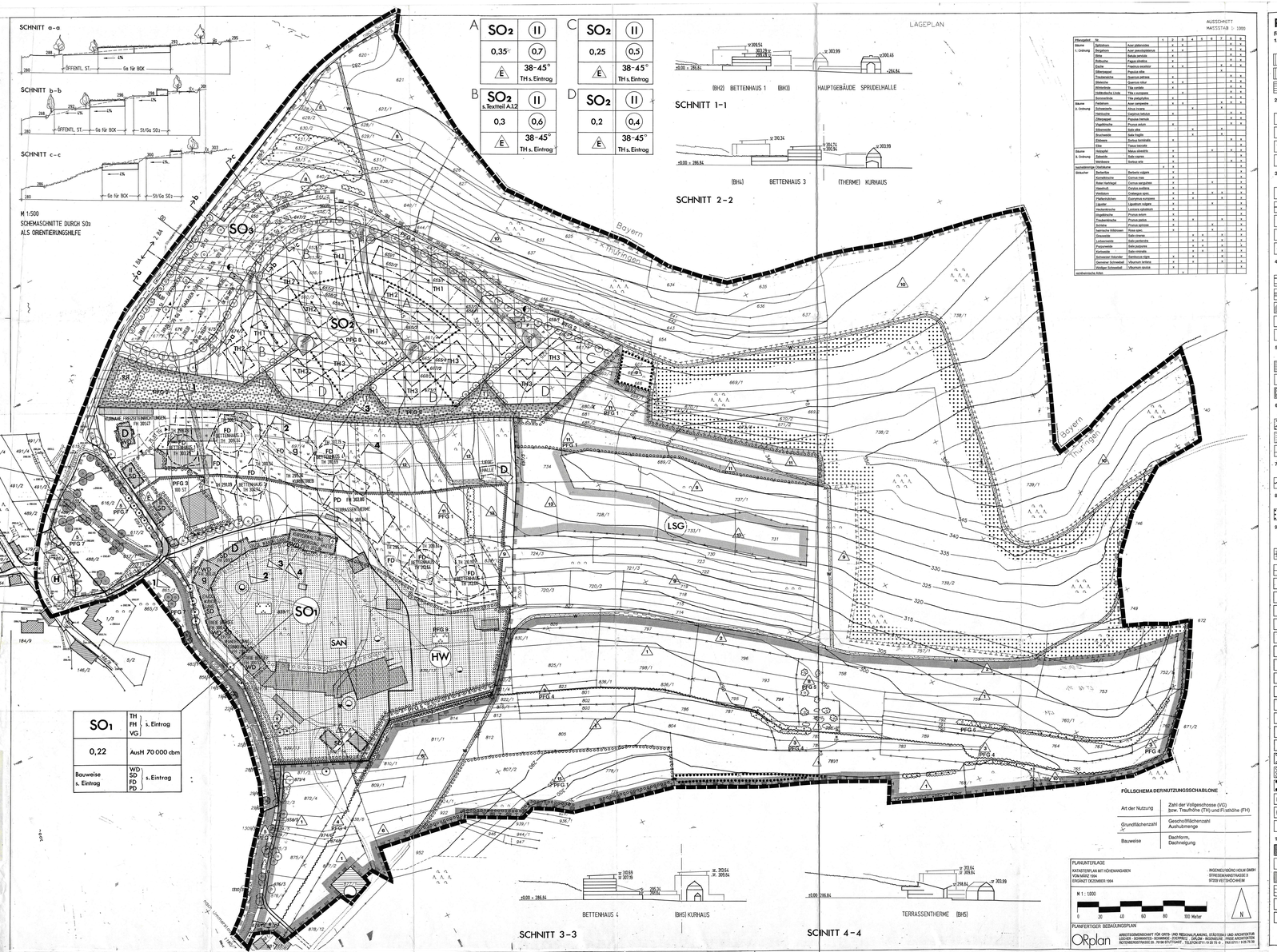

Pflanzgebot	Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bäume	Spitzahorn	Acer platanoides						x	x	x
1. Ordnung	Bergahorn	Acer pseudoplatanus						x	x	x
	Esche	Fraxinus excelsior						x	x	x
	Stieleiche	Quercus robur						x	x	x
	Traubeneiche	Quercus petraea						x	x	x
	Silberlinde	Tilia tomentosa						x	x	x
	Winterlinde	Tilia cordata						x	x	x
	Holzbirne	Pyrus pyraster						x	x	x
	Wildkirsche	Prunus avium						x	x	x
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia						x	x	x
	Mehlbeere	Sorbus aria						x	x	x
	Elsbeere	Sorbus torminalis						x	x	x
	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia						x	x	x
Bäume	Eibe	Taxus baccata								
2. Ordnung	Feldahorn	Acer campestre		x		x		x	x	x
	Mehlbeere	Sorbus aria						x	x	x
	Eberesche	Sorbus aucuparia						x	x	x
	Hecken	Sorbus intermedia						x	x	x
Heckenpflanzen	Eibe	Taxus baccata								
Gebüsche	Berberitze	Berberis vulgaris		x		x		x	x	x
	Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus								
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea						x	x	x
	Haselnuß	Corylus avellana		x		x		x	x	x
	Weißdorn	Crataegus spec.		x		x		x	x	x
	Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus								
	Liguster	Ligustrum vulgare		x		x		x	x	x
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum								
	Stieglitzkraut	Prunus avium		x		x		x	x	x
	Traubenkirsche	Prunus padus								
	Schlehe	Prunus spinosa		x		x		x	x	x
	Jelängerjelieber	Rosa spec.								
	Graweide	Salix cinerea				x		x	x	x
	Lorbeerweide	Salix pentandra				x		x	x	x
	Purpurweide	Salix purpurea								
	Korbweide	Salix viminalis				x		x	x	x
	Schneeball Gemeiner	Ligustrum vulgare								
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana								
Hochstämme	Kirsche									

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO

- SO — Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung "Kurgebiet";
- SO — Art der Nutzung siehe Planeintrag und textliche Festsetzungen
- SO — Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung "Gebiet für die Fremdenbeherbergung"; Art der Nutzung siehe textliche Festsetzungen
