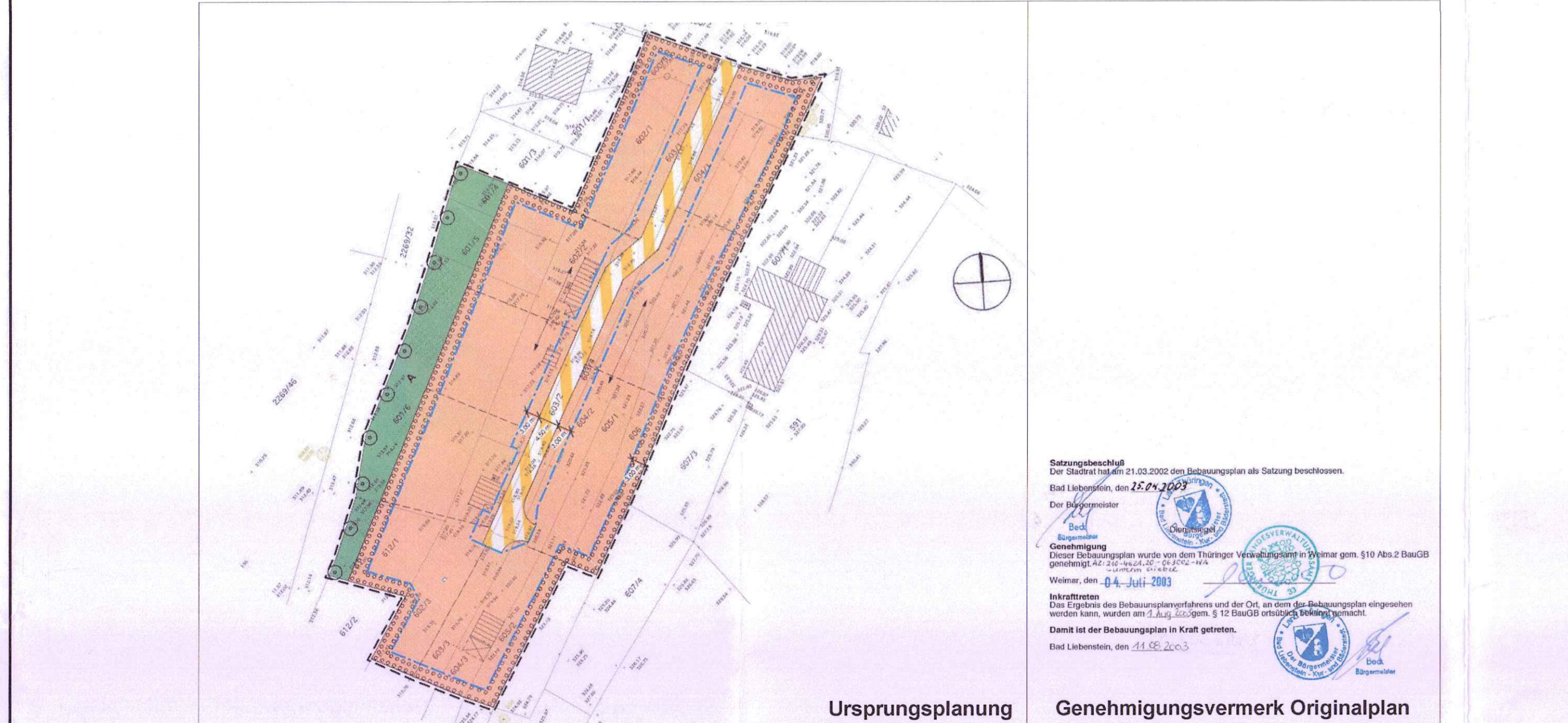


PLANZEICHUNG - TEIL A

Die Grundstücke unterliegt dem Bodenschutzrecht und sind mit Kennziffer 07928 als Altlastenverdachtsfläche registriert. Eine bauliche Nutzung der Grundstücke 2269/60 und 2269/45, außerhalb des Geltungsbereiches, ist untersagt.



Ursprungsplanung Genehmigungsvermerk Originalplan

Nachrichtliche Übernahme der Satzung des Bebauungsplan Nr. 2/97 "Unterm Giebel" vom 10.07.2003!

