



- ### Teil A - Planzeichnung
- #### Planzeichenerklärung
- ##### I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- ###### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Sondergebiet SO (§ 10 und 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
- ###### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- | | | | |
|------|-----|---------------------------|---------------------------|
| MI 1 | 0,6 | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 3 | 1,2 | Geschosse | Geschossflächenzahl (GFZ) |
- ###### 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- ###### 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)
 - Rad-/Fußweg, Wanderweg
- ###### 5 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Anlagen und Einrichtungen:
 - Elektrizität
 - Wasser
 - Abwasser
- ###### 6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
 - Spielplatz
 - Hauptzugang Hotel und Freizeit, alte Kranbahn
 - Badeplatz
- ###### 7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserfläche Stausee (Abgrenzung nachrichtlich entspr. Luftbild)
 - Wasserfläche Erholung (Schwimmteich)
 - Überschwemmungsgebiet (Hochwasserlinie 410,27 m ü NN)
- ###### 8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Ufergehölzstreifen)
- ###### 9 Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- ##### II Nachrichtliche Übernahmen
- Landschaftsschutzgebiet "Obere Saale" (Quelle: BfN)
 - vorhandene Gebäude, weitere Nutzung
 - vorhandene Gebäude, keine weitere Nutzung
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Höhenlinie (m ü NHN)
 - Höhenpunkt (m ü NHN), nachrichtlich aus Vermessung 10/2019 (Vermessungsbüro Grailing)