- SO — 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, §§ 16 - 21 BauNVO

- 0,25 — Grundflächenzahl
- 0,5 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH + FH — Traufhöhe und Firsthöhe als Höchstmaß in m über NN oder in m über Gelände/bezeichnete
- Aushl — Aushubmenge in cbm

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- FD — Flachdach, + 3° zulässig
- PD — Pultdach
- WD — Walmdach
- SD — Satteldach
- Hauptfirstrichtung
- 38° - 45° — Dachneigung Satteldach

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche
- Geltwege
- Verkehrsgrün
- Graben
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -
- P — öffentliche Parkplätze
- H — Haltestelle Öffentlicher- Personen-Nahverkehr

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Wasgewinnungsanlage
- Elektrizität
- Elektrizität privat
- Regenwasserrückhaltebecken

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

- Öffentliche Grünfläche (Wegeführung schematisch)
- T — Trefpunkt
- Private Grünfläche - gestalteter Kurpark -
- Private Grünfläche - naturnaher Kurpark -
- Dachbegrünung

7. Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen

8. Flächen für Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- 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 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und Anhaltung von Natur und Landschaft
- Abgrenzung zwischen Flächen unterschiedlicher Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- extensiv genutztes Grünland
- brachliegender Wiesensaum
- renaturierter Bachlauf mit ungenutztem Randstreifen
- gedifteter, renaturierter Bachlauf mit ungenutztem Randstreifen
- renaturierter Rodachuferstreifen (nur Baumpflanzungen)
- Feuchtwiese und Landröhricht
- Anlage von Tümpeln
- Sukzessionsfläche, krautig mit leichter Bebuschung (nur Hirbel)
- Gehölzsukzession, trockenwarmes Gebüsch
- Gehölzsukzession, Vorwald (nur Erhalt)
- Streuobstwiese
- parkartiges Gehölz
- Habitatbaumkennzeichen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Neugestaltung des Kurparks -
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einhalen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- PFG — Pflanzgebote, durchnumeriert

10. Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Sondergebiet 1 (Kurgebiet) und anteilige Flächen in SOs
- Umgrenzung von Bäumen als Ausgleichsmaßnahme für das Sondergebiet 1 (Kurgebiet)
- Umgrenzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Sondergebiet 2 (Beherbergungsgebiet und anteilige Flächen in SOs)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten
- St, Ga — Stellplätze, Garagen
- TG — Tiefgarage

- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Höhenlage der Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in SO3
- 280.94 — Höhenpunkte im Bestand
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Gehrecht/Fahrrecht für den Kurbetrieb und für Wirtschaftsfahrzeuge
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

11. Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

- BSG — Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts - Landschaftsschutzgebiet geplant -
- Quellfassung - Heilwasserschutzzone I -
- geplante Quellfassung
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Heilwasserschutzzone II -
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterstehen
- SAN — Umgrenzung des Sanierungsgebietes (Teilgebiet innerhalb des Geltungsbereiches)

12. Grundlagen
BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993; PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990; BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993; ThüWO in der Fassung vom 01.07.1994.

Die Schemaschnitte 1-1 bis 4-4 sind Bestandteil des Bebauungsplans
Die Schemaschnitte a-a bis c-c dienen als Orientierungshilfe

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZWECKBESTIMMUNG UND ART DER NUTZUNG

1.1 Sondergebiet 1
im Bereich SO1 sind alle Einrichtungen zulässig, die zum Ablauf der Kur für stationäre und ambulante Patienten notwendig sind, wie
- Heilbadeeinrichtungen,
- Therapieeinrichtungen,
- Medizinisches Heilbad Ärzte,
- Kur- und Gesundheitsbetriebe, Behandlungseinrichtungen mit entsprechender Versorgung Küche, Speisesaal, Zimmerreinigung etc.,
- Wohnungen für Angestellte,
- Parkplätze und nutzbare Parkanlagen,
- Parkleitung.

Dienstwohnen sind kumahe Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig, wie zum Beispiel
- Bäcker,
- Gästeheim,
- Gästebetreuung,
- Veranstaltungsräume,
- Kurmittel,
- Friseur,
- Geschäfte,

die sowohl den Kurgästen als auch Besuchern und Bürgern der Stadt zur Verfügung stehen. Zuständigen zu erlassenen Gebührenkriterien sind im Plan gekennzeichnet.
Die Wandelgänge der denkmalgeschützten Kuranlage sind wieder herzustellen.

Die in SO3ein angrenzenden Turnhalle, Trinkhalle und Schwimmhalle sind spätestens im zweiten Jahr nach Inbetriebnahme der Kur- und Gesundheitsbetriebe abzubrechen, der naturnah gestaltete Kurpark ist unmittelbar danach anzulegen.
Vor Abbruch der Liegenhalle ist eine Bauaskunftanstalt (Bauaufnahme, Photos) zu erstellen; das Liegenhalle ist im Geltungsbereich an vorgesehenem Standort zurückzugeben.
Die Kurgäste sollen die Kurmittel und Kurbäder in Bad Colberg-Heldburg erhalten.

1.2 Sondergebiet 2
Im Sondergebiet 2 sind nur Gebäude für die Fremdenbeherbergung bis zu drei Geschossen zulässig, die Gebäude sind mit Ausnahme des Gebäudes Nr. 1 mit Satteldächern zu versehen. Die Wohnräume im Gebäude darf nicht größer sein als die Beherbergungsräume. Die Beherbergungsmöglichkeiten müssen einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen; Zeitverträge sind nicht zulässig. Bis zu zwei Zimmer dürfen den Angestellten zur Verfügung stehen.
Für den Bauflächen, für die die Festsetzungen der Nutzungsschablone B gelten, sind neben den obengenannten Nutzungen zusätzlich kumahe Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