TEXT - TEIL B

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 BauNVO)
- 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - 5,50 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
  - TH 5,50 m über OK vorh. Gelände
  - 0° - 38° Dachneigung
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Zweckbestimmung: Parkfläche
  - W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
  - V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Straßenrandbegrünzung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzen: Bäume
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
  - Zweckbestimmung: Waldabstand
  - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung
  - Höhelage bei Festsetzungen OK (Oberkante) 312,7 m ü NNH (vorh. Gelände)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Eigene Planzeichen**
- |     |             |                                |                       |
|-----|-------------|--------------------------------|-----------------------|
| WA  | TH = 5,50 m | Art der baulichen Nutzung      | Höhe baulicher Anlage |
| 0,4 | 0,5         | Grundflächenzahl / Grundfläche | Geschossflächenzahl   |
| o   | 0° - 38°    | Bauweise                       | Dachneigung           |

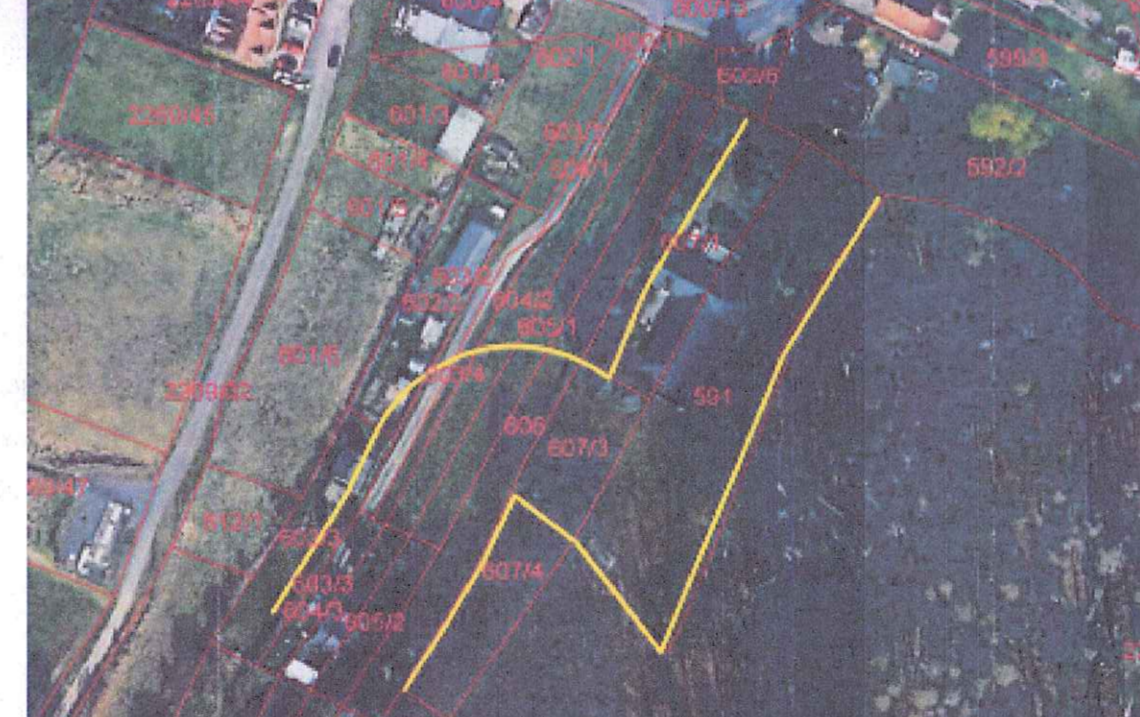
HINWEISE

- Archäologische Denkmalpflege**
- Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunklen Erdflächen usw. zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Humboldtstraße 11, 99425 Weimar
- Versorgungsleitungen**
- Mit Lageangabe der Versorgungsleitungen muss gerechnet werden.
- Vermessung / Kataster**
- Eine Vermessungsunterlage lag für die Planung nicht vor. Planungsgrundlage bildet der Katasterplan vom Juni 2020 des Landesamtes für Geoinformation.
- Geologische Beschaffenheit des Baugrundes**
- Erdauflüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie 2 Wochen vor Baubeginn anzumelden. Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchführung des Reichtumsbeschlages nach nutzbaren Lagerstätten" Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Geschwitzer Straße 41, 07745 Jena
- Naturschutz**
- Im Annäherungsbereich von Großgehölzen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 und RAS-IP 4 zu beachten. Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Altlastenverdachtsflächen**
- Es wird empfohlen vor der Erstellung der Bauantragsunterlagen ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.
- Außenbeleuchtung**
- Die nächtliche Außenbeleuchtung von Straßen, Gebäuden und Werbeanlagen wird zunehmend zum Störfaktor. Die nächtliche Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.
- Immissionen**
- Auf die möglichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Bewohner durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Schutzgebiete**
- Das Plangebiet liegt im Schutzgebiet Naturpark Thüringer Wald. Die Verbote nach § 4 der Verordnung über den Naturpark Thüringer Wald vom 27. Juni 2001 finden zu o.g. Maßnahme keine Anwendung.
- Bodenschutz**
- Das Flurstück 2269/60 und 2269/45 sind im Thüringer Altlasteninformationssystem als Altlastenfläche mit der Kennziffer 07928 registriert.
- 
- Kontaminationssituation - Auszug aus der Stellungnahme vom 12.10.2021

