

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- 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 Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen

- Das Baugebiet SO 1 wird als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt.
- In Ferienhausgebieten sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Nebenanlagen und -nutzungen, die dem Betrieb der Ferienhausanlage dienen sowie Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind allgemein zulässig.

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

2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl & Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

- Die maximale Grundfläche je Ferienhaus beträgt 80 m².
- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,7 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Die maximale Traufhöhe (TH) wird auf 242 m über NHN festgesetzt.
- Bei Sattel- und Pultdächern gilt zusätzlich eine maximale Firsthöhe (FH) von 244 m über NHN.
- Als baulicher Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberseite der Dachhaut.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

- Zwei Vollgeschosse sind als Höchstanzahl festgesetzt.
- Der Begriff Vollgeschoss wird im Sinne des § 92 Abs. 2 ThürBO verstanden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

- Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen.
- Im Baugebiet SO 1 ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Im Baugebiet SO 1 sind keine Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig.
- Die außerhalb des Baugebietes festgesetzten Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.
- Die Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung ist im Bebauungsplan unzulässig.

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

- Der Parkplatz P₁ bietet Parkplätze für die Nutzer des Freibades. Über eine mindestens 5 m breite Zufahrt, die nicht für die Abstellung von Fahrzeugen zur Verfügung steht, ermöglicht der Parkplatz P₁ den Zugang zum Parkplatz P₂.
- Der Parkplatz P₂ bietet Parkplätze für die Nutzer der Ferienhausanlage im Baugebiet SO 1.
- Alle nicht auch anderweitig genutzten Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen.

6. Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Innerhalb der Ver- und Entsorgungsfläche „Freibadbetrieb“ ist die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen zulässig, die für die Pflege und den Betrieb des Freibades erforderlich sind.
- Die mit dem Symbol „Flächen für die Abfallentsorgung“ markierte Fläche dient der Abfallentsorgung für das Baugebiet SO 1

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

- Innerhalb der privaten Grünfläche, die nicht mit einer Pflanzbindung (Maßnahme A) belegt ist, ist die Herstellung eines maximal 2,5 m breiten Fußweges zulässig.

8. Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- In den als Fläche zur Erhaltung gekennzeichneten Bereichen sind vorhandene Gehölze zu erhalten.
- Bei den Flächen für das Anpflanzen wird zwischen Maßnahme A und Maßnahme B unterschieden:
 - Die Fläche der Maßnahme A ist als Grünanlage mit einer Mischung aus Bäumen und Sträuchern laut Pflanzenliste 1 und 2 zu gestalten. Die ca. 350 m² große Fläche ist mit mindestens 6 Bäumen und 120 Sträuchern zu bepflanzen.
 - Die Fläche der Maßnahme B ist als Scherrasenfläche (Regiosaatgut: Landschaftsrasen) herzustellen. Auf der Fläche sind mindestens 6 Bäume der Pflanzenliste 3 in der Pflanzqualität H. 3xv. STU 18-20 cm im Regelabstand von 9 m zu pflanzen. Zusätzlich sind beidseitig der Bäume jeweils 5 Sträucher der Art Apfelrose (Rosa rugosa) als Schutz, Schmuck, Linienbetonung und Stammbeschattung zu pflanzen, bestehende Gehölze können integriert werden.

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

- Die Grundstücksflächen, die nicht mit Haupt- oder Nebenanlagen überbaut werden, sind als Scherrasen oder als ein ökologisch gleich- bzw. höherwertigerer Biotoptyp herzustellen.
- Innerhalb der mit der Signatur markierten Bereiche sind alle Flächen zu entsiegeln und als Scherrasen oder als ein ökologisch gleich- bzw. höherwertigerer Biotoptyp herzustellen. Im Anschluss an den Tiefen Weg kann eine max. 3 m breite Zufahrt mit einer Länge von bis zu 25 m angelegt werden. Diese ist versickerungsfähig auszuführen.

