

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. Nutzungsschablone**
- | | | |
|---|---|------------------------------|
| A | B | A: Art der baulichen Nutzung |
| C | D | B: Bauweise |
| E | | C: Dachform |
| | | D: Dachneigung |
| | | E: Geschossigkeit |
- 2. Geltungsbereich** (§9 Abs.7 BauGB)
- Geltungsbereich
- 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
- ▨ Bestandsgebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Neuordnung Grundstücksgrenzen
- 888/8 Flurstücknummern
- 7. Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- ▨ Vorhandener Weg
- 8. Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr.15, 22, 25 BauGB)
- | | |
|---------|-----|
| Bestand | Neu |
| ● | ● |
| ○ | ○ |
| ▲ | ▲ |
| ■ | ■ |
- Obstbäume I Hochstamm
○ Laubbäume I großkronig
▲ Nadelbäume
■ Sträucher
- 9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- bestehende Telekommunikation
- Höhenlinien

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:
- 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)
Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Aufbauten und Erweiterungen der bestehenden Bebauung festgeschrieben. 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. Anbauten / Erweiterungen sind als Putzbauten zu erstellen. In untergeordneten Teilbereichen sind Sichtmauerwerk aus Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen, disharmonischen Farbtöne zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne.
- 5.2. Glasbauteilflächen 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 Giebelort zum Giebelort muss mindestens 2,00 m betragen. Dachgauben sind farblich der Fassade und dem Dach anzuschließen, 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, wasser-gebundene 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. Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr. 15, 22, 25 BauGB)
- 9.1. Die bereits vorhandene Bepflanzung ist weitgehend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzliche Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern sind zulässig, insofern sie sich den bestehenden Anpflanzungen anpassen.
- 9.2. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert oder gestört werden. Deshalb sind Böschungen und Abgrabungen mit einem Böschungsverhältnis von max. 1:1,5 zulässig. Die Böschungen sind möglichst mit heimischen Gehölzen entsprechend der Liste zu bepflanzen.
- 9.3. Mahd der mageren Böden einmalig pro Jahr.
- 9.4. Abträgbarer Oberboden muss auf dem Grundstück wieder eingebaut werden (Hausgärten, Grünflächen).

9.5. Gehölzliste

- | | |
|---------------------|------------------|
| a) Bäume | Feldahorn |
| Acer campestre | Spitzahorn |
| Acer platanoides | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Esche |
| Fraxinus excelsior | Vogelkirsche |
| Prunus avium | Wildbirne |
| Pyrus pyramidalis | Quercus petraea |
| Quercus robur | Quercus robur |
| Sorbus aucuparia | Stieleiche |
| Tilia cordata | Eberesche |
| Ulmus glabra | Winterlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| Obstbäume in Sorten | |
| b) Sträucher | Feldahorn |
| Acer campestre | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

10. Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Material: Holzlattenzäune, 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

Beim Auftreten von Archäologica (Bodenverfärbungen, Mauerreste, Skelette u.a.) hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Außenstelle Steinsbergmuseum des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zu erfolgen. Der angetroffene Zustand ist bis zum Eintreffen eines Vertreters der Dienststelle in unverändertem Zustand zu belassen. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firma sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Steinsbergmuseum Romhild mind. 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen.

12. Antennen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen müssen an der Hauptansicht abgewandten Seite angebracht werden.