Wald



BESTANDSANNAHMEN

- 601/6 Gebäude, Bestand
  - Flurstücksnummer z.B. 601/6
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - Aufnahmepunkt mit Höhe z.B. 312,7 m ü NNH
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Unterirdisch
  - W Trink- und Abwasserleitung
  - E Elektrizitätsleitung
  - T Telekommunikation
  - G Gasleitung
  - Oberirdisch
  - E Elektrizitätsleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende bauliche und planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.
- § 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Algemeines Wohngebiet WA, bis WA<sub>4</sub> (§ 4 BauNVO)
- Als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO festgesetzt. Es besteht aus den Teilgebieten WA<sub>1</sub> bis WA<sub>4</sub>.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> bis WA<sub>4</sub> sind:
- Wohngebiete zulässig
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> bis WA<sub>4</sub> sind folgende unter § 4 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Sondergebiet SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> (§ 10 Abs.3 BauNVO)**
- Als Art der baulichen Nutzung wird das Sondergebiet Wohnbaugebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Es besteht aus den Teilgebieten SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub>.
- Im Sondergebiet SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> sind nur Wochenendhäuser (für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt) zulässig.
- Im Wochenendausbaugebiet sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Algemeines Wohngebiet WA, bis WA<sub>4</sub> (§ 4 BauNVO)
- Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>1</sub> bis WA<sub>4</sub> eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist gemäß BauNVO bis zu 0,5 zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> bis WA<sub>4</sub> wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.
- Die maximale Traufhöhe wird auf 5,50 m, - bezogen auf Oberkante vorhandenes natürliches Gelände. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und der Oberkante Dachstuhl.
- Die Dremphöhe im Dachgeschoss darf maximal 80 cm betragen.
- Im Sondergebiet SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> darf die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freizeite bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> unberücksichtigt.
- Die mittlere Traufhöhe im Sondergebiet SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> wird auf 3,50 m (§ 18 (3) BauNVO), bezogen auf Oberkante vorhandenes natürliches Gelände. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und der Oberkante Dachstuhl.
- § 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> bis WA<sub>4</sub> wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und eigenen Grundstück festgesetzt. Die hintere Baugrenze wird in seiner Lage gemäß der Planzeichnung definiert und verläuft parallel zur straßenförmigen Grundstücksgrenze festgesetzt.
- § 4 Höhenlage des Gebäudes** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Der untere Bezugspunkt zur Festlegung der Geländeoberfläche ist die festgelegte Oberkante des vorhandenen Geländes an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.
- § 5 Flächen für Nebenanlagen nach § 9 (1) Ziffer 4 BauGB)**
- Für jedes Grundstück darf max. eine Zufahrt vom öffentlichen Verkehrsweg zum Grundstück angeordnet werden. Die Zufahrt darf eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Zugewegungen die als Zugang zu Gebäuden, Mülltrennanlagen oder als Zugang zu benachbarten Grundstücksanteilen bestimmt sind, sind bis zu einer Breite von 2 m zulässig. Garagen und Carports sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> bis WA<sub>4</sub> außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt auf der Grundlage der ThürBO in der jeweils geltenden Fassung. Die Anzahl der überdachten Stellplätze im WA<sub>1</sub> bis WA<sub>4</sub> wird auf die gemäß ThürBO notwendigen Stellplätze begrenzt. Bei Mindestmaßen und Höchstmaßen ist bei der Berechnung der zulässigen überdachten Stellplätze das Höchstmaß in Ansatz zu bringen. Im Sondergebiet SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> ist jeweils ein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 12 BauNVO der Größe 5,00 m x 2,50 m zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind im SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> nicht zulässig. Schwimmbecken sind mit einer Größe von 20 m<sup>2</sup> zulässig, dabei darf die längste Seite eine max. Länge von 8,00 m aufweisen.
