

Gemeinde Salz

1. Änderung Bebauungsplan "Strahlunger Straße"

Planverfasser: Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt
Goethestraße 1- 97616 Bad Neustadt
Architekt und Stadtplaner Franz-Josef Schmitt

Grünordnung: Landschaftsarchitektin Miriam Glanz
Am Wacholderrain 23- 97618 Hohenroth-Leutershausen

M 1:1000 * 02.08.2016

Verfahrensvermerke 1. Änderung Bebauungsplan "Strahlunger Straße", Salz

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Strahlunger Straße“ in im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden haben in der Zeit vom 01.07.2016 bis 22.07.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.08.2016 die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 02.08.2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salz, den 03.08.2016

.....
Schmitt, 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 05.08.2016 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

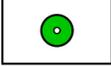
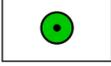
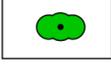
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Salz, den 08.08.2016

.....
Schmitt, 1. Bürgermeister (Siegel)

I. 1. Zeichnerischer Teil

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Baugrenze
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Verkehrsfläche
-  Öffentliches Grün
-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
-  Pflanzung von großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung mit Standort und Stückzahlvorgabe (§ 9Abs. 1, Nr. 25 Bau GB)
-  Erhaltung von Bäumen
-  Erhaltung Feldgehölz
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B. PLANZEICHEN ALS HINWEIS

-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Amtlich kartierte Biotope

WA 2	III
0,8	1,0
E	SD, PD,
D, H	WD, ZD,
	FD

WA 1	II
0,35	0,7
E	SD, PD,
D	WD, ZD,
	FD



Gemeinde Salz Centplatz 2 97616 Salz		
1. Änderung Bebauungsplan Strahlunger Straße	Datum	Zeichen
	gez. 02.08.2016	FJS
Lageplan	gepr.	
	Plan-Nr.: ---	
	Maßstab: 1 : 1000	
Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a. d. Saale TECHNISCHE BAUABTEILUNG	Goethestraße 1 97616 Bad Neustadt/Saale Fon 097716160-0 Fax: 097716160-77	

=====

I. 2. Inhalt der Änderung

=====

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2015 werden aufgehoben. Es gelten nur die textlichen Festsetzungen in der folgenden geänderten Fassung:

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GELTUNGSBEREICH

Nachstehende textliche Festsetzungen gelten für den, in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 durch Randsignatur festgelegten Bereich.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA gemäß § 4 BauNVO

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Grund- und Geschossflächenzahl:

WA1

max. zulässige GRZ: 0,35

max. zulässige GFZ: 0,7

WA2

max. zulässige GRZ: 0,8

max. zulässige GFZ: 1,0

3.2 Zahl der Geschosse:

WA 1 max. 2 + Kellergeschoss

WA 2 max. 3 + Kellergeschoss

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Es werden Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie sind in die Planzeichnung eingetragen. Der Bau von nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb dieser Baugrenzen möglich.

Innerhalb der Fläche, die für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt ist, ist eine Bebauung mit Wohn- und Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

5 BAUWEISE

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen.

6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 6.1 Eine zwingende Firstrichtung des Hauptbaukörpers und der Garagen wird nicht festgelegt.
- 6.2 Als Dachform sind Satteldächer, auch in versetzter Form, Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer oder Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig.
- 6.3 In den Dächern sind Quergiebel möglich, wobei der First des Anbaues nicht höher als der Hauptfirst liegen darf.
- 6.4 In den Dächern ab einer Minstdachneigung von 34° sind Dachgauben bis zu einer maximalen Breite von jeweils 3 m Breite zulässig, wobei die Gesamtgaubenlänge 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten darf. Als Mindestabstand zum Ortgang ist 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sind 2 Ziegelreihen.
- 6.5 Grüne oder blaue Eindeckungen sind nicht zugelassen.
- 6.6 Kniestöcke sind zulässig.
- 6.7 WA1:
Als maximale Wandhöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen oder bis zum oberen Abschluss der Wand, wird bei Hauptgebäuden 7,0 m, bei Garagen 3,6 m festgelegt. Mittlere Wandhöhe für Grenzgaragen: 3,0 m.

Als maximale Firsthöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst, wird bei Hauptgebäuden 10 m, bei Garagen 6 m festgelegt.

WA2:

Als maximale Wandhöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen oder bis zum oberen Abschluss der Wand, wird bei Hauptgebäuden 8,5 m, bei Garagen 3,6 m festgelegt. Mittlere Wandhöhe für Grenzgaragen: 3,0 m.

Als maximale Firsthöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst, wird bei Hauptgebäuden 11 m, bei Garagen 6 m festgelegt.

WA1 + WA2:

Als maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wird 0,5 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe festgelegt. Die mittlere natürliche Geländehöhe wird als arithmetisches Mittel der Einzelhöhen des natürlichen Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Hauptbaukörpers, definiert. Die Veränderung des natürlichen Geländeprofiles muss auf das Mindestmaß beschränkt bleiben.

6.8 Einfriedungen

Die maximale Höhe der Zäune zum öffentlichen Straßenraum beträgt 0,80 m, zu Nachbargrundstücken 1,80 m.

7. WEITERE FESTSETZUNGEN

7.1 WA1: Als Hausform sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgesehen.
WA2: Als Hausform sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

7.2 WA1:
Um die beabsichtigte dörfliche Siedlungsstruktur zu gewährleisten sind pro selbständigem Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

WA2:

Die Zahl der Wohneinheiten pro selbständigem Gebäude wird nicht festgelegt.

