

## Legende

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

öffentliche Straßen inkl. Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung "Spielplatz"

private Grünfläche

### Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externer Geltungsbereich)

### Flächen für Anpflanzungen oder Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzmaßnahme A

### Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

### Hinweise

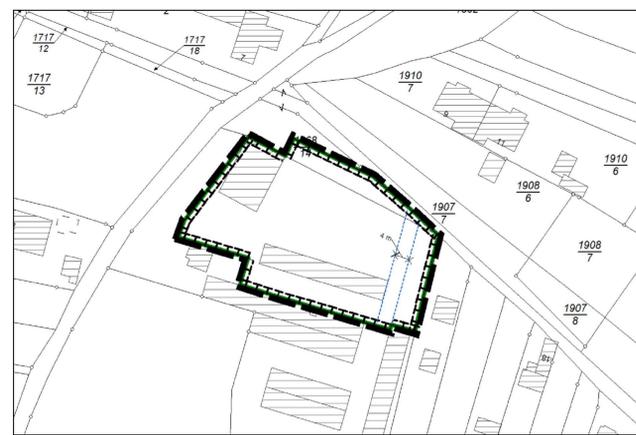
Bemaßung

unverbindlicher Teilungsvorschlag

Schutzbereich TW-Leitung (externer Geltungsbereich)

Gebietsart	Vollgeschosse max.
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Traufhöhe (in m über NHN)	max. Gebäudehöhe (in m über NHN)

Erläuterung der Nutzungsschablone



Externer Geltungsbereich B61, Gemarkung Saalfeld, Flur 0, Fl.-St. 1868/14 und 1868/15 (teilw.), M 1:1000

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Planzonenverordnung 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), Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)
- 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 - ThürUVP) vom 20. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019, geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)

### 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 ausnahmsweise 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 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (§§ 19 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 Gebäudehöhe (H) sowie die maximale Traufhöhe (TH) werden als absolute Werte mit Bezug auf das Normalhöhennull (NHN) festgelegt und sind der Nutzungsschablone des jeweiligen Baugebietes zu entnehmen.
- Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der gedacht Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Dachhaut. Bei Flachdächern ist dies die Dachhaut des letzten Vollgeschosses.
- Die maximale Gebäudehöhe (H) darf für technische Anlagen inkl. Solarmodule um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

- Die Anzahl der Vollgeschosse wird in allen Wohngebieten auf zwei begrenzt.
- Der Begriff Vollgeschoss ist im Sinne des § 92 Abs. 2 ThürBO zu verstehen.
- Bei Flachdächern ist die Errichtung eines Staffelgeschosses (kein Vollgeschoss) mit einem umlaufenden Rücksprung von mindestens 1,5 m zulässig.

#### 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 sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

- Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Je Grundstück sind Garagen, Carports oder Stellplätze für mindestens zwei Kfz herzustellen.

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

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stellplätze zulässig.

#### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist ein Kinderspielplatz anzulegen.
- Auf dem Spielplatz ist die Errichtung von Klettergerüsten, Spielhäusern, Rutschen, Sandkästen, Wippen, Schaukeln und sonstigen Spielgeräten inklusive Sitzgelegenheiten, Fall- und Sonnenschutz bis zu einer Fläche von maximal 250 m<sup>2</sup> zulässig.
- Die in den privaten und öffentlichen Grünflächen anzulegende Feldhecke (siehe Festsetzung 9) ist dauerhaft zu pflegen und bei Verlust entsprechend der Pflanzenlisten zu ersetzen.

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

- Das in den Wohngebieten und auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser darf nur gedrosselt mit einer maximalen Menge von 3 l/s x ha in den Regenwasserkanal angeleitet werden.

#### 8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind gegenüber dem natürlichen Gelände (entsprechend der in der Planzeichnung enthaltenen Vermessung) bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.
- Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:2 zulässig, alternativ können auch Stützmauern errichtet werden. Ab 1,5 m Höhe der Stützmauer ist diese jeweils durch einen mindestens 1 m tiefen Rücksprung zu ergänzen.

#### 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- Auf allen Baugrundstücken ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste 1 in der Pflanzqualität Hochstamm 12-14 sowie vier Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Auf dem Grundstück bestehende Gehölzer heimischer Arten in der o.g. Wertigkeit können angerechnet werden.
- Auf der mit dem Buchstaben A markierten Fläche ist eine Feldhecke mit Gehölzen der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen. Die Bäume sind in einem Abstand von 7 bis 10 m, die Sträucher in einem Abstand von 2 m in versetzten Reihen zu pflanzen.

