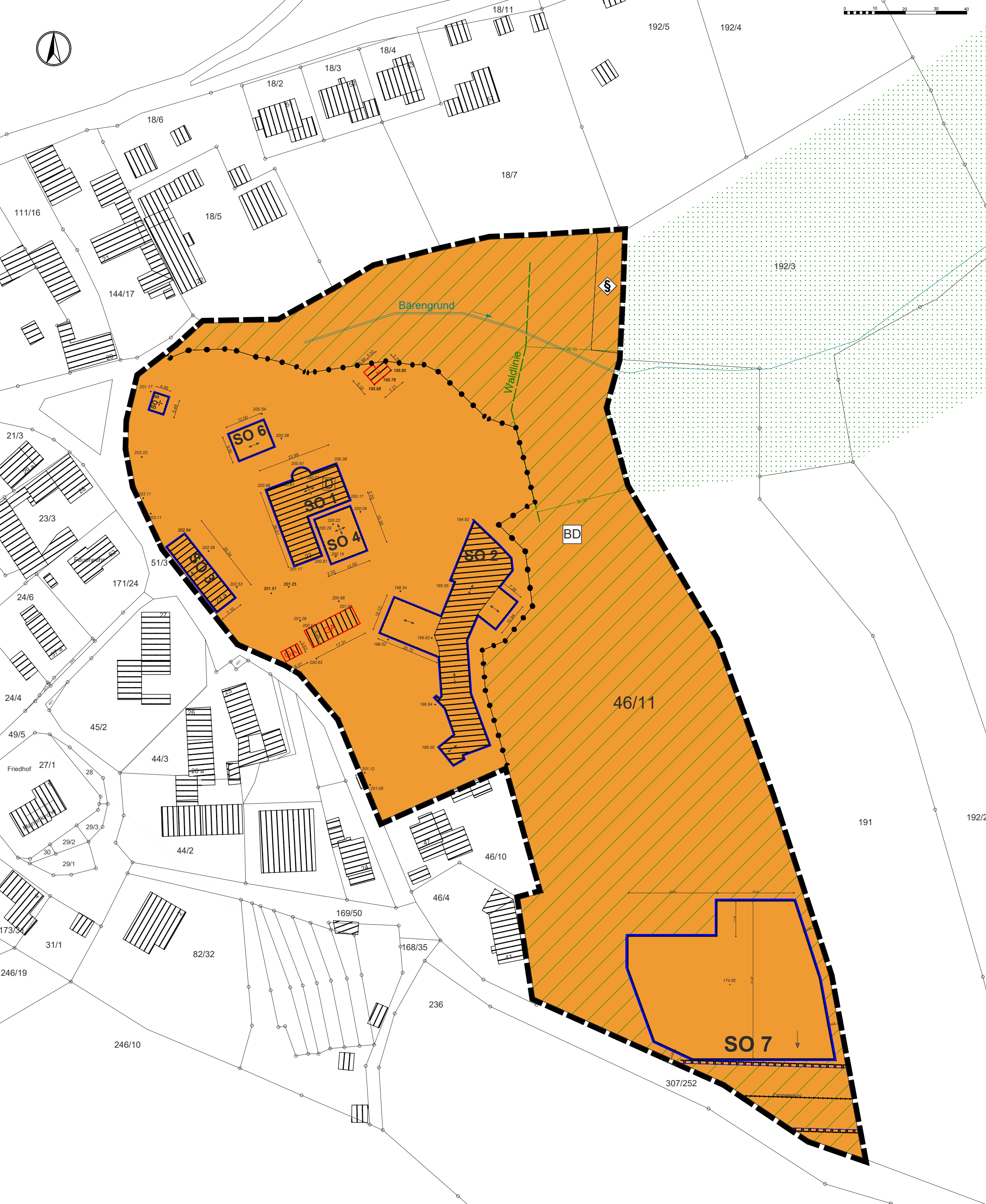


Stadt Saalfeld - OT Eyba
BEBAUUNGSPLAN Nr. 66 "Sondergebiet Hotel Schloss Eyba"
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 BauNVO



Sonstige Sondergebiete (§ 11 (2) BauNVO)
mit Zweckbestimmung Hotel

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16 und 18 BauNVO

GRZ 0,5

Grundflächenzahl als Höchstmaß

FH

Firsthöhe als Höchstmaß
(m ü. NHN)