7.3 Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Salz ist bei Einfamilienwohnhäusern pro Wohneinheit der Bau von zwei KFZ-Stellplätzen nachzuweisen, bei Einfamilienwohnhäusern mit Einliegerwohnung der Bau von drei Stellplätzen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.

7.4 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweis:

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich innerhalb der Motorflugplatzrunde im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Bad Neustadt a. d. Saale - Grasberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

8 Textliche Festsetzungen des Grünordnungsplans

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die als Ausgleichsflächen vorgesehene Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es sind dies:

- eine 13.000 m² große Teilfläche der Fl. Nr. 1914 (Gem. Salz), die diesem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet wird

Diese Teilfläche wird weiterhin als Grünland bewirtschaftet. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln wird verzichtet und ein später Mahdtermin (01.07. eines jeden Jahres) festgelegt. Das Mähgut ist zu entfernen.

An einem Grundstücksrand ist ein 5 m breiter Brachestreifen zu entwickeln, der nur alle 5 Jahre gemäht wird. Dieser Streifen ist durch Holzpflocke, die im Abstand von ca. 50 m stehen, dauerhaft zu markieren und kann innerhalb der Ausgleichsfläche nach 5 Jahren in seiner Lage verschoben werden.

Für die Wiesenfläche wird ein später Mahdtermin (01.07. eines jeden Jahres) festgelegt. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln wird verzichtet.

8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.2.1 Neupflanzung von Laubgehölzen

Großkronige Laubbäume:

Im Straßenbereich werden insgesamt 16 großkronige Laubbäume gepflanzt.

Geeignete großkronige Laubbäume sind

Winter-Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Roß-Kastanie	Aesculus hippocastaneum
Baumhasel	Corylus colurna
Stadtbirne	Pyrus calleryana `Chanticleer`

Mindestgröße der Gehölze: Hochstamm 3 x v., m. B., Stammumfang (STU) 14 - 16 cm

Baumbewässerungseinrichtungen werden empfohlen, der unversiegelte Wurzelraum sollte mindestens 4 m² groß sein, die Baumscheibe ist zu begrünen (mit Rasen oder Bodendeckerrosen).

Bei der Trassierung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass diese nicht im Bereich der standortgebundenen Bäume liegen.

8.3 Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches sind die vorhandenen Einzelbäume, die in der Plandarstellung fixiert sind, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Es handelt sich um

- 3 alte Obstbäume sowie
- 5 neu gepflanzten Obstbäume entlang der „Strahlunger Straße“ und
- 8 neu gepflanzten Obstbäume im Norden in Richtung Bahn bzw. Bahnunterführung.

Die in der Plandarstellung festgesetzten Abschnitte der als Biotop erfassten Hecke auf der Südwestseite der „Strahlunger Straße“, werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Während der Erdarbeiten ist ein Schutz der Gehölze nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" erforderlich.

Die verbleibenden Flächen der öffentlichen Grünflächen werden mit einer kraut- und artenreichen Wiesenmischung eingesät, als Säume entwickelt und nach Bedarf gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

8.4 Vollzugsfrist

Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sowie die Maßnahmen zur Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche (als Beginn der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme) sind mit der Baugebieterschließung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

8.5 Erhaltungsgebot / Neupflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

8.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Baufeldfreimachung, Zeitpunkt der Rodungen)

Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls der Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen soll, so muss auf den betroffenen Flächen ab Anfang März eine Schwarzbrache eingehalten werden.

Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

8.7 Weitere Punkte

Bodenschutz:

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).

Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

Rückhaltung des Niederschlagswassers:

Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung) auf den einzelnen Grundstücken sollen vorgesehen werden.

Flächenbefestigung:

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers sind die versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken so gering wie möglich zu halten. Der Versiegelungsgrad kann auch durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (wassergebundene Decken, Schotterflächen, wasserdurchlässiges Pflaster) verringert werden.

Empfehlungen für die Gestaltung der Gartenflächen:

Auf die Verwendung von Nadelgehölzen soll insbesondere in den Gartenbereichen zur freien Landschaft verzichtet werden.

=====

II. Begründung

=====

1. Planungsanlass:

Im Zuge der laufenden Bebauung des Baugebiets wurde deutlich, dass eine Verdichtung der Bebauung im Bereich südlich der Bahntrasse und damit eine wirtschaftlichere Grundstücksnutzung anzustreben ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Strahlunger Straße" wird hier ein allgemeines Wohngebiet WA 2 dargestellt, für das eine Erhöhung der Geschosszahl von 2 auf 3, eine Erhöhung der Grundflächenzahl GFZ von 0,35 auf 0,8 und der Geschossflächenzahl GFZ von 0,7 auf 1,0 gilt. Durch diese Änderung soll hier eine Bebauung mit Reihen- bzw. Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Diese Bebauung soll sich städtebaulich als Gebäuderiegel mit Lärmschutzfunktion vom restlichen Baugebiet absetzen und einen Abschluss des Baugebiets nach Norden zur Bahnlinie hin darstellen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Bebauungsplanänderung ist eine Flexibilisierung der textlichen Festsetzungen, hauptsächlich im Hinblick auf die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und zu verwendende Dachmaterialien. Insbesondere sollen zukünftig auch Flachdächer zulässig sein. Die neuen Festsetzungen sind städtebaulich gut vertretbar.

2. Verfahren:

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist.

Bad Neustadt a. d. Saale, 02.08.2016
Gemeinde Salz

Martin Schmitt
1. Bürgermeister