

Stadt Bad Colberg-Heilburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Festsetzungen	
1. Zweckbestimmung und Art der Nutzung	
Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung "Kurgelbiet". Art der Nutzung siehe Planierung und textliche Festsetzungen	
Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung "Gebiet für die Fremdenbeherbergung". Art der Nutzung siehe textliche Festsetzungen	
Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung "Stellplätze und Garagen". Art der Nutzung siehe textliche Festsetzungen	
2. Maß der baulichen Nutzung	
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10-12 BauNVO	
0,25	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH + FH	Trauf- und Flachhöhe als Höchstmaß in m über NN oder in m über Geländeoberkante
Ausht	Ausbauhöhe in m
3. Bauweise, Baugrenzen, Baugrenzen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO	
A	nur Einzelhäuser zulässig
B	Baufläche
FD	Flachdach, +3° zulässig
WD	Walmdach
WD	Haupttrichtung
4. Verkehrsmittel	
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
G	geschlossene Bauweise
B	Baugrenze
PD	Putzdach
SD	Satteldach
38° - 45°	Dachneigung Satteldach
G	Gehwege
G	Graben
5. Flächen für Versorgungsanlagen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB	
W	Wassereingriffsnutzfläche
E	Elektrizität
R	Regenwasserablaufbecken
6. Grünflächen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
T	Treffpunkt
P	Private Grünfläche
P	Öffentliche Grünfläche
7. Wasserflächen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	
W	Wasserflächen
8. Flächen für Wald	
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB	
W	Flächen für Wald
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauGB	
U	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
A	Abgrenzung zwischen Flächen unterschiedlicher Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
A	extensiv genutztes Grünland
A	brachliegendes Grünland
A	renaturierter Bachlauf mit ungenutztem Randstreifen
A	geöffneter, renaturierter Bachlauf mit ungenutztem Randstreifen
A	renaturierter Rodachuferstreifen (nur Baumpflanzungen)
A	Feuchtwiese und Landröhricht
10. NEBENANLAGEN	
Nebenanlagen - sofern sie sich um Spiel- und Sportanlagen handeln - müssen mit der Planung und Erlaubnis für Anlagen und Anlagenbauverfahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO einbezogen sein. Gebirgsbau und Tennisplätze nicht zulässig sind.	
A	Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
A	extensiv genutztes Grünland
A	brachliegendes Grünland
A	renaturierter Bachlauf mit ungenutztem Randstreifen
A	geöffneter, renaturierter Bachlauf mit ungenutztem Randstreifen
A	renaturierter Rodachuferstreifen (nur Baumpflanzungen)
A	Feuchtwiese und Landröhricht
11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
§ 9 Abs. 2 BauGB	
U	Umgrünung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
Q	Quellfassung - Heilwasserschutzzone I
Q	geplante Quellfassung
U	Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Heilwasserschutzzone II
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
U	Umgrünung des Sanierungsgebietes (Teilgebiet innerhalb des Geltungsbereichs)
12. Grundlagen	
BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993; PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1990; BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993; ThürBau in der Fassung vom 01.07.1994.	
Die Schematische 1-1 bis 4-4 sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Schematische 5a bis c dienen als Orientierungshilfe.	

