinfriedung ist hier nicht zulässig. (A2)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

WASSERWIRTSCHAFT, TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einer schutzbedürftigen Fläche zu versorgungswirksamen Trinkwassergewinnungsanlagen im Stadtgebiet. Geplant ist die Festsetzung einer Schutzzone III zu den bereits bestehenden Schutzzonen I und II.
Im wasserrechtlichen Verfahren wird sich die obere Wasserbehörde an den Gefährdungseinschätzungen von Handlungen und Maßnahmen im DWA-Arbeitsblatt W101 orientieren. Auf dieser Grundlage können in der zukünftigen Rechtsverordnung Handlungen verboten oder nur beschränkt zugelassen sein.
Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden mindestens die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung -ThürVAwS-) gelten.
Bezüglich der Herstellung von Abwasserkanälen und -leitungen wird sich die obere Wasserbehörde vom Arbeitsblatt ATV-DVWK A 142 leiten lassen. Hinsichtlich des Baus von Straßen, Wegen und Standplätzen wird die Wasserbehörde zumindest die Forderungen der RiStWag, Ausgabe 2002, erheben.

NATURSCHUTZ, ALTLASTEN

Die Vorgaben in den Maßnahmenblättern zu den Ausgleichsmaßnahmen müssen vor jeglichen Baubeginn im Bebauungsplangebiet abgeschlossen sein.
Im Falle der konkreten Nutzung des betreffenden Areals durch den Bauherrn ist eine historische Recherche, die durch eine analytische Bodenuntersuchung begleitet wird, durchzuführen. Die Ergebnisse der bodentechnischen Untersuchungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen bzw. dem Sachgebiet Abfallwirtschaft / Immissionsschutz zu übergeben.

DEUTSCHE TELEKOM

In den künftigen Zuwegungen zu den Grundstücken sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Eine Koordinierung mit der Verlegung anderen Medien, insbesondere Energie und Straßenbeleuchtung, ist anzustreben. Dazu bedarf es einer vorherigen Aufteilung des unterirdischen Bauraumes und der Einordnung der einzelnen Versorgungsleitungen. Die Kabel sollten im Zuge des Straßenaufbaus bis auf die Grundstücke verlegt werden. Wir bitten Sie uns rechtzeitig in die Bauvorbereitung einzubeziehen, damit unsere Belange entsprechend berücksichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass uns die erforderlichen Kabelgräben zur Verfügung gestellt werden.
Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist entweder über das Internet oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können. https://trassenauskunft-kabel.telekom.de im Internet oder über die Postadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 22 Planauskunft, Postfach 90 01 02, 99104 Erfurt. Mail: Planauskunft-PTI22-Erfurt@telekom.de. Fax 0391 580127991.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

ARCHÄOLOGIE

Bei den Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14.04.2004, Änderung vom 23.11.2005 § 16, nach dem Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt unterliegen und durch unsere Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

ERDAUFSCHLÜSSE

Gemäß Lagerstättengesetz vom 02.03.1974 und Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 sind Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso wird gebeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

GRENZ- UND FESTPUNKTE

Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten.
Im Bearbeitungsgebiet befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3)). Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, dürfen im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des TLVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Kontaktadresse: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Dezernat 30, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt.

BAHNANLAGEN, ABSTÄNDE

Es muss sichergestellt sein, dass die sich aus Ihrer Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb der Bahnstrecke (6299) Arnstadt -Saalfeld weder stört noch behindert. So muss beispielsweise -ohne dass hier Kenntnisse der konkreten Geländetopografie vorliegen - mindestens sichergestellt sein, dass:
- die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,
- die Standsicherheit des Bahndammes gewährleistet wird,
- die Sicht der Triebfahrzeugführer auf Signale gewährleistet ist,
- Bepflanzungen der Böschung nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG stattfinden (u.a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 -7,00 m),
- Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen,
- sofern die Möglichkeit besteht, dass von den Verkehrswegen/Parkflächen abkommende Kfz auf die Bahnanlagen gelangen können, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen,
- unbeabsichtigte und unbefugte Betreten der Bahnanlagen verhindert wird,
- für Arbeiten in der Nähe der Bahn eine Betra entsprechend Regelwerk bei den zuständigen Stellen beantragt wird,
- eine Blendwirkung, insbesondere bei der Straßen- und Wegeplanung für den Bahnverkehr ausgeschlossen wird,
- Wasser grundsätzlich weg von der Bahn geleitet wird,
- der Zugang zu den Bahnsteigen weiterhin möglich ist,
- die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen jederzeit gewährleistet wird.

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Saalfeld, den .....

Siegel — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Thüringen Katasterbereich Saalfeld

VERFAHRENSVERMERKE

1 -Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 (1) BauGB am 23.05.2012
-Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/12 und im am 27.06.2012
Aushang vom 26.06.2012 bis 10.07.2012

2 -Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am 16.04.2014
-Ortsübliche Bekanntmachung 06.05.2014 bis 23.06.2014
-Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 19.05.2014 bis 20.06.2014 mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB (11.03.2014)

3 -Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.05.2014

4 Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 3 (2) BauGB sowie am 17.09.2014
Billigung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans und Auslegungsbeschluss gemäß § 4 a (3) BauGB

Bad Blankenburg, den .....
Siegel — Unterschrift

5 -Ortsübliche Bekanntmachung 10.11.2014 bis 02.12.2014
-Öffentliche Auslegung des 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 18.11.2014 bis 01.12.2014 mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB

6 -Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 13.11.2014

7 Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 10 BauGB am .....

Bad Blankenburg, den .....
Siegel — Unterschrift

8 Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde am .....

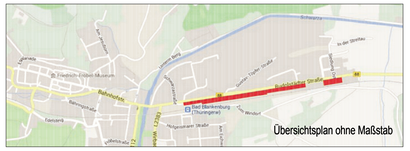
Bad Blankenburg, den .....
Siegel — Unterschrift

9 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Blankenburg, den .....
Siegel — Unterschrift

10 Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung
-Ortsübliche Bekanntmachung .....bis.....
-Inkrafttreten der Satzung am .....

Bad Blankenburg den .....
Siegel — Unterschrift



PLANGRUNDLAGE

Stadt Bad Blankenburg, Bauamt ALK Stand 2011 K 0155; Blatt 44485616

PLANVERFASSER

q u a a s - s t a d t p l a n e r
Schillerstr. 20 99423 Weimar
Tel. 03643 - 494921 Fax - 494931
mail: buero@quaas-stadtplaner.de

BAD BLANKENBURG

BEBAUUNGSPLAN

"Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße"

- Satzung -

Gemarkung Bad Blankenburg Flur 4 und 5 — M 1 : 1.000

Stadt Bad Blankenburg, Bauamt — 17.12.2014