



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE e Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 9 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 18, 19, 21 BauNVO)

8,0 Baumannszahl  
0,6 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß  
10,00 m Höhe der baulichen Anlagen

**Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

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

**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)

**Sonstige Planzeichen**

**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)

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Planzeichen**

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

- Gebäude, Bestand
- Flurstücksgrenzen
- Flustücksnummern
- vorhandene Höhenlinien
- Flurgrenze
- Bezeichnung der Flur

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler ( Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde ) entdeckt werden, sind diese nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz ( TDSchG ) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

**Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 8, 16 u. 17 BauNVO)  
2.1. Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)  
Es sind nur Betriebe zugelassen, deren Produktionsanlagen keine belastenden bodennahen Gerüche- oder Schadstoffemissionen ausstrahlen. (gemäß § 1, Abs. 5 u. 9 BauNVO)  
Nicht zulässig sind Photovoltaik- und Solarfreiflächenanlagen.  
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO, wie  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
2. Vergnügungstätten, sind nicht zulässig.  
Verkaufsflächen sind nur solche zulässig, die der Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben dienen.  
Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.
- Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)  
3.1. Baugrenze (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
- Höhenlage der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 2 BauGB u. § 18 BauNVO)  
Maximal zulässige Gebäudehöhe H = 10,00 m  
Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Talseite am Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche bei geneigten Dächern, bei Flachdach bis Oberkante Dach.  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf überschritten werden bei Schornsteinen u.ä.  
Die Höhen der Gebäude sind so zu planen, daß Beeinträchtigungen der Ton-, Fernseh-, u. Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion ausgeschlossen ist. Dies ist im Bauantrag in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern nachzuweisen.  
Betrieblich und landschaftsgestalterisch notwendige Auffüllungen müssen bereits Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren sein und sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsplanung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)  
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)  
7.1. Vorbehaltfläche für Transformatorstation
- Grünordnerische Maßnahmen**  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Allgemeine Festlegungen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen ausschließlich mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen.  
Die nachfolgende Pflanzliste enthält einige Beispiele für einheimische Gehölze.

Pflanzliste  
**Sträucher und Heister:**  
Haselnuß  
Kornelkirsche  
Hartnagel  
Pflaferhütchen  
Schneebeil  
Heckenkirsche  
Traubenkirsche  
Feldahorn  
Wildrosen  
Holländer  
Liguster  
Weißdorn  
Corylus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Euxytmus europaeus  
Viburnum opulus  
Lonicera xylosteum  
Prunus padus  
Acer campestre  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Ligustrum vulgare  
Crataegus monogyna

**Heister und hochstämmige Einzelbäume:**  
Stieleiche  
Rothkastanie  
Hainbuche  
Bergahorn  
Eberesche  
Salweide  
Spitzahorn  
Winterlinde  
Esche  
Feldulme  
Quercus robur  
Hippocastanum Aesculus  
Carpinus betulus  
Acer pseudoplatanus  
Sorbus aucuparia  
Salix caprea  
Acer platanoides  
Tilia cordata  
Fraxinus excelsior  
Ulmus carpiniifolia

- Besonder Festlegungen
- Anpflanzungen von Einzelbäumen**  
Qualität: H. 3xv., o.B., 18-20  
Artenwahl siehe Pflanzliste  
(Standorte nicht genau festgeschrieben)
- Anpflanzungen von Gehölzgruppen / Strauchgruppen**  
Artenwahl siehe Pflanzliste  
(Standorte nicht genau festgeschrieben)
- Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)  
Diese Flächen sind mit Gehölzen zu pflanzen. Die Gehölze sind in Reihen mit einem Abstand von 1 m zu pflanzen. Dabei sollte auf ca. 25 Sträucher je 1 Heister mit einer Mindestgröße von 2xv., 125-150 kommen.  
Ausnahme: die Zufahrtsbereiche.  
Artenwahl siehe Pflanzliste (bevorzugt Hecken)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes** (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Biotopfläche  
Diese Fläche ist zum Teil als besonders geschütztes Biotop gemäß § 18 VorrThurNatG zu betrachten.  
Die Biotopfläche wird im Außenbereich nicht mit Gehölzen umpflanzt.  
Die Grenze zu den gewerblich genutzten Flächen wird mit einheimischen Hecken sowie mit großstämmigen einheimischen Laubbäumen gesäumt.  
Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes sind in der Biotopfläche Landschaftsgestaltungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen (Schaffung von Flutmulden und Kleingewässer durch Bodenaushub).
- Mit dem Einreichen des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächenplan bzw. ein Befliegungsplan vorzulegen.
- Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen (einschl. Randbepflanzung)  
Artenwahl siehe Pflanzliste  
Für je 100 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
- Zwischen den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenzen sind 2 m breite Pflanzstreifen anzulegen.  
Artenwahl siehe Pflanzliste.
- Beim Bau von Stellplatzanlagen ist für je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.  
Artenwahl siehe Pflanzliste.
- Das auf dem privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf dem jeweiligen Grundstück versickern bzw. ist als Brauchwasser zu nutzen.

