

**Planteil A - Legende**

- Zeichnerische Festsetzungen gem. 1. Änderung (bestehendes Plangebiet sowie Änderungsbereich)**  
 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,4
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 12,0 maximale Firsthöhe: 12,0 m
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB / § 6 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - "F" Feldweg
  - Fußgängerweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Versorgung und Abwasserbeseitigung gem § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlage, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
  - Energieversorgung
  - Abwasserversorgung
  - Löschwasserversorgung
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Grünflächen mit Zweckbestimmung:
    - "PG" = Hausgarten, privat
    - "B" = ortsranggestalterische Gehölze, öffentlich
    - "C" = Straßenbegleitgrün, öffentlich
- Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 a und b BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
  - Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
  - Erhalt von Laubbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr 25 b BauGB
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Kulmbergsacker" gem. § 9 Abs. 7 BauGB
  - Flächen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kulmbergsacker" aus dem Geltungsbereich entlassen werden
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Grünflächen mit Zweckbestimmung
- Nachrichtliche Übernahme**
- Das gesamten Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Obere Saale" gem. § 26 BNatSchG
  - Das gesamten Plangebiet befindet sich im Naturpark "Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale" gem. § 26 BNatSchG
- Hinweise**
- 1436/2 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - Nutzungsartengrenze
  - bestehende Gebäude gem. ALKIS und Luftbild
  - nicht eingemessene Gebäude
  - Bemaßung (Angabe in Metern)
  - Höhenpunkte gem. ALKIS (Angabe in Metern ü. NNH)
- | Nutzungsschablone  |   |
|--|---|
| Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) | max. Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)   | max. Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)                |

**BAUPLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO und ThürBO)**

**Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**Flächen A**

Für die mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen werden sämtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kulmbergsacker“ aufgehoben. Die Flächen werden aus dem Bebauungsplangebiet entlassen.

**RECHTSGRUNDLAGEN** in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18.12.1990

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

- Flächen B**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 BauNVO)**  
 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.  
 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.  
 Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**  
 Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird gem. Planzeichnung auf maximal I oder II Vollgeschosse begrenzt. Die maximale zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß gem. Planzeichnung bezogen auf die Höhe der Gebäudemittelpunkt am nächsten gelegenen Straßenoberkante der Verkehrsfläche festgesetzt.
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Im Plangebiet sind nur Wohnhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig.
  - Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
 Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig.
  - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**  
 Auf den Grundstücken sind Nebenanlagen bis zu einem umbauten Raum von insgesamt 20 m³ zulässig.
  - Stellplätze und Garagen/Carports (§§ 12 BauNVO)**  
 Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Hausgarten sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Die Landwirtschaftsfläche, die ergänzend als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem PlanZ13.1 PlanZV gekennzeichnet ist, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Obstbäume mit weiteren hochstämmigen Obstbäumen mit einem Regelabstand von 8-10 m zu bepflanzen. Die Bäume sind in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Die Flächen zwischen den Obstbäumen sind als Grünland extensiv zu bewirtschaften.
  - Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie der „Fußgängerweg“ östlich der Bauflächen dürfen nicht versiegelt werden. Der Fußweg ist dabei als Grünweg zu belassen
  - Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
  - Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Es sind ausschließlich heimisch und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.
  - Die Flächen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.
  - Die innerhalb der Straßengrundstücke liegenden nicht befestigten Flächen sind mit Sträuchern im Pflanzraster 1 x 1 m zu bepflanzen. Es sind stadtklimaverträgliche Arten und Sorten zu verwenden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)**
- Dachgestaltung**
  - Dacheindeckung: Mit Ausnahme von Flachdächern sind bei der Dacheindeckung ausschließlich Materialien in schwarz oder anthrazitfarben zu verwenden
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig.
- 11 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur straßenseitig an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.
- Ergänzende Hinweise:**
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich.**
- Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde zur Erfüllung der naturschutzrechtlichen Kompensationspflichtung auf der südlichen Seite der Straßenverbindung Kulm - Wernsdorf auf den Flurstücken 290, 291/2, 302/2, 303/2, 305/2, 306/2, 307/2, 308/2, 309/5, 309/7, 311/2, 312/9, 357/2 (Gemarkung Kulm, Flur 4) und 487/2 (Gemarkung Wernsdorf, Flur 6) 88 hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Diese Pflanzung bleibt dem Vorhaben weiterhin zugeordnet.

