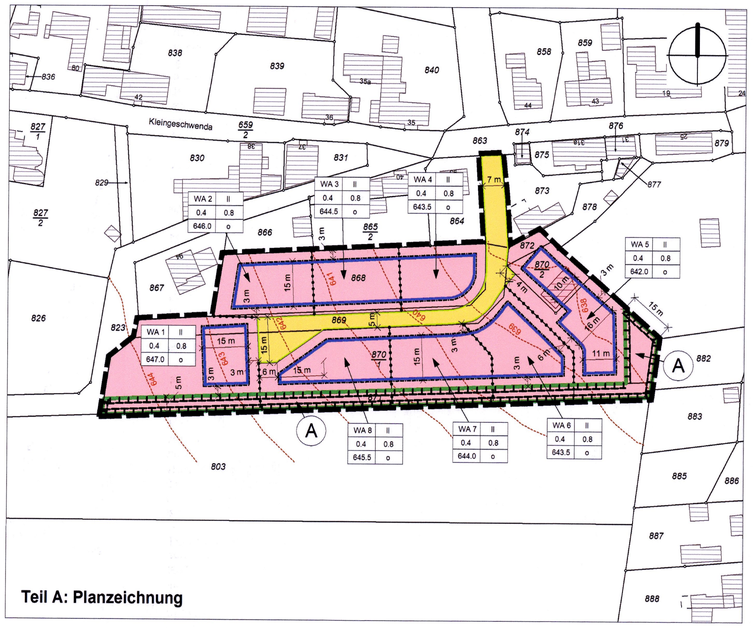


Teil A: Planzeichnung

Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ - Grundflächenzahl
GFZ - Geschossflächenzahl
II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Th - maximale Traufhöhe (im m über NHN)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche inkl. Wendeanlage

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(A) Fläche A (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Hinweise

Gebäudebestand

15 m Bemaßung

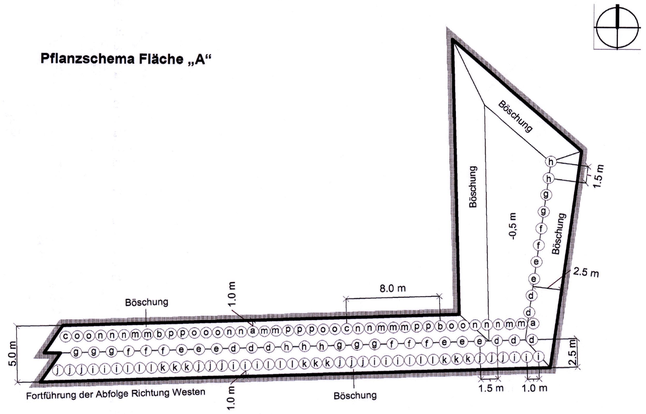
Höhenlinie

644 Höhe in m über NHN

Erläuterung Nutzungsschablone

Gebietsart	Vollgeschosse max.
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Traufhöhe (Th)	Bauweise

Pflanzschema Fläche „A“



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG) vom 20. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmeweise zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und dementsprechend nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 9 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl & Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in allen Baugebieten mit 0,4 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in allen Baugebieten mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Die maximale Traufhöhe (Th) ist in m über NHN angegeben und der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- Als baulicher Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberseite der Dachhaut.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

- Zwei Vollgeschosse sind als Höchstanzahl festgesetzt.
- Der Begriff Vollgeschoss wird im Sinne des § 92 Abs. 2 ThürBO verstanden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

- Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- In allen Baugebieten ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen/Carports sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, müssen aber einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Nebenanlagen für die öffentliche Nutzung (z.B. für die Versorgung des Gebietes) müssen keinen Abstand einhalten.
- Je Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen/Carports zu realisieren. Ausnahmen sind in begründeten Fällen möglich. Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stellplätze zulässig.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Wendeanlage ist als einseitige Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10 m Länge gemäß Bild 59 der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) auszuführen.
- Das Umfeld der Wendeanlage ist bis zu einer Tiefe von 1 m von baulichen Anlagen und Bepflanzung freizuhalten.

6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Im südlichen Teil der Fläche „A“ ist in einer Tiefe von 5 m eine Baum- und Strauchhecke anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzschema A). Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- Es sind die gekennzeichneten Pflanzen der Pflanzlisten zu verwenden. Bei Verlust können diese ausnahmsweise durch andere Pflanzen derselben Liste ausgetauscht werden, wenn ein langfristiges Bestehen aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten ist.
- Die Fläche „A“ ist als Mulde mit einer Sohlentiefe von mindestens 0,5 m herzustellen.
- Die Fläche „A“ ist komplett mit Regiosaatgut „Landschaftsrasen“ einzusäen.

