



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- I+D EIN VOLLGESCHOSS MIT MÖGLICHEM DACHAUSBAU ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
- 0 OFFENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- SD SATTELDACH
- FIRSTRICHTUNG
- 45°-50° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- VERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG
- EINFAHRT
- GEPLANTE BÄUME
- GEPLANTE HECKE
- VORGESCHLAGENE NEUPARZELLIERUNG
- HG HAUPTGEBÄUDE
- NG NEBENGEBAUDE
- PLANGEBIETSGRENZE

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BauNVO DIENT VORRANGIG DEM WOHNEN.  
INNERHALB DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES (WA) GEM. § 4 BauNVO WERDEN DIE NUTZUNGEN GEM. § 1 ABS. 5 BauNVO WIE FOLGT EINGESCHRÄNKT. DIE NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 3 BauNVO NR. 3-5 SIND NICHT ZULÄSSIG.  
INNERHALB DES BAUGEBIETES SIND IN EINEM WOHNHAUS MAXIMAL 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
DAS ZULÄSSIGE MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST GEM. § 16 - 20 BauNVO DURCH DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND DIE ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE SOWIE DIE GRUND- (GRZ) UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) BESTIMMT.  
INNERHALB DES GESAMTEN BAUGEBIETES SIND DACHAUSBAUTEN ZULÄSSIG. DACHAUSBAUTEN SIND AUCH DAMN ZULÄSSIG WENN SICH IM SINNE DES § 2 ABS. 5 ThürBO EIN VOLLGESCHOSS ERGEBEN SOLLTE.

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND GEM. § 23 BauNVO DURCH DIE FESTSETZUNG VON BAUGRENZEN BESTIMMT. NEBENGEBAUDE DÜRFEN NUR INNERHALB DER DURCH BAUGRENZEN GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ERRICHTET WERDEN.

**3. BAUWEISE**  
INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES WIRD GEM. § 22 ABS. 1, 2 BauNVO DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT. DER GESETZLICHE GRENZABSTAND IST EINZUHALTEN.  
DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN WIRD DURCH DIE BAUGRENZE UND DIE FIRSTRICHTUNG BESTIMMT.  
SOFERN KEINE GARAGEN ERRICHTET WERDEN, SIND STELLPLÄTZE IN AUSREICHENDER ANZAHL AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN VORZUSEHEN. GARAGEN SIND MIT SATTELDÄCHERN AUSZUFÜHREN (DACHNEIGUNG 45°-50°). AUF BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN ANEINANDERGEBAUTE GARAGEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN, WOBEI DIE ZUERST GENEHMIGTE ODER GEBAUTE GARAGE DIE GESTALTUNG VORGIBT. KELLERGARAGEN SIND NICHT ZUGELASSEN.  
DIE TRAUFRÖHEN WERDEN BEI WOHNGEBÄUDEN UND BEI NEBENGEBAUDEN (GARAGEN ETC.) AUF 3,5 m BEGRENZT.

**4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**  
ZUR EINDECKUNG DER DÄCHER DÜRFEN NUR TONZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE VERWENDET WERDEN. BEI SATTELDÄCHERN AUF DEN NEBENGEBAUDEN IST DIE DACHNEIGUNG ENTSPRECHEND DER DES WOHNGEBÄUDES AUSZUFÜHREN. SOLARZELLEN SIND ZULÄSSIG. KNIESTÖCKE SIND BIS 1,0 m HOHE ZULÄSSIG, SOWEIT DIE TRAUFRÖHE IM VORGESCHRIEBENEN RAHMEN VON MAX. 3,5 m BLEIBT. DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) SIND BEI DÄCHERN MIT EINER DACHNEIGUNG AB 38° ZUGELASSEN.  
DER NATÜRLICHE GELÄNDEVERLAUF DARF IM WESENTLICHEN NICHT VERÄNDERT WERDEN. BÖSCHUNGEN DÜRFEN KEINEN GRÖßEREN NEIGUNGSWINKEL ALS 1:2 HABEN UND MÜSSEN ABGERUNDET WERDEN. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN BERG- UND TALSEITS DER GEBÄUDE ÜBER 1,0 m BZW. HÖHER ALS OBERKANTE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE SIND UNZULÄSSIG. ALLE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (AUSHUB UND AUFFÜLLUNG) SIND IN DEN BAUANTRÄGEN (EINGABEPLÄNEN) DEUTLICH LESBAR AUF HÖHENKOTEN BEZOGEN IM VORHANDENEN UND GEPLANTEN ZUSTAND DARZUSTELLEN. SIE MÜSSEN AUSSERDEM DEN GELÄNDEVERHÄLTNISSEN DER NACHBARGRUNDSTÜCKE ANGEGLICHEN WERDEN.  
ALS EINFRIEDIGUNG SIND IM BAUGEBIET SOCKEL (BAUSTOFF NATURSTEIN ODER BETON) MIT EINER HOHE VON MAX. 40 cm ZULÄSSIG. IM BEREICH DER STRASSENBEGRENZUNG DARF DIE GESAMTE HOHE DER EINFRIEDIGUNG 80 cm ZWISCHEN DEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN 1,3 m NICHT ÜBERSCHREITEN. ÜBER DEM ZUGELASSENEN SOCKEL SIND DIE EINFRIEDIGUNGEN ALS HÖLZZAUNE MIT SENKRECHT STEHENDE RÄNDER LÄTTUNG AUSZUFÜHREN. DIE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN SIND MIT BODENSTÄNDIGEN, HEIMISCHEN LAUBSTRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN. DIE SICHTDREIECKE SIND AUF EINEN BEWUCHS ÜBER 80 cm GEMESSEN VON DER STRASSENFAHRTSBAHN FREIZUHALTEN.  
DIE GRUNDSTÜCKE SIND IN RICHTUNG ZUR FREIEN LANDSCHAFT MIT GEHÖLZERN UND BÄUMEN EINZUGRÜNEN. VORHANDENE LAUBBÄUME SIND MÖGLICHT ZU ERHALTEN.

