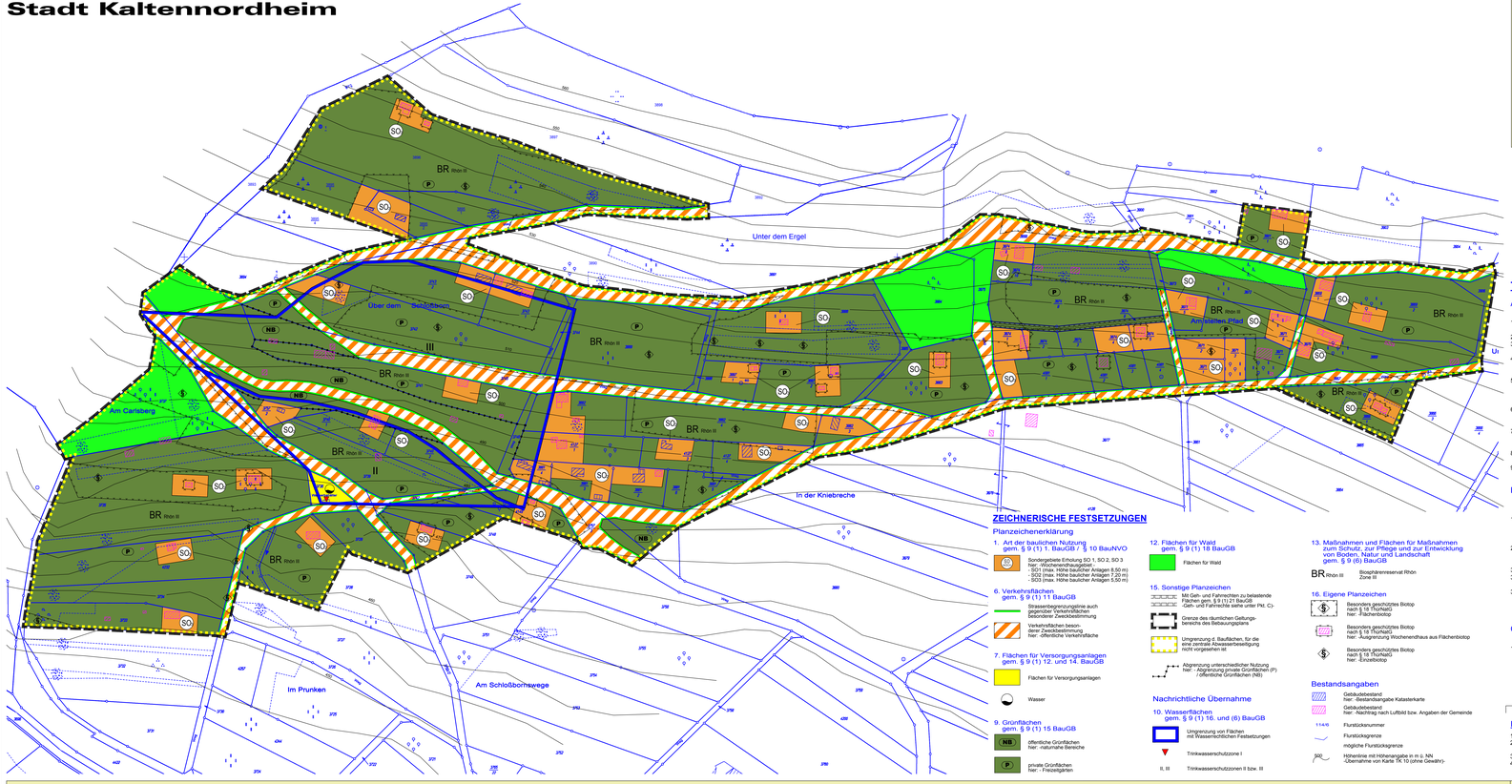
Einfacher Bebauungsplan SO Wochenendhaus "Über dem Schlossborn" - Stadt Kaltennordheim