1.3 Sondergebiet 3
Das Sondergebiet 3 dient der Unterbringung der ruhenden Autoverkehrs, der durch die Sondergebiete 1 und 2 verursacht wird. Neben den Stellplätzen und Garagen sind Anlagen für den ruhenden Stellplätzen des Kurgebietes zulässig. Jedoch die nicht auf eigenen Grundstück vorhandenen Garagen sind nur in zwei Geschossen zulässig. Die Kosten, die durch Grunderwerb und Bau der Stellplätze anfallen, sind von den jeweiligen Nutzern (Stadt, Bad Colberg Klinikum GmbH, Fremdenbetriebe) zu tragen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Sondergebiet 1
Das MÜS der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und durch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
Für die Neubauvorhaben ist Geschossmaß der Aufhundmenge begrenzt.

2.2 Sondergebiet 2
Das MÜS der baulichen Nutzung ist durch GRZ und GFZ sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3. BAUWEISE

Bei in Sondergebiet 2 festgesetzten Einzelhäuser dürfen eine Länge von 25 m nicht überschreiten.

4. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen - wenn es sich um Spiel- und Sportanlagen handelt - müssen mit der Ruhe und Erholung für stationäre und ambulante Patienten vereinbar sein. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebengebäude, zum Kegelbahnen und Terrinpätze nicht zulässig sind.

Im Sondergebiet 1 sind die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und Abwasser dienenden Nebenanlagen wie im baurechtlichen Teil B.6 beschrieben, auszuführen.

Im Sondergebiet 2 sind Müllbehälter so unterzubringen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1 Sondergebiet 1
Es ist ausreichend für auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die baurechtlich geforderte Mindestzahl an Stellplätzen ist bei Neubauvorhaben nachzuweisen. Bauabschnittsweise ist zu erstellen. Die Differenz zur baurechtlich geforderten Höchstzahl an Stellplätzen für den 1. Eleiten Bauabschnitt ist bis zum Ende des 2. Bauabschnittes nachzuweisen. Die Stellplätze für den Wohnbereich sind auf eigen Kundeinfahrgen herzustellen; ein Aufschluß um ein Jahr kann aus zwingenden Gründen gestattet werden. Die Stellplätze für die zweiten Bauabschnitt sind ebenfalls im Sondergebiet 3 zu realisieren, und zwar die baurechtlich geforderte Mindestzahl, die Stellplätze sind bis zur Inbetriebnahme des zweiten Bauabschnites fertigzustellen.

5.2 Sondergebiet 2
Auf jedem Grundstück sind zwei Garagen (für die Wohnung) und zwei Stellplätze (für Fremdenbetriebe) zulässig. Die Stellplätze müssen mindestens 5 m von der Straßenkante entfernt angeordnet werden. Garagen dürfen auch im Gebäude eingebaut sein.
Sonstige baurechtlich geforderte Stellplätze sind in der ausgewiesenen Gemeinschaftsanlage (bei Alte Stellplätze, Mitt Garagen, bzw. Carports) zu erwerben.

6. GEHRECHTE FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

Im Sondergebiet 1 sind alle Spazierwege und alle Wege zu den Kureinrichtungen für die Allgemeinheit zugänglich zu haben. Besonders wichtige Wegverbindungen sind durch Gehrechte gekennzeichnet.

7. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN

Die nicht überbauten Flächen der Sondergebiete 1 und 2 sind einer gärtnerischen Gestaltung zu unterwerfen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Garagen in Anspruch genommen werden.

Die Fremdenbetriebsgrundstücke sind in angemessene 500 qm Fläche nicht überbaubarer Grundstücksfläche, mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder drei Obsthochbäume zu bepflanzen. Die Ausführung der Baumpflanzungen erfolgt erst Fertigwerden der Bauten.

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

8.1 Die öffentliche Grünfläche zwischen den Sondergebieten 1 und 2 dient als Grünzüge; Erholungsbereich und als fußläufige Verbindung zwischen den Sondergebieten. Sie ist als Parkanlage zu gestalten und ausschließlich mit schattenverträglichen Gehölzen zu bepflanzen (PFG 6).