FÜR DEN AUSSENANSTRICH DER GEBÄUDE DÜRFEN NUR GEDECKTE FARBEN VERWENDET WERDEN. GRELLFARBIGE BALKONVERKLEIDUNGEN SIND UNZULÄSSIG.

**5. GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**  
PRIVATGRUNDSTÜCKE ALS BEPFLANZUNG SIND ALLE BODENSTÄNDIGEN, HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN (AUCH ZIERGEHÖLZE AUSSER TRAUERFORMEN UND FREMDLÄNDISCHE GEHÖLZE) EINSCHLIESSLICH OBSTBÄUMEN UND BEERENSTRÄUCHERN ZUGELASSEN. AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND BIS SPÄTESTENS 2 JAHRE NACH BEZUGSFERTIGKEIT AN ANDERER STELLE, IN DER REGEL IM VORGARTEN UND IM RÜCKWÄRTIGEN GARTENTEIL, PRO 200 m<sup>2</sup> MINDESTENS EIN HOCHSTAMM (GROSSKRÖNIGER LAUBBAUM) UND 5 STRÄUCHER ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN. DER BAUMBESTAND AUSSERHALB DES BAUFENSTERS IST ZU ERHALTEN. BÄUME INNERHALB DES BAUFENSTERS, DIE DIE BEBAUUNG BEHINDERN, MÜSSEN INNERHALB DES O. GEN. ZEITRAUMES DURCH NEUPFLANZUNG ERSETZT WERDEN.  
PFLANZENAUSWAHL: SIE SOLLTE IN ANLEHNUNG AN DIE NATÜRLICHE POTENTIELLE PFLANZENGESELLSCHAFT ERFOLGEN. ES SOLLTEN DAHER BEVORZUGT GEHÖLZE AUS NACHFOLGENDER AUFSTELLUNG VERWENDUNG FINDEN:  
• BÄUME: STIELEICHE, TRAUBENEICHE, WINTERLINDE, SPITZAHORN, HOLZAPFEL, SALWEIDE, ROTBUCH, FELDAHORN, VOGELKIRSCH, TRAUBENKIRSCH, EBERESCHE, HAINBUCH, STEINWEICHSEL, OBSTBÄUME IN SORTEN  
• STRÄUCHER: HARTRIEGEL, WEISSDORN, HASEL, SCHLEHE, HECKENKIRSCH, WILDROSEN, GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL, WASSERSCHNEEBALL, LIGUSTER

**6. HINWEISE**  
DIE HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE (FOK-KELLER) IST HINSICHTLICH DER ENTWÄSSERUNGSMÖGLICHKEIT BEIM ZUSTÄNDIGEN TIEFBAUTECHNISCHEN BÜRO ZU ERFRAGEN.  
VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN:  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.03.1995.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... zum ... durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am 27.03.1995 erfolgt.  
Bad Colberg - Heldburg, den 10.06.1996 i.v. Ca. Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Bad Colberg - Heldburg, den 10.06.1996 i.v. Ca. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.04.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Colberg - Heldburg, den 10.06.1996 i.v. Ca. Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 26.04.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Colberg - Heldburg, den 10.06.1996 i.v. Ca. Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.06.1995 bis 12.07.1995 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen während der öffentlichen Dienststunden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.05.1995 im amtlichen Verkündungsblatt in der Zeit vom ... bis ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Colberg - Heldburg, den 10.06.1996 i.v. Ca. Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 1.1.96 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Hildburghausen, den 1.1.06.96 i.v. Ca. Leiter des Katasteramtes

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.10.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Colberg - Heldburg, den 10.06.1996 i.v. Ca. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 15.01.1996 bis zum 15.02.1996 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen während der öffentlichen Dienststunden.

(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.01.1996 im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Colberg - Heldburg, den 10.06.1996 i.v. Ca. Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.03.1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.03.1996 gebilligt.

Bad Colberg - Heldburg, den 10.06.1996 i.v. Ca. Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter Az. 210-462A/20-HBN-002 WA „Ummerstädter Straße“ Weimar, den 09. Juli 1996

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 8) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 17.06.96 bis zum 30.06.1996 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen während der öffentlichen Dienststunden.

(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.06.1996 im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Colberg - Heldburg, den 03.07.1996 i.v. Ca. Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.07.1996 von der Stadtvertretung in der geänderten Form als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 02.07.1996 gebilligt.

Bad Colberg - Heldburg, den 03.07.1996 i.v. Ca. Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Suhl, den ... Höhere Bauaufsichtsbehörde

Bad Colberg - Heldburg, den ... Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Colberg - Heldburg, den ... Bürgermeister

**STADT BAD COLBERG - HELDBURG/THÜRINGEN**

ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN „UMMERSTÄDTER STRASSE“ M 1:500

DAG (DPL, ING, (FH), ARCHITEKT) SCHRÖDER 97421 SCHWEINFURT  
SRL ZÜRICH 20 TEL 09721/18381

PROJ. NR. 95/13 GEZ. AM NOV 1995  
GEÄ. AM/CP DEZ 1995  
AM JUNI 1996

STADT BAD COLBERG - HELDBURG  
1. BÜRGERMEISTER

Die Genehmigung erfolgte unter Az. 210-462A/20-HBN-002 WA „Ummerstädter Straße“ Weimar, den 09. Juli 1996

Das Schräger  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt DA + SRL  
Zürich 20 - Tel. 09721/18381  
Fax 09721/18383  
97421 SCHWEINFURT/MAIN