- ### Teil B - Textliche Festsetzungen
- #### I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, §§ 1-27 BauNVO)
- Der räumliche Geltungsbereich, der im „zeichnerischen Teil“ abgegrenzt ist, umfasst städtische und private Flurstücke mit den Nutzungsausweisungen Sondergebiete, Mischgebiete, Urbanes Gebiet, Verkehrsflächen, Grünflächen und Wasserflächen.
- ##### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)
- MI - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MU - Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
SO - Sondergebiete (§ 10 und § 11 BauNVO)
- ##### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)
- | | | |
|-----------|-----------|-----------|
| MI 1 | MI 2 | MU 1 |
| GRZ = 0,6 | GRZ = | GRZ = 0,4 |
| GFZ = 1,2 | GFZ = | GFZ = 2,4 |
| SO 1 | SO 2 | SO 3 |
| GRZ = 0,8 | GRZ = 0,8 | GRZ = 0,4 |
| GFZ = 2,4 | GFZ = 2,4 | GFZ = 1,2 |
- ##### 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als maximal zulässig definiert.
- ##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich ausschließlich nach der Anzahl der Geschosse, daher werden keine Vorgaben für First- und Traufhöhen getroffen.
- ##### 2.3 Bauweise
- Auf die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise wird verzichtet, d.h. es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.
- ##### 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Unterkellerungen sind zulässig. Unterirdische Bauwerke sind auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig, weitere bauliche Anlagen außerhalb der gekennzeichneten Baufelder sind nicht zulässig.
- ##### 4 Verkehrsflächen (§ 9 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO)
- ###### 4.1 Zufahrten
- Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße und die Straße Am Sportplatz. SO 2, SO 3 und der Zentralparkplatz werden über ein neu zu errichtendes Stichstraßensystem erschlossen.
- ###### 4.2 Parkplatz
- Es ist ein Zentralparkplatz als dreigeschossiges Parkdeck nordöstlich des SO 2 vorgesehen. Die kleine als Parkplatz ausgewiesene Fläche südöstlich der Bahnhofstraße ist in Stadtbesitz. Diese soll vorsorglich der geplanten Brückenbindung mit Fortführung des Fuß- und Radweges zur Innenstadt dienen.
- ###### 4.3 Stellplätze
- Alle erforderlichen Stellplätze außer für SO 2, SO 3 und MU 1 sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.
- ###### 4.4 Wege, Radwege und Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Der teilweise bereits vorhandene Radweg vom OT Kloster wird bis zur Bahnhofstraße fortgeführt. Von SO 2 und SO 3 sind fußläufige Anbindungen zum Stausee / Bootsanleger sowie zur Badebucht konzipiert. Innerhalb des Uferstreifens ist ein Wanderweg vorgesehen. Zur medientechnischen Erschließung der Grundstücke wurden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.
- ##### 5 Grünordnerische Festsetzungen
- ###### 5.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind alle im Geltungsbereich befindlichen Einzelbäume, Gehölzflächen und -gruppen zu erhalten, sofern diese nicht direkten baulichen Maßnahmen im Weg stehen. Während der Bauphase sind diese vor Beschädigungen zu schützen und gegen Beeinträchtigungen zu sichern. Darüber hinaus gilt für alle Gehölze, die nicht durch die Bautätigkeit beeinflusst werden, Bestandsschutz. Die Durchsetzung der Baumschutzsatzung erfolgt im Rahmen jeder einzelnen Baugenehmigung.
- ###### 5.2 Vegetationsflächen innerhalb nicht überbaubarer privater Grundstücksflächen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 11 BauGB sind Freiflächen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend eines qualifizierten Freiflächenplanes, der Teil der Baugenehmigungsunterlagen ist, zu gestalten. Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind je angefangener 750 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum oder fünf Großsträucher zu pflanzen.
- ###### 5.3 Grünflächen
- öffentliche Grünfläche / mit Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind in zentraler Lage des Geltungsbereichs des B-Planes öffentliche Grünflächen mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die Flächen sind entsprechend den Nutzungsanforderungen zu pflegen und zu unterhalten.
- private Grünfläche / mit der Zweckbestimmung Hauptzugang Hotel und Freizeit**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist in zentraler Lage des Geltungsbereichs des B-Planes (nordöstlich SO 2) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hauptzugang Hotel und Freizeit ausgewiesen. Die darin enthaltenen gestalteten Wege- und Bepflanzungsbereiche sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- private Grünfläche / mit der Zweckbestimmung Spielplatz**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist im südwestlichen Geltungsbereich des B-Planes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Die gestalteten Wege-, Spiel- und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu pflegen und vor Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen zu schützen.
- ###### 5.4 Maßnahmen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs des B-Planes eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um die Böschungflächen zum Stauseebereich der Bleilochtalsperre. Die gesunden, vitalen Großbäume sind zu erhalten. Abgänge und überalterte Großbäume sind zu ersetzen. Es ist eine flächendeckende, bodennahe, stark wurzelnde Vegetationsschicht als Erosionsschutz für die Böschungflächen zu entwickeln.
- ##### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß ThürBO)
- ###### 1 Einordnung der Gebäude
- Die Einordnung der geplanten Gebäude ist gemäß ThürBO, § 6 Abstandsflächen, Abstände vorzunehmen.
- ###### 2 Fassaden
- Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens sind die Fassaden mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen.
- ###### 3 Dächer
- Für die Dachgestaltung hinsichtlich der Neigung erfolgen keine Vorgaben. Für Dacheindeckungen sind nur Materialien zulässig, deren Oberfläche weder glänzt noch Lichteffekte bildet.
- ###### 4 Einfriedungen
- Es sind keine Festsetzungen vorgesehen.
- ###### 5 Medientechnische Erschließung
- Festsetzung der Standorte für Abwasser, Wasser und Elektro

Geltende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung von 2017
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) von 2017
- Planzeichenerverordnung (PlanZV) von 1990
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) von 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von 2009
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) von 2006
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) von 2019

VORENTWURF

VERFAHREN: **Bebauungsplan**
mit integriertem Grünordnungsplan

VERFAHRENSTRÄGER: **"Erholungsanlagen an den Saalburger Marmorwerken"**

PROJEKTENTWICKLER: **Marmorpark GmbH**
Bahnhofstraße 12, 07929 Saalburg-Ebersdorf

PLANVERFASSER: **thoma architektur + planung**
Rohlfstraße 15, 01069 Dresden

MASSSTAB: M 1 : 1.000 (im Original) PLANSTAND: 28.10.2019