8.2 Sondergebiet 1
Der bestehende Kurpark ist in Anlehnung an das historische Vorbild und unter Beachtung der denkmalgeschützten Gebäude der Kuranlage als Kurpark neu zu gestalten.
Das Gebiet, das sich im Süden und Osten an den gestalteten Kurpark anschließt, ist als extensiv genutztes Grünland zu gestalten. Es dient der Erholung und Bewegung der Sondergebiete und ist, wenn es erforderlich werden, der zugleich eine gewisse Wohlfahrtswirkung für Natur und Landschaft hat und bewachsene empfindliche Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft von Beeinträchtigungen abschirmt. In einem Teilbereich sind einige Tümpel anzulegen.

Es sind mindestens 40 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Im naturnahen Kurpark sind ausschließlich heimische Baumarten sowie Obstbäume zu pflanzen (PFG 6).

8.3 Gewässerumbrüchen
Die Rodachaue ist so zu bepflanzen und zu pflegen, daß eine Biotopstruktur aus feuchten Elemente mit Verlandungszonen entsteht und der landtiche Charakter der Landschaft belebt wird.

8.4 Bachlauf
Anlegung des Bachlaufes ist ein 10 m breiter Streifen locker mit Weidenbüschen heimischer Arten zu bepflanzen (PFG 5). Dieser Streifen ist anzusäen einer ejonnlanen Vegetationsentwicklung zu überlassen und von dem Betreten zu schützen.

8.5 Fächen für Wald
Die als Waldflächen festgelegten Flächen dienen der Erhaltung des typischen Landschaftsbildes und sind als solche zu erhalten und zu pflegen.

9. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

9.1 Allgemein
Es ist schnurnad mit den bestehenden Gehölzbeständen umzugehen. Diese sind nach Möglichkeit in die Neugestaltung der Grün- und Freiflächen einzubeziehen.
Sämtliche zu erhaltenden Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Sämtliche zu anlegenden der Pflanzgebote sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumarten kann geringfügig abgewichen werden.
Sämtliche Gehölzpflanzungen außerhalb der Sondergebiete sind an heimische Arten gebunden.

9.2 Stellplätze
Die Parkplatzgestaltung sind hinweisend zu be- und umgrünen. Im Sondergebiet 1 ist je 10nf stehendem Stellplätzen ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (PFG 3).

9.3 Eiatzbegrünungen
Die Fläche der Garagen Dachflächen sind zu begrünen. Die zu begrünenden Dächer der Klinikgebäude sollen im wesentlichen als nordpotentiale intensive Gründächer gestaltet werden. Die Dächer der Garagen im Sondergebiet 3 sind dabei mit einer landschaftsgerechten Extensivbegrünung mit Landschaftsrasen und Kleinsträuchern zu versehen.

9.4 Pflanzgebote
An den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Pflanzungen entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen. Die Anhäufe für die Pflanzgebote (PFG) ist im Plan und im Begründungstext aufgeführt.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind überwiegend am Eingriffsort durchzuführen. Ist das nicht möglich, sind die im engen, räumlich/funktionalen Zusammenhang durch geeignete Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

An den im Plan gekennzeichneten Flächen ZA und ZA sind die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen. Entsprechende Angebote sind im Begründungstext enthalten. Die Maßnahmen sind vor Abschluß der Neubauvorhaben zu realisieren.

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4612.2-Hbn-005
gez. Dr. Gerhard Drey
Weimar, den 13. Juli 1995

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. HÖHENBEGRENZUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.1 Die Traufhöhe wird gemessen in m über NN oder über gemittelter Geländehöhe bzw. Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

1.2 Sondergebiet 1
Die Traufhöhe der kerkmäßigeschlichten Gebäude sowie die Höhe der neu zu entstehenden Kurmittelbadeeinrichtungen ist zu erfolgen, daß eine Gestaltung des Grün- und Oberflächenwasser festgesetzt.