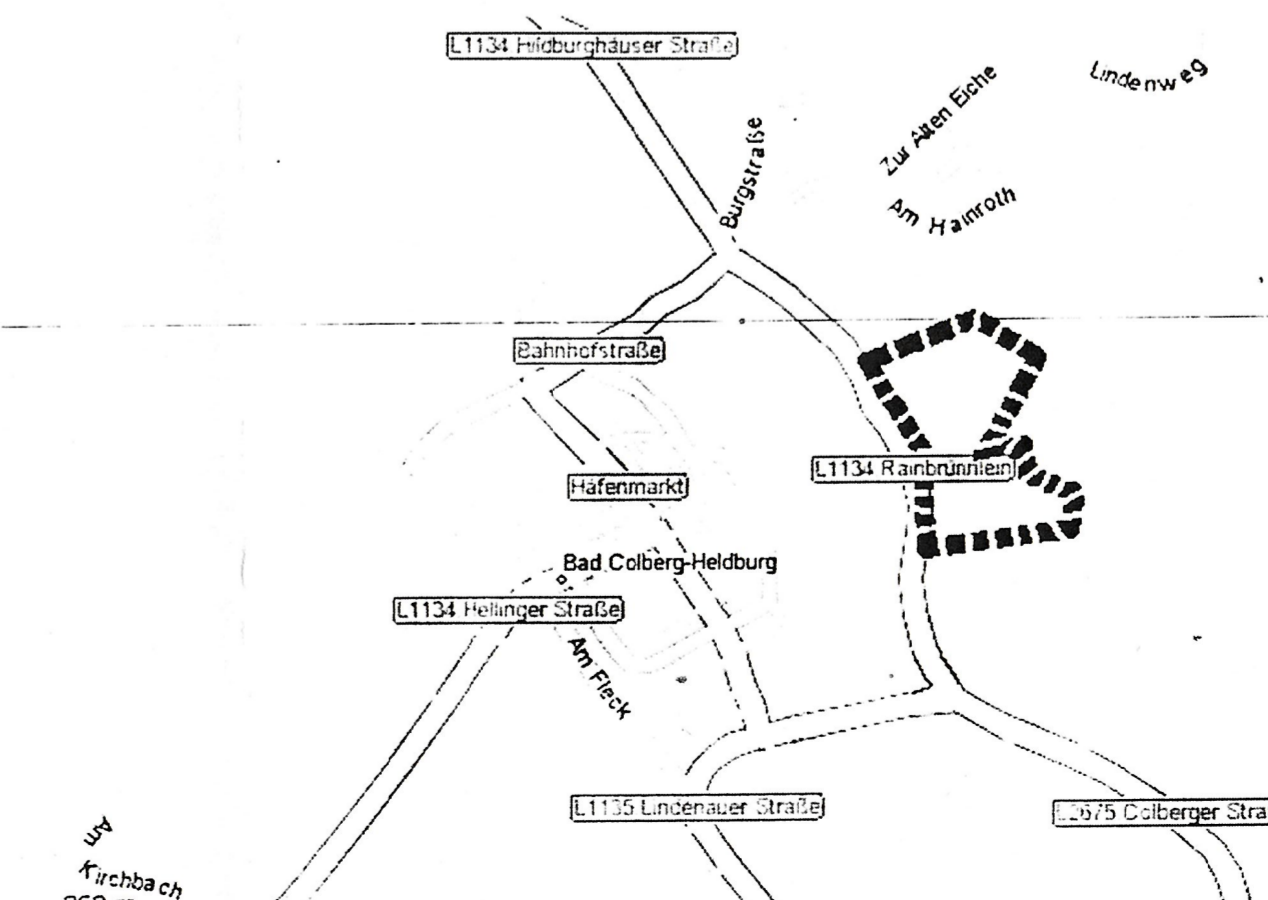
13. Straßen und Wege

Flurweg Flur-Nr. 885, 615/6 als Bitumenweg und Flur-Nr. 890/1 als Schotterweg erhalten.

Straßenrandabschlüsse dürfen nicht versiegelt werden.

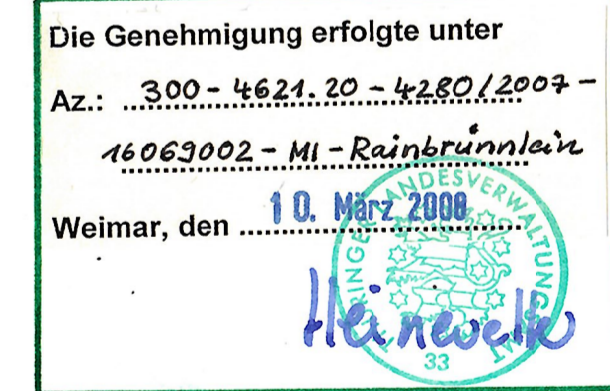
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sollen möglichst wenige Flächen versiegelt und Verkehrsflächen durchlässig gestaltet werden.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde hat am **27.07.2005** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Ort, Datum
Unterschrift
2. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke (mit ihren Grenzen*) und Bezeichnungen*) sowie der Gebäudebestand*) mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... übereinstimmen.
*) Nichtzutreffendes ist gestrichen.
Ort, Datum
3. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht hat über die Dauer eines Monats vom 27.11.2006 bis 29.12.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.11.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ort, Datum
4. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht hat über die Dauer eines Monats vom 23.04.07 bis 31.05.07 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.04.07 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ort, Datum
5. Die Gemeinde hat nach §10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Ort, Datum des Ratsbeschlusses
6. Dieser Bebauungsplan ist nach §11 BauGB mit Verfügung vom ... genehmigt worden.
Ort, Datum
7. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach §12 BauGB sind am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ort, Datum



BEBAUUNGSPLAN "RAINBRÜNNLEIN"
Fl.-Nr. 888/8, 888/3, 899/2, 893/2, 893/1, 886/1,
Teilflächen: Fl.-Nr. 885, 887, 888/8, 888/9, 886/2,
890/1, 890/2, 615/6
98663 BAD COLBERG-HEILDBURG / OT HELDBURG

VORHABENS- Stadt Bad Colberg-Heildburg
TRÄGER Hafenmarkt 164
98663 Heildburg

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
"RAINBRÜNNLEIN"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**
98663 BAD COLBERG-HEILDBURG / OT HELDBURG
LANDKREIS HILDBURGHAUSEN

MAßSTAB: M 1 : 500
DATUM: 30. SEPT. 2008
ÜBERARBEITET: 22. Feb. 2007
28. Juni 2007
PLANUNG: REINER ROSBACH
DIPL.-ING. ARCHITEKT
ARCHITEKTURBÜRO

PROJEKT NR. 108016
GEZ. CU
KOHLESTÄTT 8
98646 GLEICHAMBERG
TEL. 036875 / 680 - 0