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. ZWECKBESTIMMUNG UND ART DER NUTZUNG	
Sondergebiet 1 ist als Eintrichtung zulässig, die zum Ablauf der Kur für ständige und ambulante Patienten notwendig sind, wie:	
- Heilbäderanlagen	
- Therapieeinrichtungen	
- Niederdruck-Heilbäder	
- Bäderhäuser und sonstige Bäderangelegenheiten mit entsprechender Versorgung (Wärme, Spasibad, Zimmerventilator etc.)	
- Wohnungen für Angestellte	
- Sanitäts- und Sanitäts-Pharmazien	
- Parkierung	
Darüber hinaus sind Kurbahn- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig, wie zum Beispiel:	
- Cafés	
- Clubs	
- Veranstaltungsräume	
- Bibliothek	
- Pflanz	
- Geschäfte	
Die Schematische 1-1 bis 4-4 sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Schematische 5a bis c dienen als Orientierungshilfe.	
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
Sondergebiet 1 Die Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und durch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
Sondergebiet 2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
3. BAUWEISE	
Die in Sondergebiet 2 festgesetzten Einzelhäuser dürfen eine Länge von 25 m nicht überschreiten.	
4. NEBENANLAGEN	
Nebenanlagen - sofern sie sich um Spiel- und Sportanlagen handeln - müssen mit der Planung und Erlaubnis für Anlagen und Anlagenbauverfahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO einbezogen sein. Gebirgsbau und Tennisplätze nicht zulässig sind.	
In Sondergebiet 1 ist die Errichtung von Gebäuden mit Elektro- und Wasser- und Wärmeanlagen zulässig. Die Errichtung von Gebäuden mit Elektro- und Wasser- und Wärmeanlagen ist in Sondergebiet 2 zulässig, wenn die Errichtung von Gebäuden mit Elektro- und Wasser- und Wärmeanlagen in Sondergebiet 2 zulässig ist.	
5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE	
Sondergebiet 1 Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die bebaubare Grundfläche ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Stellplätze sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Stellplätze sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
Sondergebiet 2 Auf jedem Grundstück sind zwei Garagen für die Wohnung und zwei Stellplätze (für Parksonnen) zulässig. Doppelgaragen und Stellplätze dürfen max. 8 m hinter der Straßenbegrenzung errichtet werden. Garagen dürfen nach im Gebäude integriert sein. Stellplätze sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
6. GEBIETHES FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT	
In Sondergebiet 1 sind alle Spielwege und alle Wege zum Kurort im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes zu halten. Besondere wichtige Wegeverbindungen sind durch Verkehrswege zu sichern.	
7. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN	
Die nicht überbauten Flächen des Sondergebietes 1 sind für eine gärtnerische Gestaltung und Begrünung zu unterhalten, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Garagen in Anspruch genommen werden.	
Im Fremdenbeherbergungsgebiet sind je angefangen 500 qm Fläche nicht überbauter Grundstücke mindestens ein hochstämmiger Laubbau- oder Nadelbaum aus der Liste der Bäume, die in der Anlage 1 des Naturschutzgesetzes aufgeführt sind, zu pflanzen. Die Pflanzung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
Die öffentliche Grünfläche zwischen den Sondergebieten 1 und 2 dient als Grünzäsur, Erholungsbereich und als luftbildende Verbindung zwischen den Sondergebieten. Sie ist als Grünzäsur zu gestalten und ausschließlich mit einheimischen Gehäusen zu bepflanzen (PPG § 3).	
Sondergebiet 1 Der bestehende Kurpark ist in Anlehnung an die historische Vorbild- und unter Beachtung der Denkmalschutzbestimmungen des Kurparkes als Kurpark neu zu gestalten. Der Kurpark ist naturnah zu gestalten. Es sollen einheimische Gehäusen für Natur- und Landschaftspflege verwendet werden. Die Pflanzung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Pflanzung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
Sondergebiet 2 Die Pflanzung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Pflanzung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
Sondergebiet 3 Die Pflanzung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Pflanzung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	
1. HÖHENBEGRENZUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	
Die Traufhöhe wird gemessen in m über NN oder über geneigter Gelände- bzw. Straßenoberfläche. Die Traufhöhe ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
Sondergebiet 1 Die Höhe der denkmalschutzrechtlichen Gebäude sowie die Höhe der nur zu errichtenden Kuranlagen sind durch Trauf- und Flachhöhe oder NN, die nicht überschritten werden dürfen.	
Sondergebiet 2 Die Höhe der denkmalschutzrechtlichen Gebäude ist durch die Traufhöhe bestimmt. TH1: + 3,80 m von geneigter Straßenoberfläche an der Grundstücksgrenze, bezogen auf die Geländeoberfläche. TH2: + 3,80 m vom Scheitelpunkt der hangabwärts geneigten Gebäude mit der Mindestneigung von 20° auszurechnen.	
Sondergebiet 3 Die Höhe der denkmalschutzrechtlichen Gebäude ist durch die Traufhöhe bestimmt. TH1: + 3,80 m von geneigter Straßenoberfläche an der Grundstücksgrenze, bezogen auf die Geländeoberfläche. TH2: + 3,80 m vom Scheitelpunkt der hangabwärts geneigten Gebäude mit der Mindestneigung von 20° auszurechnen.	
2. DACHFORM, DACHNEIGUNG FÜR GEBÄUDE UND GARAGEN	
Dachform, Dachneigung Die Dachform und die Dachneigung sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Dachform und die Dachneigung sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
Dachneigung Die Dachneigung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Dachneigung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
3. AUßERE GESTALTUNG IM SONDERGEBIET 2	
Fassadengestaltung Die Fassadengestaltung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Fassadengestaltung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
Öffnungen Die Öffnungen sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Öffnungen sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
Balkone, Hofflächen, Loggien, Erker Die Balkone, Hofflächen, Loggien, Erker sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Balkone, Hofflächen, Loggien, Erker sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
4. VERBANDSELEMENTE ZWISCHEN EINZELGEBÄUDEN	
Die Verbindungselemente sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Verbindungselemente sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
5. DACHBAUWERKE, DACHNEIGUNG	
Die Dachbauwerke sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Dachbauwerke sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
6. GESTALTUNG VON WEGEN, GEHWEGEN, EBENENDECKTEN STELLPLÄTZEN	
Weg, Gehweg, Gehweg und Gehweg außerhalb der Heilwasserschutzzone II sind in versiegeltem Zustand zu errichten. Die Gehwege sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Gehwege sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
7. VERBODENES UND ABGEBUNDENES	
Aufbauten und Abgebundenen sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Aufbauten und Abgebundenen sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
8. VERBODENES UND ABGEBUNDENES	
Aufbauten und Abgebundenen sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Aufbauten und Abgebundenen sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

C. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGISCHE DENKMÄLER	
Die Denkmalschutzbestimmungen sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Denkmalschutzbestimmungen sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
Die Archäologischen Denkmäler sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Archäologischen Denkmäler sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
2. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

D. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

E. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

F. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

G. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

H. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

I. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

J. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

K. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

L. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

M. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

N. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hinweise und Nachrichten sind durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	

TEIL A / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil B

TEIL B / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A

TEIL C / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A und B

TEIL D / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B und C

TEIL E / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C und D

TEIL F / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C, D und E

TEIL G / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C, D, E und F

TEIL H / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C, D, E, F und G

TEIL I / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C, D, E, F, G und H

TEIL J / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C, D, E, F, G, H und I

TEIL K / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C, D, E, F, G, H, I und J

TEIL L / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C, D, E, F, G, H, I, J und K

TEIL M / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K und L

TEIL N / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L und M

TEIL O / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M und N

TEIL P / 1. Änderung BP Sülzfelder Berg / SATZUNGSPLAN 28.09.2007 nur gültig in Verbindung mit Teil A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N und O