1.3 Sondergebiet 2
Die Höhe der Gebäude zur Fremdenbeherbergung ist durch die Traufhöhe bestimmt.
TH 1 = 6,20 m vom gemittelter Straßenhöhe an der Grundstückseingrenze, bezogen auf die straßenzugewandte Gebäudeseite.
TH 2 = 6,20 m vom Schnittpunkt der hangbergseitigenen gemittelten Gebäudeseite mit dem bestehenden Gelände.
TH 3 = 6,20 m vom Schnittpunkt der hangbergseitigenen gemittelten Gebäudeseite mit dem geplanten Gelände.
Die angegebenen Traufhöhen gelten für die Traufe des Hauptdaches, nicht für die Traufe von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachaufbauten.

1.4 Sondergebiet 3
Die Höhen der Parkebenen sind möglichst an das bestehende Gelände anzupassen. Die Oberkante der beplanten Garagendächer (OK Dachaufbau) sind an die angrenzende bestehende Geländehöhe anzupassen.

2. DACHFORM, DACHDECKUNG FÜR GEBÄUDE UND GARAGEN

2.1 Dachform, Dachneigung
- Satteldächer mit 38° - 45° Dachneigung
- Zelte
- Pultdächer
- Flachdächer

Bei den Flachdächern der Neubauvorhaben im Sondergebiet 1 sind Dachneigungen bis zu 3° zulässig.
Im Sondergebiet 2 sind Dachneigungen mit Satteldach traufständig zur Straße und mit einer Mindestdachneigung von 20° auszubilden.

2.2 Dachdeckung
Sondergebiet 1
Die Flachdächer der beiden Baukgeschosse sind zu begrünen. Einschnitte und verglaste Elemente sind zulässig, dürfen aber nicht mehr als 25 % der Dachfläche einnehmen. Die Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu versehen, ausgenommen sind Wege / Notunterkunftsstellen mit helfer Anpassung an den Hintergrund auszuführen.

Sondergebiet 2
Satteldächer sind in naturroter oder rotbrauner Ziegel- und Pfannendeckung auszuführen; dies gilt auch für Doppelgaragen.

Garagendächer im Sondergebiet 3 sind zu begrünen.

3. ÄUSSERE GESTALTUNG IM SONDERGEBIET 2

3.1 Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind Putz, Holzverschalungen in hellen Farbtönen und Sichtmauerwerk zulässig. Verkleidungen mit Aluminium, Faserzement und Kunststoff sind nicht zulässig.
Außenfarbe sind nicht zulässig.

3.2 Öffnungen
Der Anteil der Wandfläche muß größer sein als die Summe der Öffnungen. Fenster und Türen sind hochrechteckig zu gestalten. Fensterbänder über 3,0 qm und Fenster mit Ausnahme verglaste Türflächen über 1,5 qm sind durch Spossen zu gliedern.

3.3 Balkone, Hochbauten, Loggien, Erker
Balkone und Loggien sind nicht in den Gebäudeflächen zulässig. Hochbauten sind nur an den Gebäuden zulässig, die mit Flachdächern versehen sind. Ausgenommen sind Hochbauten, Zwischen den Loggien und zur Wiederauf- und Zwischenbau von Hochbauten von mindestens 1,00 m verbleiben. Die Balkonkörpertiefen sind in senkrechter Holzlattung entweder geschlossen oder mit Rankgerüsten versehen, die mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.
Erker sind nicht an Giebelwänden und an den Giebelscheiben zulässig. Pro Fassade ist nur ein Erker zulässig.

3.4 Verbindungselement zwischen Einzelgebäuden
Oberirdische Verbindungselemente sind nur als reine Verbindungsgänge, ohne Angliederung sonstiger Nutzungen zulässig. Sie sind ebenerdig und überwiegend verglast auszuführen.

