



ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone**
 - A B A: Art der baulichen Nutzung
 - B: Bauweise
 - C: Dachform
 - D: Dachneigung
 - E: Geschossigkeit
- Geltungsbereich** (§9 Abs.7 BauGB)
 - Geltungsbereich 2. Änderung mit Erweiterung
- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)
 - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16, 19, 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
 - o Offene Bauweise §22 Abs.1+2 BauNVO
 - E Einzelhäuser zulässig
 - SD, PD, WD, KWD, FD Satteldach, Putzdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach
- Grundstückflächen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
 - Baugrenze §23 Abs.1+3 BauNVO
 - ▨ Vorhandene Gebäude
 - ▤ Zum Abbruch vorgesehene Gebäude
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - 888/8 Flurstücknummern
- Verkehrflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - ▬ Vorhandener Weg
- 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
 - Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Ungrenzung 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)
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - bestehende Telekomleitungen
 - Abwasser BESTAND / NEU
 - Trinkwasserleitung BESTAND / NEU
 - ▨ Materiallagerrflächen (Schüttgut, stapelbare Baustoffe) genehmigt mit Baugenehmigungsbescheid v. 26.08.2012
 - ▤ Zusätzliche Materiallagerrflächen (Schüttgut, stapelbare Baustoffe)
 - ▨ Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemein**

Der Geltungsbereich ist bereits durch eine Mischbebauung bebaut.
- 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 Bürohäuser, - 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.
- 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.
- Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

Das Baugelände bleibt in offener Bauweise (c) erhalten.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Neubauten / Anbauten / Erweiterungen sind als Putzbauten zu erstellen. In unregelmäßigen Teilbereichen sind Sichtmauerwerk aus Naturstein und Holzverkleidungen zulässig.
 - Glasbaueinfassungen sind unzulässig.
 - Die Dächer sind als Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdach mit mittigem First oder als Putzdach bzw. Flachdach auszuführen. Als Deckungsmaterial sind Ziegel oder Betonsteine mit einer roten, braunen oder grauen Farbgebung zu verwenden. Flachdächer müssen mit einer Altkla umfasst werden und als bekietes oder Gründach ausgeführt werden. Auf geneigten genutzten Gebäuden, Wirtschafts- und Nebengebäuden sind plattenartige Deckungen aus Metall erlaubt.
 - Bei ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben zulässig. Die Einzelbreite der Dachgauben darf 3,00 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 Dachgaubenster, Dachverglasungen und Lichtkuppeln zugelassen, jedoch maximal mit einem Anteil von 25% der Dachfläche.
 - Dachüberstände: traufseitig (waagrecht gemessen) bis max. 80 cm giebelseitig bis max. 65 cm
- Höhenfestsetzungen** (§9 Abs.2 BauGB)
 - Traufhöhe bergseitig max. 7,00 m ab OK unreguliertes Gelände
 - Erdgeschossfußboden bergseitig max. 50 cm über OK unreguliertes Gelände
 - Zugelassen sind Dachneigungen von 0 bis 55 Grad.
 - Ein Kniestock ist bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig.
- Garagen und Stellplätze** (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)

Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut außerhalb der ausgewiesenen Baulichen zu zulassen. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Notwendige garagenunabhängige Stellplätze sind auf den Grundstücken im Bereich von 20 m unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zu errichten, die die Grundstückszufahrt kreuz. Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit offertypen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke usw.).
- 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.
- Grünordnerische Festsetzungen** (§9 Abs.1 Nr. 15, 22, 25 BauGB)
 - Pflege- und Entwicklungsmaßnahme Grundstück Fl.-Nr. 891**

Jährliche 1-2 schräge Mahd / Beweidung mit Kleintieren der Wiesenfläche von Mitte bis Ende Juni, sowie August und September über mind. 12 Jahre mit Beweidung / Verwertung des Mahdgutes. Düngung ist zwingend zu unterlassen.
ZIEL: Verbesserung der Artenanzahl (> 40 Arten), Entwicklung eines attraktiven, artenreichen und vielgestaltigen Lebensraums.
 - Ersatzmaßnahme Beteiligte Grundstücke: Nr. 1810/2**

Profilgerechte Einlebung/Regulierung der abgelagerten Bodenschubmassen in Eigenleistung durch Technik des Fuhrunternehmens G. Heerdt mit fachgerechter Entsorgung von naturfremden Materialien. Herstellung einer Rohbodenoberfläche, Entfernung von Gehölzen und Gehölzresten, Mahd mit Beseitigung des Schnittguts über mind. 10 Jahre und Beweidung mit Kleintieren (Schafe, Ziegen mit max. 4 Tieren) 1-2 mal jährlich.
Egliche zusätzliche Düngung ist zwingend zu unterlassen.