**Teil B ( § 83 BauO )**

- Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
1.1. Dachform und Dachneigung  
Als Dachform sind zulässig:  
Geneigte Dächer als Satteldächer mit einer Mindestneigung von 14°  
Für die Dachdeckung der Satteldächer ist ziegelrotes Material zu verwenden.  
Flachdächer (Dachneigung < 14°)
- Fassaden  
Die Fassaden von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge sind architektonisch zu gliedern. Längere fensterlose Fassaden sind zu begrünen.
- Dachdeckung, Fassadengestaltung  
Greil leuchtende bzw. spiegelnde Materialien sind zur Dachdeckung sowie zur Fassadengestaltung unzulässig.
- Werbeanlagen und Hinweisschilder  
Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Traufhöhe bzw. bei Flachdächern bis zur obersten Außenwandbegrenzung zulässig.  
Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen.  
Werbeanlagen mit großem, reflektierendem und wechselndem Licht dürfen nicht zur Anwendung kommen.  
Die Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m und eine maximale Länge von 5,00 m haben bezogen auf je 20,00 m Fassadenlänge.
- Stellplätze von Abfallbehältern  
Die Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einheimischen Gehölzen zu umpflanzen, wenn sie von der Straße oder den Nachbargrundstücken eingesehen werden können.
- Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umpflanzungen**  
Die Einfriedungen sind nur in lückenloser Form auszuführen und bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m (bevorzugt Hecken einsetzen)  
Grundstückszufahrten dürfen nicht breiter als 8 m sein. Es ist nur eine Einf- und eine Ausfahrt je Grundstück zulässig. Das Zusammenlegen der Einf- und Ausfahrten ist erlaubt.  
**Empfehlungen:**  
Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Geh- und Radwegen sollte wasserdurchlässig sein. (Ausführung mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder wassergebundener Decke).  
Einsatz von Versickerungseinrichtungen;  
Aufstellen von Zisternen zur Brauchwassernutzung;  
Weiterhin wird für Flachdächer eine teilweise Begrünung empfohlen.

**Genehmigung**

Genehmigungsverfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Höhere Bauaufsichtsbehörde

Dieser Bebauungsplan einschl. der Textfestsetzungen ist gemäß § 246 a(1) Nr.4 BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 02. Sep. 1997 Az. 210-4621.20-SLZ-075-GE „Am großen Teiche“ genehmigt. — mit Nebenbestimmungen —

Weimar, den 02. Sep. 1997

Tiefenort, den 19.12.97

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 "Am großen Teiche" wurde gem. § 12 BauGB am 19.12.97 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 1/95 "Am großen Teiche". Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 1/95 "Am großen Teiche" rechtsverbindlich.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 10.07.1997 übereinstimmen.

Katasteramt Bad Salzungen, den 10.07.1997

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.

Az. 210-4621.20-SLZ-075-GE „Am großen Teiche“

Weimar, den 22. Okt. 1997

**Nebenbestimmungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Ergänzungen ff. Nebenbestimmungen

a. (zu 2.1.) - In den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugebieten sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (sischebetriebsstypische Gewerbebetriebe)

b. (zu 2.1.) - Die zulässigen Verkaufsflächen dürfen nur einen untergeordneten Anteil an der betrieblichen Nutzfläche ausmachen.

c. - Bei Bauvorhaben in, zwischen, unter, über oder neben den Anschlußgleisen der "Kali und Salz Dabitz" bis zu einem Abstand von 30 m zur Gleismitte, ist die aufsichtsbehördliche Zustimmung des Landesverwaltungsamtes für Bauaufsicht einzuholen.

Die genaue Lage des Wendehammers wird während der Ausführungsplanung festgelegt. (Im Bedarfsfall Verschiebung des Wendehammers Richtung Süden)

Tiefenort, 1.10.97

**Verfahrensvermerke**

**Ermächtigungsgrundlagen**  
\* Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).  
\* Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766).  
\* Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).  
\* Thüringer Bauordnung (ThiBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341).  
\* Thüringer Gemeinde- und Landesentwicklung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. III S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\*, sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen (\* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

..... Datum Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Siegel  
..... Katasterbereich Gotha

**Änderungsbeschluss**  
Die Stadt Bad Salzungen hat am ..... mit Beschluss-Nr. .... gem. § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Bad Salzungen, den ..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

**Beteiligung TÖB**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert worden.

Bad Salzungen, den ..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

**Auslegungsbeschluss**  
Die Stadt Bad Salzungen hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Bad Salzungen, den ..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

**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 ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anreagen während der Auslegungsrfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den ..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

**Abwägungsbeschluss**  
Die Stadt Bad Salzungen hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen am ..... geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1-3 BauGB).

Bad Salzungen, den ..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadt Bad Salzungen als ..... SATZUNG beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadt Bad Salzungen vom ..... gebilligt.

Bad Salzungen, den ..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

**Genehmigung**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landesamtes Wartburgkreis vom .....  
Az.: .....  
- mit Hinweisen und Nebenbestimmungen -  
erteilt.