- § 6 Grünordnerische Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Auf den Grundstücken sind mind. 75 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es angelegene 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Obbaum in der Qualität zu verpflanzen. Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen. Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Feldgehölze und Hecken zu pflanzen. Für Sträucher gilt die Qualität 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm. Der Mindestabstand sollte hier 1,50 m x 1,50 m nicht unterschreiten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine geschotterten Steingärten zulässig. Zugewegungen und Zufahrten sind mit wasserdrilligen Belägen zu versetzen. Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrenzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu pflanzen (es gilt § 40 BNatSchG). Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgärtige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat durch die Grundstückseigentümer spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriffsgrundstück zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Ermittlungsgrundlagen**
- Bauplanrecht (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1820)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 68), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert das Gesetzes vom 22. November 2020 (GVBl. S. 861)
  - Thüringer Gemeinde- und Landesordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. III S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2022 (GVBl. S. 87).
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand von 01.09.2021 übereinstimmen (Nichtzutreffendes ist zu streichen).
- Änderungsbeschluss**
- Die Stadt Bad Liebenstein hat am 21.12.2017 mit Beschluss Nr. 06-2017-65 gem. § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
- Bad Liebenstein, den 24.10.2022
- Beteiligung TOB**
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 09.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert worden.
- Bad Liebenstein, den 24.10.2022
- Auslegungsbeschluss**
- Die Stadt Liebenstein hat am 10.08.2021 mit Beschluss Nr. 08-2021-12 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Bad Liebenstein, den 24.10.2022
- Öffentliche Auslegung**
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 07.09.2021 bis zum 08.10.2021 nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 2/2021 vom 27.09.2021, öffentlich bekannt gemacht worden.
- Bad Liebenstein, den 24.10.2022
- Abwägungsbeschluss**
- Die Stadt Bad Liebenstein hat die vorgeschlagenen Abwägungsmaßnahmen am 29.09.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 4 Abs. 3 BauGB).
- Bad Liebenstein, den 24.10.2022
- Satzungsbeschluss**
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.2022 von der Stadt Bad Liebenstein als
- Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadt Bad Liebenstein vom 25.09.2022 genehmigt.
- Bad Liebenstein, den 24.10.2022
- Genehmigung**
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Wartburgkreis vom 08.08.2023 genehmigt.
- Bad Salzungen, den 02.23
- Nebenbestimmungen**
- Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Stadt Bad Liebenstein vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landratsamtes Wartburgkreis vom ..... bestätigt.
- Bad Liebenstein, den .....
- Bekanntmachung / Inkrafttreten**
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf dem 04. AUG. 2023 Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über die Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 2/2023, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Erdschuldungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am 04. AUG. 2023 in Kraft getreten.
- Bad Liebenstein, den 04. AUG. 2023

ÜBERSICHTSKARTE BAD LIEBENSTEIN



SATZUNG

**BAD LIEBENSTEIN**

WARTBURGKREIS

**SATZUNG**

ÜBER DEN

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2/97 "UNTERM GIEBEL" DER STADT BAD LIEBENSTEIN**

GEMARKUNG: BAD LIEBENSTEIN

M 1 : 500

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Bad Liebenstein, den 13. FEB. 2023

Bürgermeister

Veranlasser:

Stadt Bad Liebenstein  
Bahnhofstraße 22  
36448 Bad Liebenstein  
Tel.: 036961 / 362-0  
Fax: 036961 / 362-20

Erwerbsverfasser:

Planungsbüro - PBB - Bad Salzungen GmbH  
Beratende und Bauvollzugsberechtigte Ingenieure

Michaelstraße 23, 30443 Bad Salzungen  
Tel.: 03695 / 6929-0; Fax: 03695 / 6929-21

Datum: 14. Januar 2021 / 15. August 2022