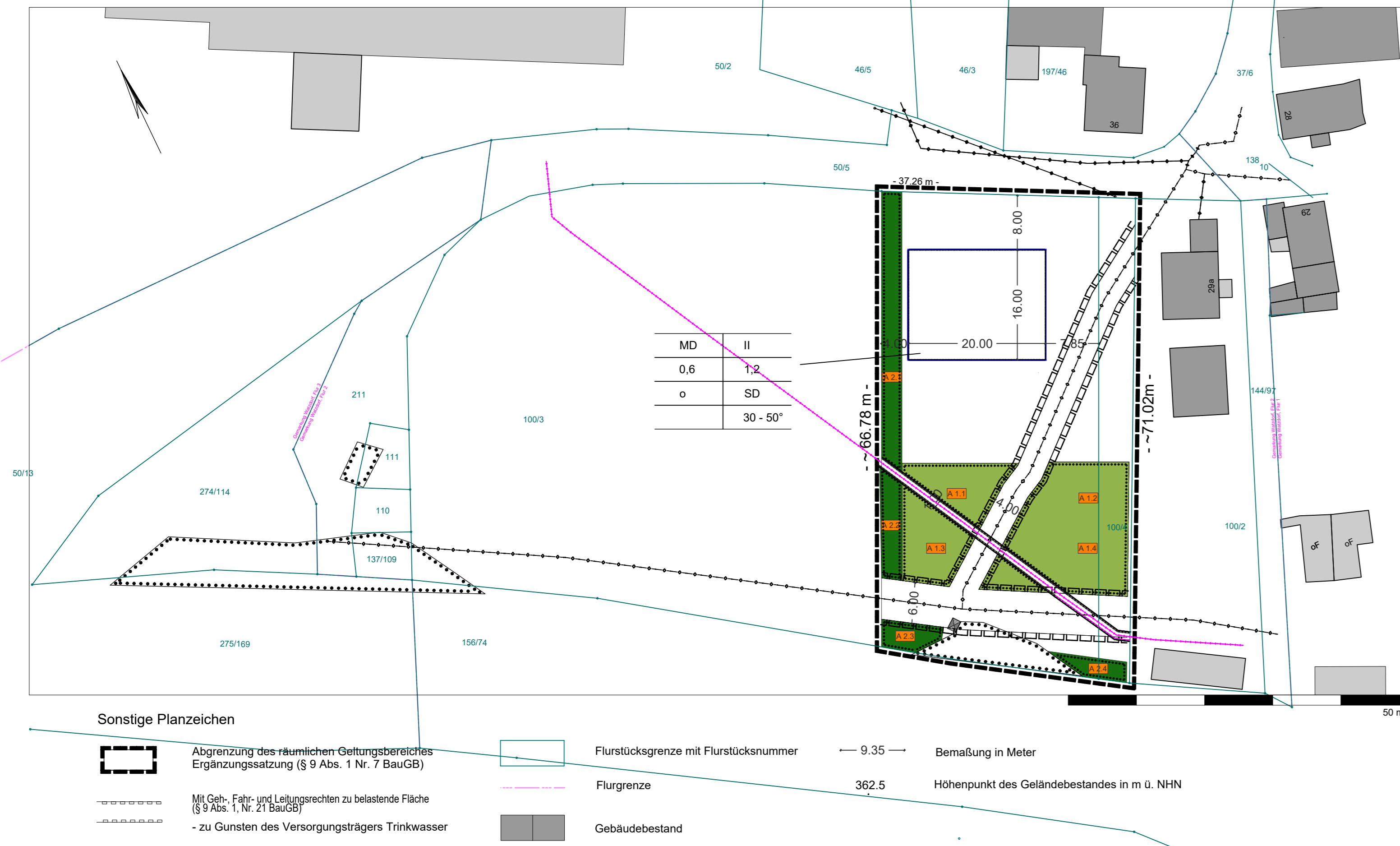


# STADT BAD BLANKENBURG - OT WATZDORF

ERGÄNZUNGSSATZUNG "Wohnbebauung Süd"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl 0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
	Zulässige Dachneigung

Hauptversorgungsleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Trinkwasserleitung (unterirdisch)

Elektroleitung (oberirdisch)

Telekomleitung (unterirdisch)

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

Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Wiese

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1.1 - A2.4 Pflanzgebot entsprechend der textlichen Festsetzungen

Baum Planung

Baum, Strauch Bestand

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

- zu Gunsten des Versorgungsträgers Trinkwasser

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bemaßung in Meter

Flurgrenze

Höhenpunkt des Geländebestandes in m ü. NHN

Gebäudebestand

## TEIL B - Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Dorfgebiet  
Zweckbestimmung „Wohngebiet Süd“  
zulässig sind

- Errichtung von Wohnhäusern mit Garagen oder Carports

- Errichtung von Nebengebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs 4 BauNVO)

Im MD wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt.

Eine Überschreitung des festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs 4 BauNVO ist zulässig.

Es sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze sowie die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im Dorfgebiet ist das Überschreiten des Baufensters für Zufahrten, Sitzbereiche und Nebengebäude zulässig.

Garagen sind nur im Baufenster zulässig. Carports sind auch außerhalb, an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen, zulässig.

