



**ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- 1. Nutzungsschablone**
- A B A: Art der baulichen Nutzung  
 C D B: Bauweise  
 D D: Dachform  
 E D: Dachneigung  
 E E: Geschossigkeit
- 2. Geltungsbereich** (§9 Abs.7 BauGB)
- Geltungsbereich B-Plan v. 28.07.2007  
 --- 1. Bauabschnitt mit Ersatzmaßnahme E1
- 3. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)
- MI Mischgebiet
- 4. Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16, 19, 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 5. Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
- o Offene Bauweise §22 Abs.1+2 BauNVO  
 E Einzelhäuser zulässig  
 SD, WD, KWD, PD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach
- 6. Grundstücksflächen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
- Baugrenze §23 Abs.1+3 BauNVO  
 ▨ Vorhandene Gebäude  
 --- Vorhandene Grundstücksgrenzen  
 --- Neuordnung Grundstücksgrenzen  
 888/8 Flurstücknummern
- 7. Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Vorhandener Weg  
 P Stellplätze
- 8. Grünflächen** (BauGB §5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4; §9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6; §9 Abs. 1 Nr. 25 b u. Abs. 6)
- Bestand Neu
- Bäume zur Erhaltung  
 ○ Bäume zur Anpflanzung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung, für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- 9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- bestehende Telekommunikationsleitungen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Allgemein**
- Der Geltungsbereich ist bereits durch eine Mischbebauung bebaut.
- 2. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)
- Die Art der baulichen Nutzung erfolgt als Mischgebiet (MI).  
 Zulässig sind: - Wohngebäude,  
 - Geschäfts- und Bürogebäude,  
 - Schank- und Speisewirtschaften,  
 - sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,  
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke.  
 Einzelhandel wird ausgeschlossen.
- 3. Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16, 19, 20 BauNVO)
- Die zulässige max. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) richten sich nach der Baunutzungsverordnung § 19 bzw. § 20. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- 4. Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
- Das Baugelände bleibt in offener Bauweise (o) erhalten.
- 5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 5.1. Neubauten / Anbauten / Erweiterungen sind als Putzbauten zu erstellen. In untergeordneten Teilbereichen sind Sichtmauerwerk auch aus Naturstein und Holzverkleidungen zulässig.  
 5.2. Glasbausteinflächen sind unzulässig.  
 5.3. Die Dächer sind als Sattel-, Pult-, Walm- bzw. Krüppelwalmdach mit mittigem First oder als Pultdach auszuführen. Als Deckungsmaterial sind Ziegel oder Betonsteine mit einer roten, braunen oder grauen Farbgebung zu verwenden. Auf gewerblich genutzten Gebäuden, Wirtschafts- und Nebengebäuden sind auch plattenartige Deckungen aus Metall erlaubt.  
 5.4. Bei ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben zulässig. Die Einzelbreite der Dachgauben darf 3,50 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebelortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Dachaufbauten sind farblich der Fassade und dem Dach anzugleichen, die Eindeckung muss der Eindeckung des Hauptdaches entsprechen. Auf Dachflächen mit einer Mindestgröße von 30 m² sind Dachfenster, Dachverglasungen und Lichtkuppeln zugelassen, jedoch maximal mit einem Anteil von 15% der Dachfläche.  
 5.5. Dachüberstände: traufseitig (waagrecht gemessen) bis max. 80 cm giebelseitig bis max. 65 cm
- 6. Höhenfestsetzungen** (§9 Abs.2 BauGB)
- 6.1. Traufhöhe bergseitig max. 7,00 m ab OK unreguliertes Gelände Erdgeschossfußboden bergseitig max. 50 cm über OK unreguliertes Gelände  
 6.2. Zugelassen sind Dachneigungen von 15 bis 55 Grad.  
 6.3. Ein Kniestock ist bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig.
- 7. Garagen und Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)
- Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zugelassen. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Garagen müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptgebäudes auf dem Grundstück übereinstimmen. Abweichungen der Dachneigungen zum Haupthaus sind zulässig. Kellergaragen sind unzulässig. Notwendige garagenunabhängige Stellplätze sind auf den Grundstücken im Bereich von 20 m unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zu errichten, die die Grundstückszufahrt kreuzt. Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke usw.).