- Einfriedrungen**

Einfriedrungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedrungen abzustimmen.
Material: Holzlatenzunne, Hecken, Maschendrahtzune mit Hinterpflanzung Höhe max. 1,30 m bei Holzlatenzunne, max. 0,80 m bei Maschendrahtzune Sockel max. 0,15 m
Notwendige Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 2,00 m. Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.
- Bodenfunde**

Soweit Bodenfundamente auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Steinbergmuseum Römild mind. 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen.
- Antennen**

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen müssen an der Hauptansicht abgewandten Seite angebracht werden.
- Straßen und Wege**

Flurweg Flur-Nr. 885, 615/6 als Blumenweg erhalten.
- Lagerflächen**

Alle Material-, Schüttgut- und Palettenlagerflächen auf der Flur-Nr. 887, 888/8 dürfen nicht versiegelt werden. Die Ausführung erfolgt als geschotterte Fläche.
- Be- und Entwässerung**

Neuerlegung der Trinkwasserleitung für die Grundstücke 887 und 888/8 in DN 50 und DN 32 für das Grundstück 617 innerhalb eines Jahres nach Genehmigung des B-Plans. Es ist eine Zweckvereinbarung mit dem Wasser- und Abwasserverband abzuschließen.
Nach Herstellung der neuen Trinkwasseranbindung wird diese in das Eigentum des Verbandes übergehen.
- Auslegung**

8. Auf Grund eines formalen Fehlers bei der Veröffentlichung des Billigungs- u. Auslegungsbeschlusses vom 07.05.2014 musste der Satzungsbeschluss vom 10.09.2014 aufgehoben werden. Es war eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die Planunterlagen in der Fassung vom 20.01.2014 haben in der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 06.02.2015 nochmals öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich am 12.12.2014 im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Heilburg/er Unterraum bekannt gemacht.
Bad Colberg-Heilburg, 16.03.2015
Bürgermeister
- Genehmigung**

9. Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB den einfachen Bebauungsplan mit Beschluss Nr. 014/06/15 vom 11.02.2015 als Satzung beschlossen. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte ortsüblich am 13.03.2015 im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Heilburg/er Unterraum.
Bad Colberg-Heilburg, 16.03.2015
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde hat am **19.05.2010** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung ist am 18.06.2010 bekannt gemacht worden.
Bad Colberg-Heilburg, 20.10.2014
Ort, Datum
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen*) und Bezeichnungen*) sowie dem Gebietsbestand**) mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 01.01.2014 übereinstimmen.
*) Nichtzutreffendes ist gestrichelt.
Schulz, 20.10.2014
Ort, Datum
Thüringer Landesamt f. Vermessung u. Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden
- Der Stadtrat hat die Änderung des Bebauungsplanes und die Trennung in 2 Planbereiche am **20.03.2013** beschlossen.
Bad Colberg-Heilburg, 20.10.2014
Ort, Datum
Bürgermeister
- Der überarbeitete Entwurf des 2. Planungsbereiches des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan hat über die Dauer eines Monats vom **25.11.2013** bis **30.12.2013** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Colberg-Heilburg, 20.10.2014
Ort, Datum
Bürgermeister
- Der nochmals überarbeitete Entwurf des 2. Planungsbereiches des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan hat über die Dauer eines Monats vom **23.06.2014** bis **25.07.2014** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Colberg-Heilburg, 20.10.2014
Ort, Datum
Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt ordnungsgemäß entspr. § 4 BauGB
Bad Colberg-Heilburg, 20.10.2014
Ort, Datum
Bürgermeister
- Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am **10.09.2014** als Satzung beschlossen.
Bad Colberg-Heilburg, 20.10.2014
Ort, Datum
Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB mit Vertügung vom genehmigt worden.
Die Genehmigung erfolgt mit Beschluss vom
Bad Colberg-Heilburg, 20.10.2014
Ort, Datum
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde ordnungsgemäß ausgestellt.
Bad Colberg-Heilburg, 15.04.15
Ort, Datum
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 10 BauGB sind am 16.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Colberg-Heilburg, 15.04.15
Ort, Datum
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "RAINBRUNNLEIN" 2. ÄNDERUNG
 Fl.-Nr. 886/1, 888/3, 888/6, 888/9, 889/2, 1810/2
 Teilfläche: Fl.-Nr. 615/6, 617, 885, 886/2, 887, 888/8, 889/2, 891
 98663 BAD COLBERG-HEILBURG / OT HELDBURG
 LANDKREIS HILDBURGHAUSEN

2. ÄNDERUNG - EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "RAINBRUNNLEIN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
 98663 BAD COLBERG-HEILBURG / OT HELDBURG
 LANDKREIS HILDBURGHAUSEN

MAßSTAB: M 1 : 500
 DATUM: 28.07.2007
 GEÄNDERT: 14.10.2013
 ÜBERARBEITET: 20.01.2014

PROJEKT NR. 113 006
 GEZ. CU

REINER ROßBACH
 DIPL.-ING., ARCHITKT
 ARCHITKTURBÜRO

EISHAUS IDEENSCHMIEDE
 GUSTAV-FRIEDRICH-HÖFLING-STR. 2
 98631 RÖMILD
 TEL. 036948 / 22 899-0