

Bebauungsplan Nr. 62

„Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“

Entwurf

Textliche Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 18.03.2024

Bauleitplan der Stadt Saalfeld/Saale
 Markt 1
 07318 Saalfeld/Saale

Bearbeitung KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
 Standort Jena
 Unterlauengasse 9
 07743 Jena
 T. 03641/592 - 518
 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

I RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2009 (GVBl. 2019, S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. 1 S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03. April 2002 (GVBl. 2002, 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 18.03.2024.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohngemeinschaft“ festgesetzt.

- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für die Verwaltung
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellennicht zulässig.
- 1.4 Das sonstige Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ dient dem Wohnen und der Unterbringung eines Wohngebäudes, das der Betreuung und Pflege seiner Bewohner dient.
- 1.5 Im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ sind ein Wohngebäude und bauliche Anlagen, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig; mit
 1. Räumen zum Wohnen, Betreuen und Pflegen,
 2. Räumen zur Versorgung,
 3. Räumen zur allgemeinen Betreuung, die der Seniorenwohngemeinschaft zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 4. Räumen zur allgemeinen Versorgung, die der Seniorenwohngemeinschaft zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 5. Räumen für die Verwaltung und den Betrieb der Seniorenwohngemeinschaft.
- 1.6 Im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ sind weiterhin zulässig:
 1. Anlagen und Einrichtungen der Seniorenwohngemeinschaft für sportliche und sonstige Freizeitgestaltung im Freien,
 2. Anlagen und Einrichtungen der Seniorenwohngemeinschaft im Freien,
 3. Stellplätze der Seniorenwohngemeinschaft.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch die Grundflächenzahl, gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse und gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 2.3 Im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ zulässig.
- 2.4 Als Höchstmaß sind gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.
- 2.5 Im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ ist die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante (OK) mit 717,5 m über NHN bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante bezieht sich auf die Oberkante des Daches des Gebäudes. Aufbauten und technische

Anlagen können auf maximal 20 % der Dachfläche des Gebäudes das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um 3,0 m überschreiten.

- 2.6 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante (OK) mit 717 m über NHN bei Gebäuden mit Flachdach bestimmt. Aufbauten und technische Anlagen können auf maximal 10 % der Dachfläche des Gebäudes das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um 1,0 m überschreiten.
- 2.7 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante (OK) mit 720 m über NHN und als Höchstmaß Traufhöhe (TH) mit 717 m über NHN bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach bestimmt. Aufbauten und technische Anlagen können auf maximal 10 % der Dachfläche des Gebäudes das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um 1,0 m überschreiten.
- 2.8 Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante bezieht sich auf die Oberkante des Daches bzw. den Dachfirst; das Höchstmaß Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt von Dachhaut und Wandaußenseite. Aufbauten und technische Anlagen können auf maximal 10 % der Dachfläche des Gebäudes das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um 1,0 m überschreiten.
- 2.9 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016) bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ ist abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es ist festgesetzt, dass Gebäude im Sinne einer Einzelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird und die Länge des Gebäudes 57 m betragen darf.
- 3.2 Für das allgemeine Wohngebiet ist offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.3 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ sind Stellplätze innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen allgemein zulässig.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

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

- 5.1 Gemäß Planzeichnung sind private Verkehrsflächen festgesetzt.

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Gemäß Planzeichnung ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Die mit „A 1“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünfläche ist als Feldhecke aus gebietstypischen, einheimische Arten in der Pflanzqualität: Großsträucher, 3 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm sowie sonstige Sträucher, 2 x verpflanzt, mit einem mehrschichtigen Aufbau und einer Breite der Pflanzfläche von 5 m zu entwickeln. Die Unterbrechung der Feldhecke zur Querung für die Bewirtschaftung angrenzender Flächen ist zulässig.
- 7.2 Die mit „A 2“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünfläche ist als Streuobstwiese mit 19 Bäumen mit einem Pflanzabstand von 10 x 10 m, mit einer Pflanzqualität: Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), Stammumfang 8-10 cm, zu entwickeln.

