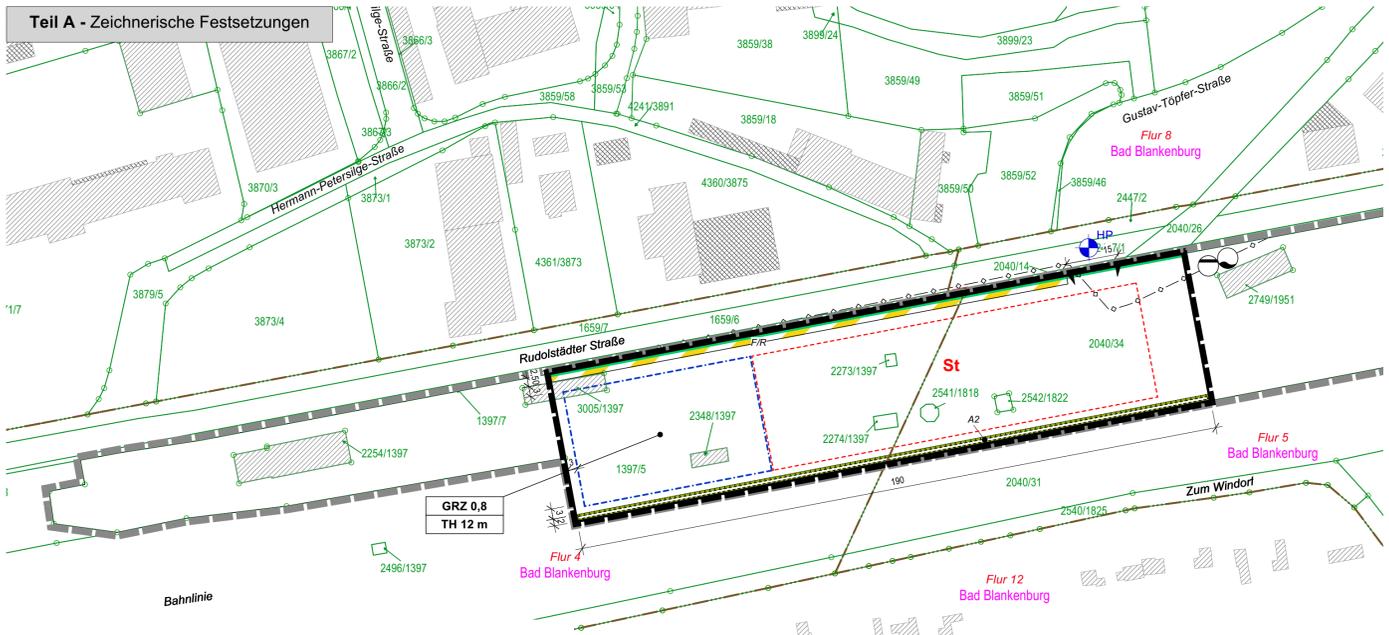


**Teil A - Zeichnerische Festsetzungen**



- Legende der Planunterlagen**
- Gebäudebestand
  - sonstige Bauwerke
  - Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
  - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
  - Flurstücksnummer
  - Gemarkungsgrenze
  - Gemarkung
  - Flurgrenze
  - Flurnummer



Nach der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB vom 31.01.2022 bis zum 04.03.2022 wurden die Planunterlagen nochmals überarbeitet, der räumliche Geltungsbereich und die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) verkleinert und die Textlichen sowie die Zeichnerischen Festsetzungen (wie auf dieser Planunterlage rot gekennzeichnet) ergänzt bzw. ersetzt.

Wie in der Bekanntmachung vom ..... darauf hingewiesen wurde, können nur zu diesen geänderten bzw. ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden (§ 4a (3) Satz 2 BauGB).

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl. I S. 49)**, zuletzt geändert durch § 73a des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)
- Thüringer Gemeinde – und Landkreisordnung (Thüringische Kommunalordnung – ThürKO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 278)
- Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3630) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v.01.10.2021

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB
  - Im Plangebiet sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Maßnahmen und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB). Konkret ist das ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m².**
  - Darüber hinaus sind die, durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarfe für** § 1 (5) BauNVO
    - Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume sowie
    - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Fahrgassen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO
 zulässig.

- Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - Fällung und Rückschnitt von Gehölzen sind außerhalb des Verbotszeitraumes gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG durchzuführen (d.h. Durchführung in Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar). (V1)
  - 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. (V2)
  - Baufeldfreimachung (Abschieben der Vegetation) in relevanten Bereichen hinsichtlich der Wiesenerbräufahrung darf nur im Zeitraum von Mitte Juli bis März erfolgen bzw. nur nach vorheriger Kontrolle / Feststellung, dass im geplanten Baufeld keine Aufzucht- und Ruhestätten von bodenbrütenden Vögeln vorhanden sind. (V3)

- Baufeldfreimachung im Bereich mit relevanten Habitatstrukturen für Zauneidechsen darf nur im Zeitraum von Mitte August bis Mitte September und von Anfang April bis Mitte Mai erfolgen. Es ist eine Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen von Einzelindividuen der Zauneidechse und eine temporäre, reptillendichte Einzäunung des Baufeldes vorzunehmen. (V4)
- Mit Abschluss jeder Baumaßnahme ist innerhalb des Geltungsbereiches je Baugrundstück ein Fassadenflachkasten für Fledermäuse als Ersatz für Spalten- / Nischenquartiere anzubringen, um die durch die Gebäuderückbauten entstehenden potenziellen Quartiersverluste auszugleichen. (A1)
- 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 Grundstückszäunung (Höhe > 1 m) zwischen Gewerbetfläche und Zauneidechsen-Maßnahmenfläche, die nicht bepflanzt werden darf. Eine Hecke als Grundstückseinzäunung ist hier nicht zulässig. (A2)

**Nachrichtliche Übernahme**

**WASSERWIRTSCHAFT, TRINKWASSERSCHUTZ**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einer schutzbedürftigen Fläche zu versorgungswirksamen Trinkwassergewinnungsanlagen im Stützegebiet. 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.