3.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Als Dachaufbauten sind Gauben, Schleppgauben und Zwerchgiebel zulässig. Pro Dachseite soll eine Gaubenform dominieren; eine zweite Form ist nur als Ausnahmefall zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dachgauben sind nur an der Südseite zulässig. Dachaufbauten sind nur an der Südseite zulässig. Dachaufbauten sind nur an der Südseite zulässig. Dachaufbauten sind nur an der Südseite zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Der Abstand der Gauben und Zwerchgiebel von der Dachscheitelfirst von der Gebäudeecke und zwischen den Gauben muß mindestens 1,00 m und vom First mindestens 2,00 m betragen. Der Abstand der Gauben muß von der Traufe mindestens 1,00 m betragen.
Dachflächenfenster sind nur in Nebenräumen und bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig.

3.6 Einfriedungen
Bei straßenbegleitender Bebauung sind zur öffentlichen Verkehrsfläche keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen zur Abgrenzung der Vorgärten zum Gehweg. Einfriedungen sind ohne Einfriedungen durch Ziersträucher hecken oder Staudenpflanzungen auszuführen. Zäune sind in die Bepflanzung zu integrieren.

3.7 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. GESTALTUNG VON WEGEN, GEHWEGEN, EBENERDIGEN STELLPLÄTZEN

Wenig befahrene Wege und Gehwege außerhalb der Heilwasserschutzzone II sind in versickerungsfähigen Belägen, z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit breiten Fugen oder Rasenpflaster auszuführen oder in angrenzende Grünflächen zu anbetonen.
Der Belag des Kurkonzertes ist zu erhalten.
Die eberndigen Stellplätze im Sondergebiet 1 sind zur Wahrung der Belange des Heilwasserschutzes wasserdurchlässig zu gestalten und auszuführen mit Ausnahme der Oberflächenwasser & Mitt. Schr. Fastestungen Pkt. B.5.
Die eberndigen Stellplätze in den Sondergebieten 2 und 3 sind in wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen.
Die Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Städtischer Landstraße auf der Höhe des Kurgebietes ist durch eine entsprechende Straßengestaltung herbeizuführen.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zuge von Straßenbaumaßnahmen notwendig werden, dürfen auf dem Grundstück, die Sondergebiete 1 und 2 betreffend, bis zu maximal max. 0,50 m, sonstige Abgrabungen bis max. 1,0 m über bestehendem Gelände zulässig.

6. VERSORGUNGSANLAGEN

6.1 Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung für die Sondergebiete 1 und 2 erfolgt durch einen Anschluß an die Gemeinschaftswasserversorgung.
Im Sondergebiet 1 darf das Wasser aus bestehenden Gewinnen nicht mehr zur Trinkwasser sondern nur noch als Brauchwasser verwendet werden. Es ist eine strikte Trennung von Brauchwasser und Trinkwasser vorzunehmen.

6.2 Hzb / Thermalwasserversorgung (Sondergebiet 1)
Die Hzb- und Thermalwasserversorgung erfolgt über zwei im Sondergebiet befindliche Quellfassungen. Die Dargestellte reichen für die Versorgung des Kurbetriebs im Einzelnen.
Die Quellfassungen sind mit einem Zaun zu umfassen. Die Quellfassungen sind so anzulegen, daß in einem gesicherten Verbleiben gewährleistet werden. Die Erweiterung der Versorgung für die neuen Bestrebtrichtungen bereits eingeleiteten und genutzter Quellgebiete anderer Kurortlagen können.

6.3 Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung
Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennverfahren. Die Ableitung der Regenwasser wird der Rodach zugeführt, die Hauptsammler der zentralen Abteilchen Kläranlage bei Unterstadt.

Sondergebiet 1
Das gesamte Thermalwasser (Thermalbadewasser) aus den bestehenden Bohrungen wird der zentralen Abteilchen Kläranlage zugeführt. Die Ableitung des gesamten Thermalwassers aus der neuen Bohrung ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren.

Für die Vorgleichstellgung der Oberflächenwasser der Dachentwässerung sind gebäudenahe Versickerungsflächen vorzusehen. Die genaue detaiie Lage, Größe und Ausführung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
Die anfallenden Oberflächenwasser der Bestpatzbefestigungen sind über Abscheideeinrichtungen mit einem entsprechend dimensionierten Schlamm-Fassfang in die Rodach einzuleiten.