8 Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Gemäß Planzeichnung ist die mit GF gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 396/6 belastet.

9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Die Außenbauteile der Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Die Mindest-Dimensionierung des gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 muss den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen genügen:

Bezeichnung der Flächen	Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 DIN 4109-01	Mindestanforderung an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-01 $R'_{w,ges}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume und ähnliches
Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ (SO)	II (zwei)	30	--
Allgemeines Wohngebiet (WA)	III (drei)	35	--

- 9.2 Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit schalldämmten dezentralen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ersatzweise können die schutzbedürftigen Räume mit den Fenstern zu der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite – nach Westen und Norden - orientiert sein oder andere bauliche Maßnahmen getroffen werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den schutzbedürftigen Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- 9.3 Von Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
- 9.4 Von Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 10.1 Im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ sind 14 Bäume als Solitärbäume mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten.
- 10.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind 2 Bäume als Solitärbäume mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten.
- 10.3 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern Hecken mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- freiwachsende Hecke, zweireihig
 - Pflanzqualität: Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 40 cm, Breite Pflanzfläche 3 m.
- 10.4 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern Hecken mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- Feldhecke mit mehrschichtigem Aufbau, mehrreihig
 - Pflanzqualität: Großsträucher: Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 125-150 cm; Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 40 cm; Breite Pflanzfläche 5 m.

11 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 11.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 11.2 Bei Abgang von Bäumen, für die eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

12 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

- 12.1 Die Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 – Entwicklung einer Feldhecke ist wie folgt zugeordnet:
- dem allgemeinen Wohngebiet zu 45%, das sind 480 m² der Fläche A 1
 - den privaten Verkehrsflächen zu 55%, das sind 585 m² der Fläche A 1.
- 12.2 Die Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 2 – Entwicklung einer Streuobstwiese ist wie folgt zugeordnet:
- dem Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ zu 100%, das sind 1.900 m² der Fläche A 2.

13 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

- 13.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 13.2 Im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ sind Flachdächer zulässig.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Wasserschutzzone (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone (WSZ) IIIA des Wasserschutzgebietes (WSG) Talsperre Leibis/Lichte, festgesetzt gemäß Thüringer Verordnung zur Feststellung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperre Leibis/Lichte (Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Talsperre Leibis/Lichte – VO WSG Leibis) vom 09. Februar 2011.

IV GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flurstücke bzw. Teilflächen aus den Flurstücken:

Gemarkung Reichmannsdorf, Flur 0, Flurstücke Nr. 395/4 und 396/13, 387/2 (teilw.), 388/7 (teilw.), 389/1 (teilw.), 391/2 (teilw.), 396/7 (teilw.).

V HINWEISE

H1 Maßnahmen zum Artenschutz

Bauzeitenregelung zum Schutz wildlebender Tiere und Vorabkontrolle bzgl. artenschutzrechtlich relevantem Artenvorkommen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf vorkommende Arten dürfen erforderliche Beräumungs- und Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden. Abweichungen von dieser Bauzeitenregelung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach vorheriger Kontrolle direkt vor den Bautätigkeiten möglich. Nur bei sicherem Ausschluss einer Nutzung durch Fledermäuse und Brutvögel kann die Umgestaltung dann direkt im Anschluss erfolgen. Ansonsten ist auch hier die Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Vögeln sowie die Aktivitätszeit der Fledermäuse abzuwarten.

Nistersatz für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten und Ersatzquartiere für Fledermäuse (A3 CEF/FCS)

Es sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches 2 Ersatznistkästen für Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden oder geeigneten Gehölzen, 2 Ersatznistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Gehölzen/Gebäuden sowie 3 Fledermauskästen (Ganzjahresquartier) an den geplanten Gebäuden/Gehölzen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzquartiere für Fledermäuse müssen in ausreichender Höhe von mindestens 3 Metern und geeigneter Richtung (bevorzugt Südost, Osten) an lichtarmen Orten montiert werden.