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Für die Einleitung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in die Mischkanalisation ist die Installation eines gedrosselten Ablaufs von 3 l/s x ha nach DWA-A 138 erforderlich.
- Auf die Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers kann verzichtet werden, wenn es auf dem eigenen Baugrundstück versickert werden kann.

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der Bauflächen sind Wärmepumpen uneingeschränkt zulässig, sofern sie die gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete festgelegten Immissionsrichtwerte (55 db(A) am Tag und 40 db(A) in der Nacht) außerhalb des eigenen Grundstücks um mindestens 6 db(A) unterschreiten.
- Wärmepumpen, die die o.g. Vorgabe nicht erfüllen, sind ausnahmsweise zulässig. In diesem Fall ist durch den Bauherrn der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass Nachbargrundstücke nicht unzulässiger Weise beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für noch unbebaute Grundstücke.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

- Dachgestaltung
  - Als Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer (inkl. Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
  - Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptanlagen, Nebenanlagen und Garagen sind zusätzlich auch Flach- und Pultdächer sowie Sattel- und Walmdächer mit niedrigeren Neigungswinkeln zulässig.
  - Als Dacheindeckung sind nur nichtglänzende Materialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit zulässig.
  - Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind als Dachaufbauten zulässig.
- Fassaden
  - Die Fassaden sind spiegelfrei zu gestalten.
  - Für Fassaden sind nur Farben zulässig, die nach dem Natural Color System (NCS) über Schwarz- und Farbanteile von jeweils maximal 15% verfügen.
  - Für gestalterische Akzente ist auf einer Fläche von bis zu 20% der Fassade die Verwendung von Farben mit höheren Schwarz- und Farbanteilen zulässig.
- Einfriedungen
  - Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
  - Eine Hinterpflanzung der Einfriedung mit Gehölzen ist zulässig.

Teil C: Hinweise

1. Einmündungen und Grundstückseinfahrten
In Bereichen von Einmündungen und Grundstückseinfahrten ist die Bepflanzung bzw. Bebauung so zu realisieren, dass die erforderlichen Sichtdreiecke (Sitzposition des Fahrzeugführenden) stets gewährleistet werden.

2. Archäologische Funde
Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.Ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

3. Erdaufschlüsse
Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de).

4. Strahlenschutz
Obwohl sich das Plangebiet nicht in einem der 2020 festgelegten Radon-Vorsorgegebiete des Landes Thüringen befindet, ist eine kleinräumige Belastung durch Radongas nicht vollständig auszuschließen. Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch die Konzentration von Radongas in Aufenthaltsräume können entsprechende bauliche Maßnahmen durchgeführt werden.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser
Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sonstige einschlägige Vorschriften bleiben unberührt.

6. Nutzung von Geothermie
Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz verfügt das Plangebiet mit einer spezifischen Wärmeleitfähigkeit [W/mK] von 2,7 ein gutes geothermisches Potenzial für Tiefen von bis zu 100 m. Da im Untergrund keine subrosionsfähigen Gesteine vorhanden sind besteht keine Erdfallgefahr.

7. DIN-Normen und sonstige Vorschriften
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und die sonstigen, nicht öffentlich einsehbaren Vorschriften können zu den üblichen Sprechzeiten der Stadt Saalfeld/Saale (Mo, Mi, Fr 9:00 Uhr – 12:00 Uhr, Di 9:00 Uhr – 16:00 Uhr, Do 9:00 Uhr – 18:00 Uhr) im Stadtplanungsamt (Zimmer 1.33, 1. OG des Bürger- und Behördenhauses, Markt 6 in 07318 Saalfeld/Saale) eingesehen werden.

8. Pflanzenlisten für Fläche „A“

Bäume 2. Ordnung

(a) Feldahorn (Acer campestre) — (b) Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus) — (c) Wildbirne (Pyrus pyraster)

Stärker wachsende Sträucher

(d) Kornelkirsche (Cornus mas) — (e) Gemeine Hasel (Corylus avellana) — (f) Eingriffeliger Weißdorn (Crataeygus monogyna)

(g) Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) — (h) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Schwächer wachsende Sträucher

(i) Gemeine Berberitze (Berberis vulgaris) — (j) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) — (k) Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

(l) Schlehdorn (Prunus spinosa) — (m) Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum) — (n) Acker-Rose (Rosa agrestis)

(o) Hundsrose (Rosa canina) — (p) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Unter Berücksichtigung des § 40 BNatSchG ist für die Pflanzung der in der obigen Liste genannten Pflanzen ausschließlich gebietseigenes Pflanzenmaterial aus dem *Vorkommensgebiet 2, Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland* zu verwenden.