- Außenbereiche von Gebäuden sind die Lampenstandorte sind so zu wählen, das Gehölzflächen und Kronenbereiche nicht ausgeleuchtet werden und ein Ausstrahlen nach oben vermieden wird. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (maximale Farbtemperatur: 2700 K).

10. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Zum Schutz der Bachleitung ist eine Überbauung der markierten Flächen unzulässig.
- Die Inanspruchnahme der Schutzfläche für Stellplätze oder sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ist ausnahmsweise zulässig.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

- Dachgestaltung
 - Als Dachformen sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° zulässig.
 - Als Dacheindeckung sind nur nichtglänzende Materialien in Grau und Anthrazit zulässig.
 - Zulässig ist die Begrünung von Dächern sowie Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

Teil C: Hinweise

1. Archäologische Funde

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 Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

2. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind 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 sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de).

3. Bodenmanagement im Zuge der Bauarbeiten

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5. DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und die sonstigen, 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.

6. Schutz wild lebender Tiere im Rahmen der Gehölzbeseitigung

In den Gehölzen des Plangebietes wurden mehrere Brutvogelarten nachgewiesen. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Brutvögeln oder der Zerstörung von Gelegen ist die Baufeldfreimachung bzw. eine Gehölzbeseitigung außerhalb dieses Zeitraums vorzunehmen. Abweichend hiervon kann, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Baufeldfreimachung innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, wenn unmittelbar vorher durch eine fachgutachterliche Kartierung (z. B. Nestersuche) aktuelle Brutvorkommen und artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen sicher ausgeschlossen werden können.

7. Pflanzenliste 1 – Mittelkronige Bäume

- Feldahorn (Acer campestre) „Elsrijk“
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)
- Felsenbirne (Amelanchier arborea) „Robin Hill“
- Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus) „Fastigiata“
- Purpurerle (Alnus x spaethii)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Winterlinde (Tilia cordata)

8. Pflanzenliste 2 – Sträucher

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)

9. Pflanzenliste 3 – Großkronige Bäume (geeignet als Straßenbaum)

- Südlicher Zürgelbaum (Celtis australis)
- Rotesche (Fraxinus pennsylvanica)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Silberlinde (Tilia tomentosa) „Brabant“ „Summit“



Legende

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

- Sondergebiete, die der Erholung dienen

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

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH maximale Traufhöhe
- FH maximale Firsthöhe

Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze

o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche inkl. Begrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Parkplatz mit Nummerierung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche öffentlich
- Grünflächen privat

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für die Anpflanzung oder Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen
- Fläche zur Erhaltung

- Maßnahme Fläche A
- Maßnahme Fläche B

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Schutzfläche Bachverrohrung

Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Fläche für die Ver- und Entsorgung
- Fläche für die Abfallentsorgung

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bemaßung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Gebäudebestand
- offener Bachlauf
- Bachlauf verrohrt
- Stützmauer
- Boschung
- denkmalgeschützte Ensembles
- Höhenlinie
- 240 Höhe in m über NHN

Gebietsart	Vollgeschosse max.
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Traufhöhe (TH, in m über NHN)	Bauweise

Erläuterung
Nutzungsschablone

Verfahrensvermerke

- Der in der Sitzung des Saalfelder Stadtrates am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 57 "Ferienhäuser am Freibad" (Planstand _____) wurde der höheren Verwaltungsbehörde am _____ zur Anzeige / zur Genehmigung vorgelegt. **Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ wird hiermit ausgefertigt.**

Saalfeld/Saale, den _____

(Siegel)

Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss / Die Genehmigung zu dem Bebauungsplan Nr. 57 "Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße" wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. **Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**

Saalfeld/Saale, den _____

(Siegel)