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Stadt Saalburg - Ebersdorf hat am ..... die Einleitung des Satzungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kulmbergsacker“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... nach Bekanntmachung an den Verkündungstafeln durch Aushang am ..... am ..... durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kulmbergsacker“ wurde vom Stadtrat der Stadt Saalburg - Ebersdorf in der Sitzung am ..... gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung durch Aushang an den Verkündungstafeln (Aushang am: ..... ) wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel zur Offenlage erfolgte die Bereitstellung der Entwurfsunterlagen im Internet
- Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.
- Der Stadtrat der Stadt Saalburg - Ebersdorf hat in seiner Sitzung am ..... die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Saalburg - Ebersdorf hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kulmbergsacker“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 7 wird bestätigt.

Saalburg - Ebersdorf, ..... Bürgermeister / Siegel

Saalburg - Ebersdorf, ..... Bürgermeister / Siegel

9. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Saalburg - Ebersdorf vom ..... übereinstimmt. Satzung ausgetriggert.

Saalburg - Ebersdorf, ..... Bürgermeister / Siegel

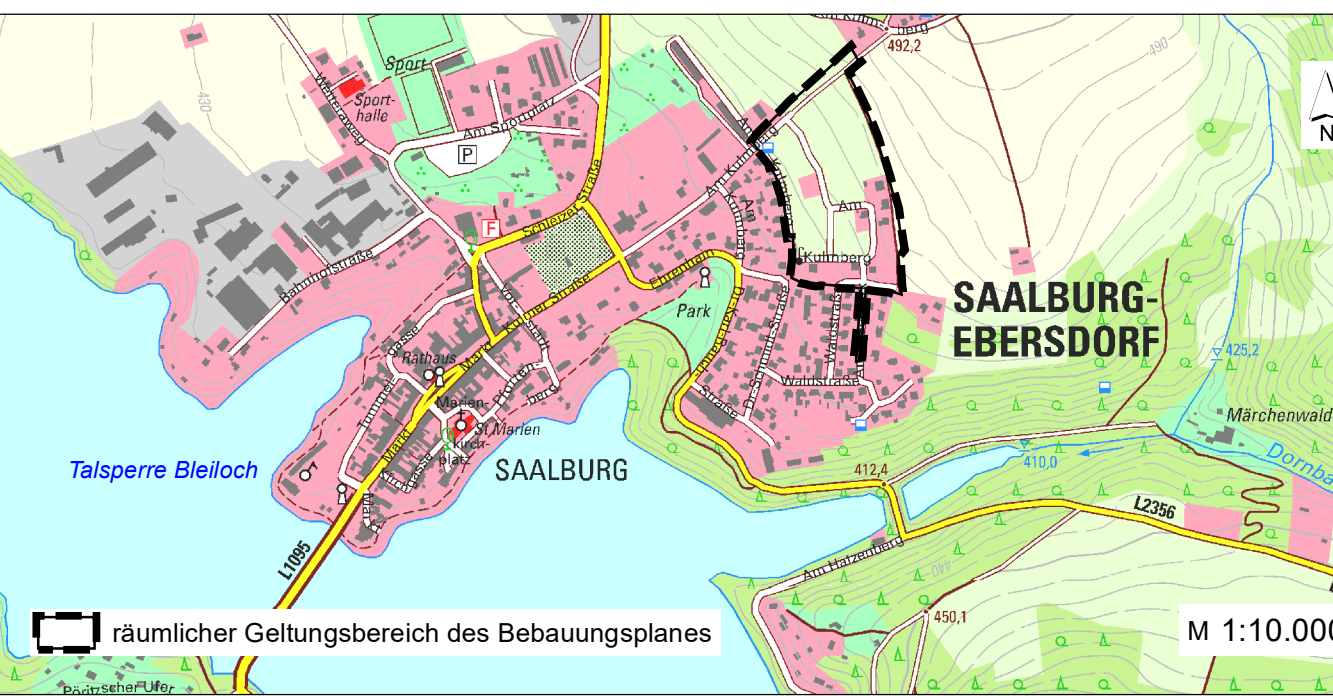
10. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kulmbergsacker“ durch das Landratsamt Saale-Orla-Kreis wurde am ..... auf Seite ..... des Jahrganges ..... des Amts- und Mitteilungsblattes der Stadt Saalburg-Ebersdorf bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kulmbergsacker“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Saalburg - Ebersdorf, ..... Bürgermeister / Siegel

**Erklärung:**

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

Pößneck, ..... TLBG



**Stadt Saalburg - Ebersdorf  
 OT Saalburg  
 SAALE-ORLA-KREIS**

**Bebauungsplan Wohngebiet  
 "Kulmbergsacker"  
 1. Änderung  
 - Vorentwurf -**

M 1 : 1.000

20. Mai 2020

**GÖL**  
 Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH  
 07570 Weida, Schlossberg 7  
 Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794  
 info@gol.de / www.gol.de