9. Unverbindliche Empfehlungen für private Pflanzungen innerhalb der Baugebiete

Gemeine Esche (Fraxinus excelsior „Geessink“)
Ginkgo (Ginkgo biloba, männlich)
Blumenesche (Fraxinus ornus)
Gleditschie (Gleditsia triacanthus „Inermis“)

Feldahorn (Acer campestre „Elsrijk“)
Mehlbeere (Sorbus aria und intermedia „Brouwers“)
Felsenbirne (Amelanchier arborea “Robin Hill”)
Traubenkirsche, Zierkirsche (Prunus padus „Albertii“)
Apfeldorn (Crataegus x lavallei „Carrierei“)

Steinobst: Schwarze Knorpelkirsche, Teichners Schwarze Herzkirsche, Schöne von Marienhöhe, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Bühler Frühzwetschge

Kernobst Apfel: Boikenapfel, Boskoop, Goldrenette aus Blenheim, Goldparmäne, Bohnapfel, Jakob Lebel, Ontario, Kaiser Wilhelm, Roter Ausbacher, Schöner aus Nordhessen, Roter Hauptmann, Gravensteiner, Roter Berlepsch, Albrechtsapfel

Berberitze (Berberis vulgaris)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Eibe (Taxus baccata „Fastigiata Robusta“)

Waldrebe (Clematis in Arten)
Kletterhortensia (Hydrangea petiolaris)
Wilder Wein (Parthenocissus in Arten)
Klettergurke (Akebia quinata)
Efeu (Hedera in Arten)
Geißschlinge (Lonicera in Arten)
Glyzinie (Wisteria sinensis)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in der öffentlichen Sitzung vom 22.09.2021 unter der Beschlussnummer 168/2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51a „Allgemeines Wohngebiet Kleingeschwenda-Süd“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.10.2021 im Amtsblatt Nr. 19/21 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in öffentlicher Sitzung am 20.10.2021 unter der Beschlussnummer 179/2021 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 51a inklusive der Anlagen gebilligt sowie zur Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51a mit dem Umweltbericht und der Begründung inklusive aller Anlagen in der Fassung vom 28.09.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2021 bis 21.12.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 11.11.2021 im Amtsblatt Nr. 21/21 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die ausgelegten Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auch im Internet zugänglich gemacht. Die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.11.2021 um die Abgabe einer Stellungnahme ersucht.

4. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/ Saale hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.02.2022 unter der Beschlussnummer 003/2022 die während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geprüft, sowie gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

5. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.02.2022 den Bebauungsplan Nr. 51a gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.01.2022 als Satzung beschlossen.

Die Verfahrensschritte Nr. 1 bis 5 wurden abgeschlossen.

Stadt Saalfeld/Saale, 15.02.2022

(Siegel)

Bürgermeister Dr. Steffen Kania

6. Die vom Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale in der Sitzung am 02.02.2022 beschlossene Satzung des Bebauungsplans Nr. 51a der Stadt Saalfeld/Saale wurde dem Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO angezeigt.

Stadt Saalfeld/Saale, 08. April 2022

(Siegel)

Bürgermeister Dr. Steffen Kania

7. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51a wird hiermit ausgefertigt, das Inkrafttreten regelt sich nach den Bestimmungen ~~der §§ 3 Abs. 2 und 6 der Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)~~ des § 10 Abs. 3 BauGB.

Stadt Saalfeld/Saale, 08. April 2022

(Siegel)

Bürgermeister Dr. Steffen Kania

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 51a „Allgemeines Wohngebiet Kleingeschwenda-Süd“ wurde am 21.04.2022 im Amtsblatt Nr. 07/22 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Saalfeld/Saale, 27. April 2022

(Siegel)

Bürgermeister Dr. Steffen Kania

Erklärung:
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.12.2021 übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Saalfeld/Saale, 10.02.2022

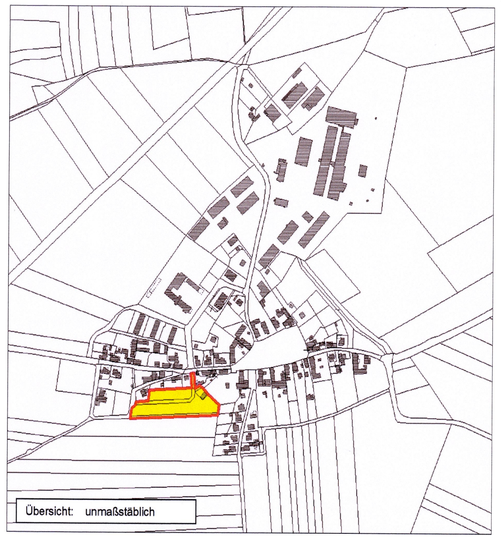
(Siegel)

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Bebauungsplan Nr. 51a

„Allgemeines Wohngebiet Kleingeschwenda-Süd“

STADT SAALFELD SAALE
Stadtplanungsamt



Planstand: 11.01.2022	**Maßstab:** 1 : 1.000 (im Original A1)

Bearbeitung:

Stadt Saalfeld/Saale
Stadtplanungsamt
Markt 6, 07318 Saalfeld