H2 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume und Sträucher wird auf gebietstypische, einheimische Arten regionaler Herkunft verwiesen. Die Eignung der Bepflanzung als Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten und Vögel ist zu berücksichtigen. Folgende Pflanzlisten sollten beachtet werden:

Sträucher für Heckenpflanzungen

Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguineum (Bluthartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)
Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Bäume für Einzelstandorte (Verwendung von mindestens 2 Arten je Baugebiet):

Bäume 1. Ordnung
Quercus petraea (Trauben-Eiche) und Unterarten
Tilia cordata (Winter-Linde) und Unterarten
Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silber-Linde)
Tilia flavescens 'Glenleven' (Kegel-Linde)

Bäume 2. Ordnung
Acer campestre (Feldahorn) und Unterarten
Prunus avium (Vogelkirsche) und Unterarten
Prunus padus (Traubenkirsche) und Unterarten

H3 Anzeigen von Erdaufschlüssen und größeren Baugruben

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische und geochemische Messungen) sowie größere Baugruben sind gemäß § 8 GeolDG (Geologiedatengesetz) unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) rechtzeitig anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. Ä.) gemäß § 9 GeolDG sind nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme zu übergeben.

H4 Baulärm

Beim Einsatz von Geräten und Maschinen sind die Vorschriften der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32.BImSchV) vom 29. August 2002 (BGBl. Teil I, Nr. 63 vom 05. Sep. 2002), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146), zu berücksichtigen.

Weiterhin sind zum Schutz vor baubedingten Lärm die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19.08.1970 während der Bauphase einzuhalten.

H5 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG registriert. Der zuständigen Fachbehörde liegen keine Erkenntnisse vor aus denen sich ein Altlastenverdacht und eine damit verbundene Bodenverunreinigung ableiten lässt. Sollten bei den Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend das Umwelt- und Bauordnungsamt des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt zu informieren. Sollte eine Baueinstellung nicht möglich sein, ist das auffällige Material zu separieren und vorübergehend so zu lagern, dass ein Eintrag von Schadstoffen weder in Grund- und Oberflächenwasser noch in den Boden gelangen kann. Die Verpflichtung zur unverzüglichen Information des Umwelt- und Bauordnungsamtes des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt bleibt davon unberührt.

H6 Bodenschutz

Auf die Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) wird verwiesen.

Nach § 4 Abs. 1 BBodSchG, sind entsprechende technische oder organisatorische Vorkehrungen gegen Bodenverdichtungen zu treffen. Bodenverdichtungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Erdarbeiten sollen nur bei niederschlagsfreier Witterung, Grundwasserniedrigstand und abgetrockneten Bodenzustand durchgeführt werden. Zusätzlich hervorgerufene Bodenverdichtungen sind sachgerecht bei trockenem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Nach § 202 BauGB ist der ausgehobene Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist nach DIN 19731 und DIN 18915 getrennt vom Oberboden und Unterboden auszubauen und zu lagern. Das Vermischungsverbot ist zu berücksichtigen. Ausgehobenes Bodenmaterial ist soweit möglich im Planungsgebiet wiederzuverwenden oder sinnvoll unter der Berücksichtigung der DIN 19731 zu verwerten.

Bei allen Tätigkeiten im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorsorgepflichten nach § 7 BBodSchG einzuhalten. Sollten organoleptische Auffälligkeiten (geruchliche oder farbliche Besonderheiten) des Bodens während der Baumaßnahmen auftreten, ist das Umweltamt des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt unverzüglich zu informieren.

H7 DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die in dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und sonstige, nicht öffentlich einsehbaren Vorschriften können zu den üblichen Sprechzeiten der Stadt Saalfeld/Saale (Mo, Mi, Fr 9:00 Uhr – 12:00 Uhr, Di 9:00 Uhr – 16:00 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.