- 8. Nebenanlagen** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Unbebaute Grundstücke dürfen nicht mit Nebenanlagen bebaut werden.
- 9. Grünordnerische Festsetzungen** (§9 Abs.1 Nr. 15, 22, 25 BauGB)
- E1 Ersatzmaßnahme Grundstück Fl.-Nr. 893/1**
- Umgestaltung des eingezäunten Rasengartens mit Ziergehölzen durch Ergänzung bestehender Obstbaumbestände durch Anpflanzung von 8 Hochstämmen mit gleichzeitiger Bewirtschaftung / Nutzung und Pflege der Obstbäume über mind. 12 Jahre. Jährliche 1-2 schürige Mahd / Beweidung mit Kleintieren der Wiesenfläche von Mitte bis Ende Juni, sowie August und September über mind. 12 Jahre mit Beräumung / Verwertung des Mahdgutes. Düngung ist zwingend zu unterlassen.  
**ZIEL:** Sicherungs- und Wiederherstellung des Landschaftsbildes am Ortsrand, Arten- und Biotopschutz, Verbesserung der Artenanzahl (> 40 Arten), Entwicklung eines attraktiven, artenreichen und vielgestaltigen Lebensraums.  
 Die geplanten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Genehmigung des B-Planes zu realisieren.

**ÜBERSICHTSPLAN**



- Gehölzliste** mit Pflanzbindung E1
- Apfelbaumsorten: Kaiser Wilhelm, Roter Boskoop, Roter Berlepsch, Gloster, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Klarapfel, Pflanzqualität: Hochstamm 3xv.m DB 12-14 cm STU
- Gehölzliste, sonstige**
- |  |  |
|--|--|
| a) Bäume<br>Acer campestre<br>Acer platanoides<br>Carpinus betulus<br>Fraxinus excelsior<br>Prunus avium<br>Pyrus pyraeaster<br>Quercus petraea<br>Quercus robur<br>Sorbus aucuparia<br>Tilia cordata<br>Ulmus glabra<br>Obstbäume in Sorten als Hochstamm                                     | Feldahorn<br>Spitzahorn<br>Hainbuche<br>Hainbuche<br>Esche<br>Vogelkirsche<br>Wildbirne<br>Traubeneiche<br>Stieleiche<br>Eberesche<br>Winterlinde<br>Bergulme                                    |
| b) Sträucher<br>Acer campestre<br>Carpinus betulus<br>Cornus sanguinea<br>Cornus avellana<br>Craegus monogyna<br>Ligustrum vulgare<br>Prunus padus<br>Prunus spinosa<br>Rhamnus cathartica<br>Rhamnus frangula<br>Rosa canina<br>Salix caprea<br>Sambucus nigra<br>Holunder<br>Viburnum opulus | Feldahorn<br>Hainbuche<br>Hartflegel<br>Hasel<br>Weißdorn<br>Liguster<br>Traubeneiche<br>Schlehe<br>Kreuzdorn<br>Faulbaum<br>Hundsrose<br>Salweide<br>Holunder<br>Schneeball<br>Wasserschneeball |
- 10. Einfriedungen**
- Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.  
 Material: Holzlatenzäune, Hecken, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung Höhe max. 1,30 m bei Holzstaketenzäun, max. 0,80 m bei Maschendrahtzäun Sockel max. 0,15 m  
 Notwendige Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 0,50 m. Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.
- 11. Bodenfunde**
- Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Steinbergmuseum Römhild mind. 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen.
- 12. Antennen**
- Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen müssen an der Hauptansicht abgewandten Seite angebracht werden.