Sondergebiet 2
Auf dem Grundstücken ist das anfallende Regenwasser von Dächern und Terrassen im Rahmen der Gartengestaltung dezentral zur Versickerung zu bringen.
Die Rodach kann in der Regel 5 l/s ihr aufnehmen. Größere Regenwassermengen sind in einem Erdbecken im öffentlichen Grünzug zurückzuhalten.

6.4 Gasversorgung
Die Mülleinsorgung erfolgt nach den Richtlinien des Landkreises Hildburghausen.

Sondergebiet 1
Für die Entsorgung der verschiedenen Müllarten (Hausmüll, B-Müll, Sondermüll, Nußmüll, DSD-Müll, Schlamm und Sperrmüll) ist entsprechend der einzelnenen Abfallmengen ein Entsorgungskonzept auszuarbeiten und mit dem Landratsamt abzustimmen.

6.5 Stromversorgung
Im Sondergebiet 1 erfolgt die Stromversorgung über zwei gleichwertige Transformatoren. Die Stromversorgung im Sondergebiet 2 erfolgt über zwei Transformatorstationen die Versorgungsgutsmöglichkeiten versorgt. Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, in der Regel im öffentlichen Grund und hier, wenn vorhanden, im Gehwegbereich.

6.6 Nahrversorgung
Diese Leitungen 1 wird mit Fernga versorgt. Zur Beheizung der Gebäude in Sondergebiet 2 sind emissionsarme Brennstoffe zu verwenden.

6.7 Versorgungsleitungen
Vorhandene und geplante Trassen von Versorgungsleitungen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

C. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalschutz und archäologische Denkmalpflege
Liste der zu erhaltenden Gebäude im Sondergebiet 1
- die gesamte historische Kliniksanlage, die sog. hufeisenförmige Anlage von 1910/1920 auf dem Flurstück 289/11
- das Kurhaus von 1911 und die wiederaufgebaute Liegehalle auf dem Flurstück 287/4.

Belege der archäologischen Denkmalpflege werden nach derzeitiger Kenntnis nicht bestehet. Sollten bei Grabungsarbeiten unterirdische Bodendenkmale gefunden werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde anzuzeigen; mit dem weiteren Bau ist bis zu deren Sicherung zu warten.

2. Ein Teilgebiet des Nördlich belegenen Sanierungsgebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Sanierungsziele sind im Sanierungsplan festgelegt. Der Sanierungsplan wurde durch Beschluß des Stadtrates Bad Colberg vom 27.10.1992 mit Erlaß vom 15.03.1993 genehmigt. Die Satzung ist mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt, 2. Jahrgang, Mai 1993 rechtsverbindlich.

3. Die richtlichen Bestimmungen zur Benutzung und Umgestaltung von Gewässern sowie zur Anlage von Wasserwerkgruben und Abwasseranlagen sind zu berücksichtigen.

4. Für die Einleitung der Abwässer in die öffentliche Kanalisation ist mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Hildburghausen als entsprechender Abwasserentsorgungsverband abzustimmen.

5. Die Verdrehung oder Hausanschlüsse von Heilquellen- oder Trinkwasserschutzzonen erfolgt durch die Untere Wasserbehörde. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig einzureichen. Die Nutzung von Trinkwasserbrunnen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserschutzbehörde.
Sollte die Trinkwassergewinnerwerbung für die Kurreinrichtung wieder aufgenommen werden, ist hierfür ein Trinkwasserschutzgebiet auszuweisen.

6. Bei der Planung und bei der Bauausführung von Bauarbeiten im Heilwasserschutzgebiet sind die Forderungen des Heilwasserschutzzonenbeschlusses zu beachten.

7. Die Planung und die Ausführung der Bauvorrichtelte ist mit dem Staatlichen Umweltamt Suhl, Dez. Wasserwirtschaft und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

8. Der Umgang mit