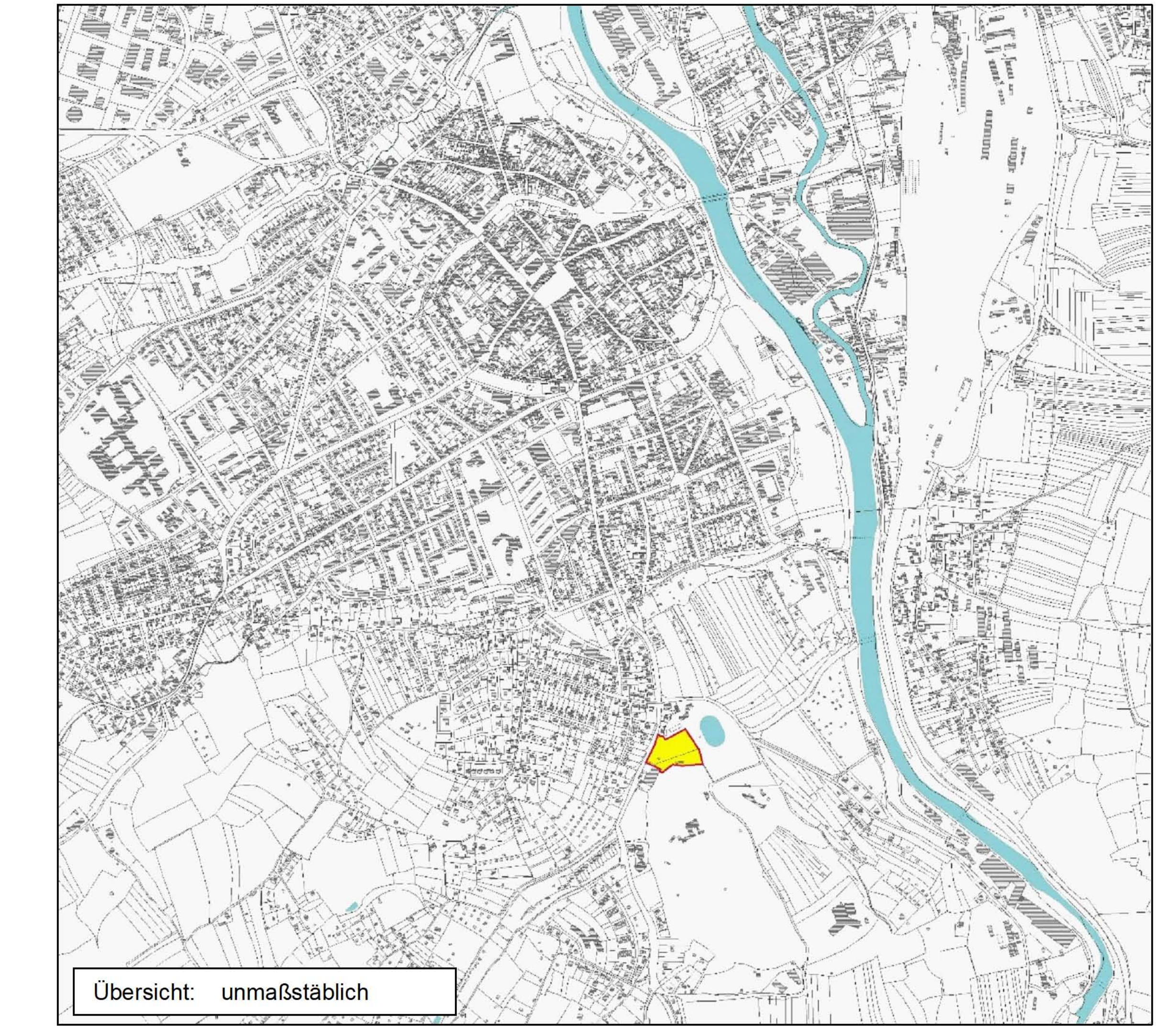
Bürgermeister

Erklärung:
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom _____ übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Saalfeld/Saale, _____
Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation



Bebauungsplan Nr. 57
„Ferienhäuser am Freibad“



Planstand: 21.02.2023	Maßstab: 1 : 1.000 (im Original C1)
Bearbeitung: Stadt Saalfeld/Saale, Stadtplanungsamt, Markt 6, 07318 Saalfeld Kartengrundlage: © GDI-Th	