SD, WD, FD, PD

Satteldach, Walmdach, Flachdach, Pultdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / §§ 22 u. 23 BauNVO

o

offene Bauweise

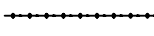
Baugrenze

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung	max. Firsthöhe in m ü. NHN	Dachneigung in Grad	Bauweise
SO 1	III	219.12	30 - 50 °	SD, WD, PD	o
SO 2	II	205.00	0 - 25 °	SD, WD	o
SO 3	II	212.64	40 - 48 °	SD	o
SO 4	I	205.10	5 - 20 °	WD	o
SO 5	I	208.00	30 - 35 °	SD	o
SO 6	I	205.00	10 - 35 °	SD, WD	o
SO 7	I	177.00	5 - 10 °	PD	o

Führung von Versorgungsleitungen

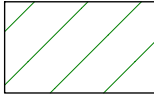
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Versorgungsleitungen, unterirdisch
- zu Gunsten des Versorgungsträgers Ferngasleitung

Grünfläche

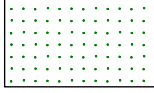
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche
Zweckbestimmung - Parkanlage

Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Waldfläche
(GDI-Th GeoBasis-DE/ Stand 21.08. 2025)



Waldlinie + 30 m



Grenze Maß der Nutzung



gesetzlich geschütztes Biotop
Streuobstbestand auf Kraut-/Staudenflur/Brache; Unterwuchs
Unterwuchs (100%)



Kulturdenkmale (Einzelanlagen)
nach ThürDSchG



Bodendenkmal nach ThürDSchG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 BauNVO

1.1 Sondergebiet SO 1

zulässig sind:

- Beherbergungsbetrieb

1.2 Sondergebiet SO 2

zulässig sind:

- Gastronomie
- Beherbergungsbetrieb
- Kurzzeit- und Verhinderungspflege

1.3 Sondergebiet SO 3

zulässig sind:

- Bürogebäude (Verwaltung)
- Betriebswohnung

1.4 Sondergebiet SO 4

zulässig sind:

- Veranstaltungssaal
- Gastronomie

1.5 Sondergebiet SO 5

zulässig sind:

- Veranstaltungsraum - Trauungen

1.6 Sondergebiet SO 6

zulässig sind:

- Veranstaltungssaal
- Gastronomie

1.7 Sondergebiet SO 7

zulässig sind:

- Photovoltaikanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB / §§ 16/22/23 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl finden Anwendung,
wie dies die jeweiligen Baufenster zulassen.

Die Höhe der baulichen Anlage wird über die Geschossigkeit und die Firsthöhe
festgelegt.

Die Firsthöhen sind in Meter über NHN festgesetzt.

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen
festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zugelassen (§ 23 Abs. 3
Satz 3 BauNVO).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkon, Erker) in geringfügigem Ausmaß ist
in einer Tiefe von max. 1.50 m zulässig.

3. Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB / §§ 16/22/23 BauNVO

Innerhalb der Grünfläche - Parkanlage sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Die anteilige Fläche wird auf max. 500 m² festgelegt.

Auf der verbleibenden Grünfläche im Bereich SO 1 - SO 6 dürfen
ebenfalls Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

Der Anteil der Flächen darf 3700 m² nicht überschreiten.

Sonstige Planzeichen und
nachrichtliche Festlegungen

46/11

Bestand Flurstücksgrenzen und -nummern

Gebäudebestand

Geländepunkt mit Höhenangabe

Einfahrtbereich

Bemaßung in Meter

Flächen mit Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

GA

Zweckbestimmung: Garagen

N

Zweckbestimmung: Holzlager / Geräteschuppen

Firsttrichtung

Baufenster SO 4

Darstellung kleiner Festsaal vor Schloss



Baufenster SO 5

Darstellung Kapelle für Trauungen



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in öffentlicher
Sitzung am 01.10.2025 unter der Beschlussnummer 119/2025
die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Sondergebiet Hotel Schloss Eyba“
beschlossen.



Planausschnitt unmaßstäblich

VORENTWURF
Bebauungsplan Nr. 66 "Sondergebiet Hotel Schloss Eyba"
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Stadt Saalfeld/Saale
Markt 6
07318 Saalfeld/Saale

Vorhabenträger:

Schloßhotel Eyba GmbH & Co. KG
Eyba 23
07318 Saalfeld/Saale

Planverfasser:



INGENIEURBÜRO JUNG GmbH
Dipl.- Ing. Markus Jung
Am Anger 4
07407 Rudolstadt

Tel. 03672 488700
info@ingenieurbuero-jung.de

Maßstab : M 1 : 1000

Datum: 27.01. 2026