Bad Salzungen, den ..... im Auftrag

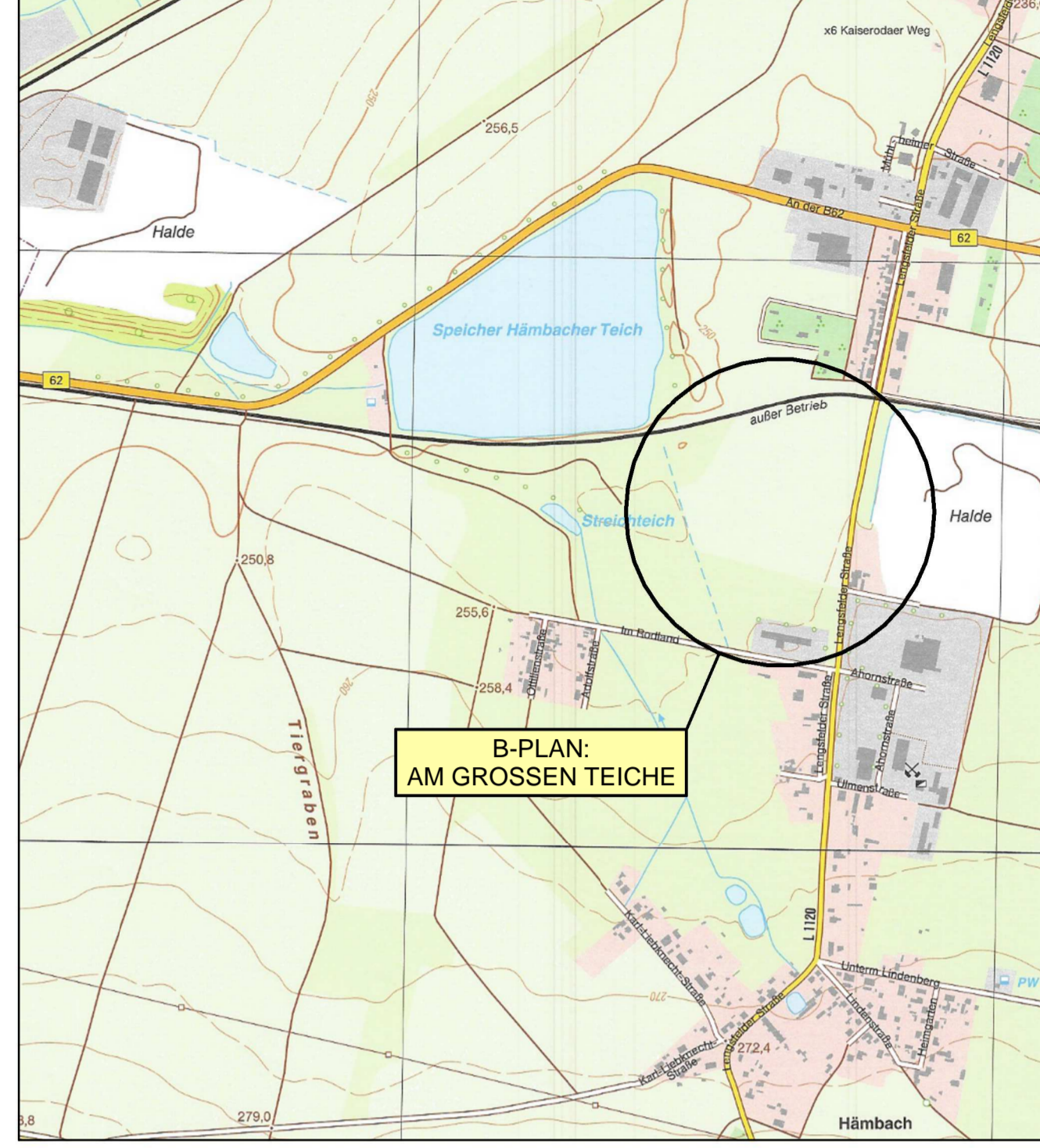
**Nebenbestimmungen**  
Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Stadt Bad Salzungen vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landesamtes Wartburgkreis vom .....  
Az.: .....  
bestätigt.

Bad Salzungen, den ..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

**Bekanntmachung / Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Bad Salzungen, den ..... Siegelabdruck Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSKARTE OT HÄMBACH  
STADT BAD SALZUNGEN  
Maßstab 1 : 10.000

**BAD SALZUNGEN**  
WARTBURGKREIS  
**ENTWURF**

ÜBER DEN  
**1. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/95  
"AM GROSSEN TEICHE"  
DER STADT BAD SALZUNGEN**  
GEMÄRKUNG: TIEFENORT

M 1 : 1000

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 bescheinigt.

Bad Salzungen, den .....

Bürgermeister .....

Veranlasser:  
Stadtverwaltung Bad Salzungen  
Ratsstraße 2  
36433 Bad Salzungen  
Tel.: 03695 / 671-0  
Fax: 03695 / 671-500

Entwurfsverfasser:  
Planungsbüro - PBB - Bad Salzungen GmbH  
Beratende und Bauvorlageberechtigte Ingenieure  
Michaelstraße 23, 36433 Bad Salzungen  
Tel.: 03695 / 6929-0, Fax: 03695 / 6929-21

FBB

Datum: 22. September 2020