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

- Fußwege und Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
- Je Wohnhaus ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 6 m<sup>3</sup> einzubauen.
- Zur Beleuchtung der Verkehrs- und Außenflächen ist nur der Einsatz von Leuchten mit der Lichtfarbe Amber (bis 2.000 K) zulässig. Im Bereich der Verkehrsflächen ist ausschließlich eine bodengerichtete Beleuchtung zulässig. Zu verwenden sind LED-Lichtquellen mit einem gekapselten Gehäuse.
- Maßnahme im externen Geltungsbereich B61, Gemarkung Saalfeld, Flur 0, Fl.-St. 1868/14 und 1868/15 (teilw.): Abbruch aller baulichen Anlagen, Entsiegelung, Beräumung und Herstellung einer Initialpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen. Diese besteht aus Sträuchern mit einem Normabstand von 2 m. Bestehende Gehölze heimischer Arten (z.B. Feldahorn, Holunder, Esche) können in die Pflanzung integriert werden, während invasive Pflanzen zu entfernen sind. Nach Herstellung und dreijähriger Überwachung/Pflege ist die Gehölzfläche der Sukzession zu überlassen und darf nicht beseitigt werden. Davon ausgenommen ist der Schutzbereich der Trinkwasserleitung (4 m Breite), der als extensives Grünland herzurichten und dauerhaft zu pflegen ist.
- Bei allen Pflanzungen im Plangebiet ist nur Saat- und Pflanzgut mit genetischem Ursprung im Vorkommensgebiet 5 „Mitteldeutsches Flach- und Hügelland“ zu verwenden. Für Flächenbegrünungen bzw. Ansaaten ist regionales Saatgut in Mischungen, das aus dem Ursprungsgebiet gewonnen und künstlich vermehrt wurde, geeignet. Es ist zertifiziertes Saatgut zu verwenden, die Bezugsquelle ist nachzuweisen. Das Ausbringen von Saat- und Pflanzgut, das nicht den genannten Kriterien entspricht, bedarf der ausdrücklichen Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.
- Bei Abruch der Gebäude im externen Geltungsbereich dürfen geschützte Tiere (z.B. Fledermäuse) weder beeinträchtigt noch deren Lebensstätten beschädigt oder zerstört werden. Vor Beginn der Abrucharbeiten sind daher alle Gebäude artenschutzrechtlich zu überprüfen. Bei einer möglichen Gefährdung sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

#### 11. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

- Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Die Erneuerung von bestehenden Altanlagen ist ausnahmsweise zulässig.

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

- Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer, Satteldächer und Zeltedächer.
- Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und entlang der übrigen Grundstücksseiten bis 1,50 m zulässig. Gemauerte oder betonierte Sockel dürfen bis zu einer Höhe von 0,3 m errichtet werden, wobei die jeweilige Gesamthöhe nicht überschritten werden darf. Einfriedungen aus geschlossenen Mauern oder Zäunen sind nicht zulässig.

### Teil C: Hinweise

#### 1. 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.

#### 2. Belange des Baugrundes

In Folge subrosiver Prozesse können im Plangebiet Senkungen oder Einbrüche (Erdfälle) auftreten.

#### 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. 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.

#### 5. Pflanzenlisten

##### Pflanzenlisten 1 – Bäume

- Feldahorn (Acer campestre)
- Wildbirne (Pyrus pyraeaster)
- Vogelkirsche (Prunus avium i.S.)
- Apfel (Malus i.S.)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Blumenesche (Fraxinus ornus)

##### Pflanzenliste 2 – Sträucher

- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)

In Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Saalfeld/Saale können auch andere Gehölze zum Einsatz kommen.

### Verfahrensvermerke

- Der in der Sitzung des Saalfelder Stadtrates am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 61 „Unterm Kienberg II“ (Planstand \_\_\_\_\_) wurde der Rechtsaufsichtsbehörde am \_\_\_\_\_ zur Anzeige vorgelegt. **Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61 „Unterm Kienberg II“ wird hiermit ausgefertigt.**

Saalfeld/Saale, den \_\_\_\_\_

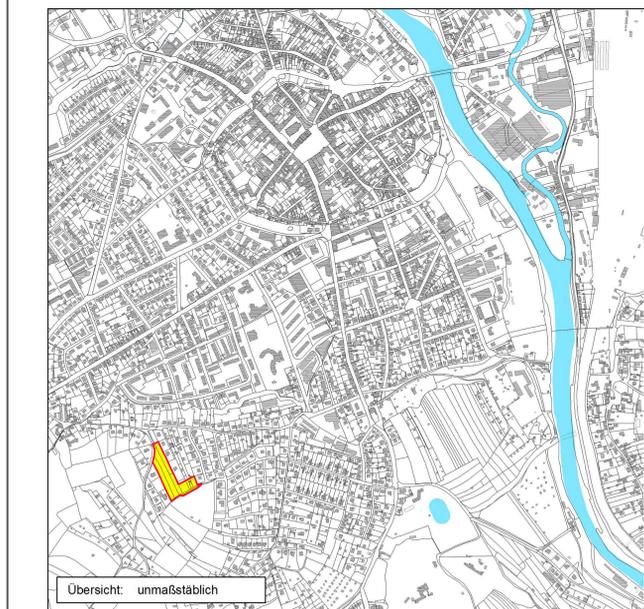
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Dr. Steffen Kania (Siegel)

- Das Inkrafttreten des Bebauungsplans regelt sich nach § 10 Abs. 3 BauGB. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 61 „Unterm Kienberg II“ wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. **Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**

Saalfeld/Saale, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Dr. Steffen Kania (Siegel)

## Bebauungsplan Nr. 61 „Unterm Kienberg II“ – Vorentwurf –



Planstand: 30.07.2024 Maßstab: 1 : 1.000 (im Original A1)

Bearbeitung:  
Stadt Saalfeld/Saale, Stadtplanungsamt, Markt 6, 07318 Saalfeld  
Kartengrundlage: © GDI-Th