3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten gärtnerisch anzulegen und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

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

Pflanzung von 12 Obstbäumen auf den nichtüberbauten Flächen (A1-A4)

- Pflanzung von Obstbäumen in Hochstamm- oder Halbstammform aus Pflanzliste 1

- bei Ausfall sind diese zu ersetzen

Pflanzung von Heckenstreifen auf den gekennzeichneten Flächen (A2.1-A2.4)

- Pflanzung von standortgerechten und ortstypischer Gehölzen aus Pflanzliste 2

- bei Ausfall sind diese zu ersetzen

- zu verwendende Pflanzenqualität : Sträucher mind. 60 m - 1.00 cm

Höhe 1.25 - 2.50 m

5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die Fläche mit dem zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Trinkwasser ist in der vorgegebenen Breite von jeglicher Bebauung, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

II. Sonstige Hinweise

1. Grenzzeichen

Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken haben nach § 9 Thüringer Abmarkungsgesetz dafür zu sorgen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken die Grenzzeichen zu erhalten und erkennbar zu lassen sind.

2. Bodendenkmale/Bodenfunde

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale/Bodenfunde bekannt. Bei Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfundstellen gerechnet werden. Nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden und die Fundstellen bis zu weiteren Entscheidungen der Behörde zu sichern.

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Steinobst:  
Schwarze Knorpeleirsche, Teichners Schwarze Herzkirsche, Schöne von Marienhöhe, Dönnissens Gelbe Knorpeleirsche, Hauszweitsche, Bühler Frühzweitsche

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

Kernobst Birne:  
Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Petersbirne, Trevoux

Pflanzenliste 4: Sträucher

Standortgerechte Sträucher

Berberis vulgaris Berberitze

Cornus in Sorten Hartriegel

Corylus avellana u.a. Sorten Haselnuss

Crataegus in Sorten Weißdorn

Forsythia in Sorten Forsythie

Ligustrum vulgare Liguster

Philadelphus coronarius Bauernjasmin

Physocarpus opulifolius Blasenpflanze

Rosa arvensis Feldrose

Rosa canina Hundsrose

Weigelia in Sorten Weigelia

II. Planunterlagen

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem stand vom 08/2022 übereinstimmen.

Saalfeld Siegel

II. Verfahrensvermerke

1. Beschluss zur Aufstellung Ergänzungssatzung „Wohnbebauung Süd“ im Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch den Stadtrat der Bad Blankenburg in der Sitzung m 05.05. 2021 ( Beschluss Nr. BB 229/VII/2021)

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 09.08. 2021 im Amtsblatt Nr. 14/21

3. Beschluss zur Billigung und Offenlegung der Ergänzungssatzung „Wohnbebauung Süd“ sowie die Anpassung des Geltungsbereiches durch den Stadtrat Bad Blankenburg am ..... (Beschluss Nr. \_\_\_/202..)

4. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Ergänzungssatzungsentwurfes am \_\_\_/202.. im Amtsblatt Nr. \_\_\_/202.. (S. \_\_\_)

5. Öffentliche Auslegung des Ergänzungssatzungsentwurfes einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_/202.. bis \_\_\_/202..

6. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_/202..

7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung "Wohnbebauung Süd" im Verfahren nach § ..... durch den Stadtrat Bad Blankenburg gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB am \_\_\_/2021 (Beschluss Nr. \_\_\_/2022); Bekanntmachung am \_\_\_/2022 im Amtsblatt Nr. \_\_\_/2022 (S. \_\_\_).

Für die Punkte 1 – 7

Bad Blankenburg, .....

George Bürgermeister Siegel

III. Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die in der Stadtratssitzung vom \_\_\_/2022 beschlossene Satzung zur Ergänzungssatzung "Wohnbebauung Süd" durch den Stadtrat Bad Blankenburg am \_\_\_/2022 (Beschluss Nr. \_\_\_/2022) wurde gemäß § 10 BauGB und § 21 Abs. 3 ThürKO mit Schreiben vom \_\_\_/2021 der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt.

Mit Schreiben der Rechtsaufsichtsbehörde vom \_\_\_/2022 wurden Verletzungen der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Bad Blankenburg, .....

George Bürgermeister Siegel

IV. Ausfertigung

Ausfertigung der Satzung über die Ergänzungssatzung "Wohnbebauung Süd" der Stadt Bad Blankenburg am \_\_\_/2022.

Bad Blankenburg, .....

George Bürgermeister Siegel

V. In-Kraft-Treten

Die Ergänzungssatzung "Wohnbebauung Süd" ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am \_\_\_/2022 im Amtsblatt Nr. \_\_\_/2022 (S. \_\_\_) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Bad Blankenburg, .....

George Bürgermeister Siegel



Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung  
(©GeobasisDE/TLVermGeo)

**ENTWURF**  
**Ergänzungssatzung**

**"Wohnbebauung Süd"**

Stadt Bad Blankenburg - OT Watzdorf  
im Verfahren gemäß § 34, Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Vorhabenträger:	Planverfasser:
Stadt Bad Blankenburg	<b>IBJ</b> INGENIEURBÜRO JUNG GmbH
Markt 1	Am Anger 4
07422 Bad Blankenburg	07407 Rudolstadt
	Tel.: 03672 48870 0
	Fax: 03672 48870 11
	Info: info@ingenieurburo-jung.de
	Arbeitsgemeinschaft Ingenieurverbände Thüringen
	Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Markus Jung

Maßstab: 1 : 500 Datum: 23.08.2022