**Hinweise**

**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 anderer Medien, insbesondere Energie und Straßenbeleuchtung, ist anzustreben. Dazu bedarf es einer vorherigen Aufteilung des unterirdischen Bauabmaßes 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 Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können. <https://trassenauskunft-kabelle-telkom.de> im Internet oder über die Postadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, PT1 22 Planuskunft, Postfach 90 01 02, 99104 Erfurt. Mail: Planuskunft-PT122-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, Mauerneste) gerechnet werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14.04.2004, Änderung vom 23.11.2005 § 16, nach dem Bodenfunde der unverzüglichigen 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.

**ERDAUFSCHLUSSE**

Gemäß Lagerstättengesetz vom 02.03.1974 und Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 sind Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben dem Thüringer Landesamt für Umwelt Bergbau und Naturschutz 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 Schwererefpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Im Bearbeitungsgebiet befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwererefpunkte) der geodätischen Grundlagengesetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThüVermGeoG) 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 Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktegefährdung zu informieren/ Kontaktdressen: Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Dezernat 30, Raumbezug, Höhenwindenstraße 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,
- Insoweit 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.

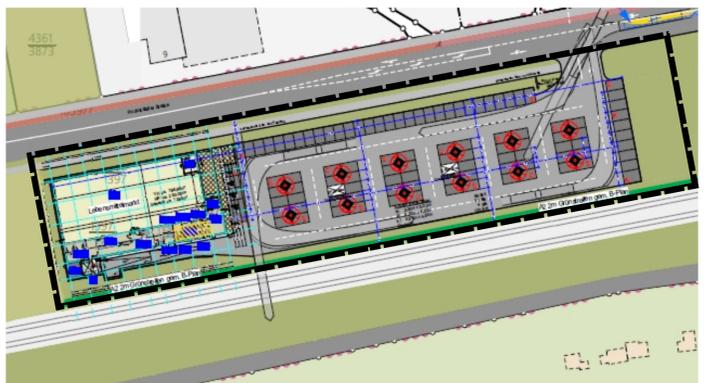
**Planzeichenerklärung**

- 01 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
- 02 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
- Baugrenze
- 03 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
- Einfahrtsbereich
- 04 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** § 9 Abs. 6 BauGB
- Trinkwasser und Abwasserleitung des ZWA (nachrichtliche Übernahme)
- 05 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Textlicher Festsetzung Pkt. 2.6

**06 SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- informelle Darstellung des Geltungsbereiches "Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße"
- Höhenbezugspunkt für TH Festsetzung (OK Rudolstädter Straße, Mitte Einfahrtsbereich / Mitte Straßenverkehrsfläche)
- Stellplätze

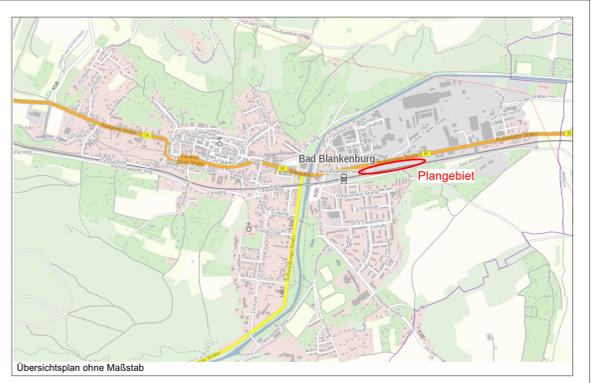
**Vorhaben- und Erschließungsplan**



**Verfahrensvermerke**

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 von ..... übereinstimmen.

- Saalfeld, den .....
- Seigel Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Saalfeld
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 (1) BauGB am ..... Ortsübliche Bekanntmachung am ..... Aushang am ..... bis .....
  - Billigung des Planentwurfes und des Auslegungsbeschlusses durch den Stadtrat am ..... Ortsübliche Bekanntmachung von ..... bis ..... Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes von ..... bis ..... mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB (.....)
  - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: .....
  - Billigung des überarbeiteten Planentwurfes und des Auslegungsbeschlusses durch den Stadtrat am ..... Ortsübliche Bekanntmachung von ..... bis ..... erneute Öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes von ..... bis ..... mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB (.....)
  - Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom: .....
  - Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 BauGB am: ..... Bad Blankenburg, den ..... Unterschrift .....
  - Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde am ..... Bad Blankenburg, den ..... Unterschrift .....
  - Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt. Bad Blankenburg, den ..... Unterschrift .....
  - Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung Ortsübliche Bekanntmachung von: ..... bis ..... Inkrafttreten der Satzung am ..... Bad Blankenburg, den ..... Unterschrift .....



**PLANGRUNDLAGE**

Amtliches Liegenschaftskataster - Informationssystem (ALKIS)

**PLANVERFASSER**

STADTPLANUNGSBÜRO  
MEIßNER & DUMJAHN

Kähle-Köllwitz-Straße 9, 99734 Northausen  
Telefon: 03631/990919  
Internet: www.mepjan.de  
E-Mail: info@mepjan.de

**BAD BLANKENBURG**

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN**

**"Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße" als vorhabenbezogener Bebauungsplan**

- überarbeiteter Entwurf -

Gemarkung Bad Blankenburg Flur 4 und 5 M 1 : 1.000

Stadt Bad Blankenburg Juni 2022