- 13. Straßen und Wege**
- Flurweg Flur-Nr. 885, 615/6 als Bitumenweg und Flur-Nr. 890/1 als Schotterweg erhalten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Gemeinde hat am **19.05.2010** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Ort, Datum: Bad Colberg-Heildburg, 25.07.2013  
 Unterschrift: [Signature]
2. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\*) und Bezeichnungen\*) sowie der Gebäudebestand\*) mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 28.07.2013 übereinstimmen.  
 \*) Nichtzutreffendes ist gestrichen  
 Ort, Datum: Schmalkalden, 23.07.2013  
 Unterschrift: [Signature]  
 Thüringer Landesamt f. Vermessung u. Geoinformation  
 Katasterbereich Schmalkalden
3. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht hat über die Dauer eines Monats vom **21.02.2011** bis **23.03.2011** öffentlich ausgelegt.  
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **11.02.2011** ortsbüchlich bekanntgemacht worden.  
 Ort, Datum: Bad Colberg-Heildburg, 25.07.2013  
 Unterschrift: [Signature]
4. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, neuem Umweltbericht, Schallimmissionsprognose und Grünordnungsplan hat über die Dauer eines Monats vom **07.01.2013** bis **08.02.2013** öffentlich ausgelegt.  
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **07.11.2012** ortsbüchlich bekanntgemacht worden.  
 Ort, Datum: Bad Colberg-Heildburg, 25.07.2013  
 Unterschrift: [Signature]
5. Der Stadtrat hat die Änderung des Bebauungsplanes und die Trennung in 2 Planbereiche am **20.03.2013** beschlossen.  
 Ort, Datum: Bad Colberg-Heildburg, 25.07.2013  
 Unterschrift: [Signature]
6. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan hat über die Dauer eines Monats vom **22.04.2013** bis **25.05.2013** öffentlich ausgelegt.  
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **12.04.2013** ortsbüchlich bekanntgemacht worden.  
 Ort, Datum: Bad Colberg-Heildburg, 25.07.13  
 Unterschrift: [Signature]
7. Die Gemeinde hat nach §10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 (St. 051/2013 v. 12.06.2013)  
 Ort, Datum des Ratsbeschlusses: Bad Colberg-Heildburg, 25.07.13  
 Vorsitzender des Gemeinderates: [Signature]
8. Dieser Bebauungsplan ist nach §11 BauGB mit Verfügung vom 07.08.2013 genehmigt worden.  
 Ort, Datum: 11.10.13 - 3P - 04/13  
 Höhere Verwaltungsbehörde: [Signature]
9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach §12 BauGB sind am **13.09.2013** ortsbüchlich bekanntgemacht worden.  
 Ort, Datum: Bad Colberg-Heildburg, 25.07.13  
 Unterschrift: [Signature]
- BEBAUUNGSPLAN "RAINBRÜNNLEIN"  
 Teilfläche: Fl.-Nr. 890/1, 893/1, 893/2  
 98663 BAD COLBERG-HEILDBURG  
 OT HELDBURG
- VORHABENS-TRÄGER: Stadt Bad Colberg-Heildburg  
 Häfenmarkt 164  
 98663 Heildburg
- 1. ÄNDERUNG - EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "RAINBRÜNNLEIN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN 98663 BAD COLBERG-HEILDBURG / OT HELDBURG LANDKREIS HILDBURGHÄUSEN**
- MASTAB: M 1 : 500  
 DATUM: 11.01.2011  
 GEÄNDERT: 29.02.2012  
 30.10.2012  
 29.03.2013  
 06.06.2013
- PROJEKT NR. 108016  
 GEZ. CU
- PLANUNG: REINER ROßBACH  
 DIPL.-ING., ARCHITEKT  
 ARCHITEKTURBÜRO  
 EISHAUS IDEENSCHMIEDE  
 GUSTAV-FRIEDRICH-HÖFLING-STR. 2  
 98631 RÖMHILD  
 TEL. 036948 / 22 999-0