Planteil / Planzeichen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB / § 10 BauNVO
   - Sondergebiete Erholung SO 1, SO 2, SO 3 hier: - Höchstzulässige Nutzung
   - SO1 (max. Höhe baulicher Anlagen 8,50 m)
   - SO2 (max. Höhe baulicher Anlagen 7,20 m)
   - SO3 (max. Höhe baulicher Anlagen 5,50 m)
6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
   - Strassenbegrenzungslinie auch Grenze zwischen öffentlicher und besonderer Zweckbestimmung
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: -öffentliche Verkehrsfläche
7. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12. und 14. BauGB
   - Flächen für Versorgungsanlagen
   - Wasser
9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
   - NB öffentliche Grünflächen hier: - naturnahe Bereiche
   - P private Grünflächen hier: - Freizeitgärten
12. Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18 BauGB
    - Flächen für Wald
15. Sonstige Planzeichen
    - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB -Geh- und Fahrrechte siehe unter Pkt. C)-
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
    - Umgrenzung d. Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: - Abgrenzung private Grünflächen (P) / öffentliche Grünflächen (NB)
10. Wasserflächen gem. § 9 (1) 16. und (6) BauGB
    - Umgrenzung von Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen
    - Trinkwasserschutzzone I
    - II, III Trinkwasserschutzonen II bzw. III
13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
    - BR Rhön III Biosphärenreservat Rhön Zone III
16. Eigene Planzeichen
    - Besonders geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG hier: - Flächenbiotop
    - Besonders geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG hier: - Ausgrenzung Wochenendhaus aus Flächenbiotop
    - Besonders geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG hier: - Einzelbiotop

Bestandsangaben

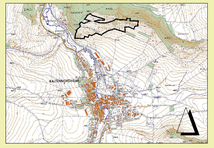
- Gebäudebestand hier: -Bestandsangabe Katasterkarte
- Gebäudebestand hier: -Nachtrag nach Luftbild bzw. Angaben der Gemeinde
- 114/6 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- mögliche Flurstücksgrenze
- 500 Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN -Übernahme von Karte TK 10 (ohne Gewähr)-

Nachrichtliche Übernahme

10. Wasserflächen gem. § 9 (1) 16. und (6) BauGB
    - Umgrenzung von Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen
    - Trinkwasserschutzzone I
    - II, III Trinkwasserschutzonen II bzw. III

Textteil

Lage des Plangebietes



Präambel

Satzung der Stadt Kaltennordheim über den Bebauungsplan "Über dem Schlossborn".
Aufgrund des § 10 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und § 19 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 21.04.2010 und mit der Genehmigung der Verwaltungsbehörde vom _____ die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus "Über dem Schlossborn", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. Nr. 10 v. 30.09.2008 S. 327)
13. Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen (Sonderdruck Nr. 3 / 1999 Thüringer Staatsanzeiger
14. Thüringer Biosphärenreservatsverordnung Rhön (ThürBR-VO Rhön) vom 12.09.1990 (GBl. SDR Nr. 1476) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.10.1998 (GVBl 1998, S. 329, 383), in der jeweils gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 10 (1) und 14 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Erholung hier: -Wochenendhaus- nach §10 (1) BauNVO festgesetzt.
2. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Pro Grundstück sind maximal ein Wochenendhaus und eine Nebenanlage zulässig (siehe HINWEISE).
   Die zulässige max. Grundfläche für Wochenendhäuser wird auf 60 m² begrenzt. Nebenanlagen (Geräteschuppen o.ä.) sind nur bis zur Größe von 10 m² zulässig.
5. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Hierbei ist die Wochenendhausnutzung auf ein Vollgeschoss begrenzt. Im Dach- und Kellergeschoss sind Aufenthaltsräume ausgeschlossen.
6. Das Höchstmaß der baulichen Anlagen wird für die Baufläche SO 1 auf 8,50 m begrenzt. Für die Baufläche SO 2 wird eine max. Höhe der baulichen Anlagen von 7,20 m und für SO 3 von 5,50 m festgesetzt.
7. Höhenbezug
   Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist das vorhandene Gelände vor jeglicher Geländeregulierung von der Talseite gemessen.
8. Für Haupt- und Nebengebäude wird das Dachform Satteldach mit einer max. Dachneigung von 35° festgesetzt.
9. Garagen und Carports sind unzulässig.

B) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7. , § 9 (1) 20, 25 und (1a), § 135 a BauGB, § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

1. Ausgleichsmaßnahme
   Als Ausgleichsmaßnahme für Neuversiegelungen ist pro 20 m² Versiegelung 1 Laub- / Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen (siehe HINWEISE).
2. Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB
   Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.
3. Durchführung der Maßnahmen gem. § 135 a Abs. 1 BauGB
   3.1 Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Vorhabensträger durchzuführen.
   3.2 Die anzurechnende Versiegelungsfläche bezieht sich auf die Erhöhung der Versiegelungsfläche gegenüber der Grundfläche der rechtmäßig errichteten Bebauung (Baugenehmigung).
5. Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
   Es liegen keine Angaben zum Leitungsbestand im Plangebiet vor.
7. Gründrohung
7.1 Aufgrund der örtlichen Situation (vorhandenes bebautes Wochenendausgebiet) und des geringen Umfanges der noch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. der §§ 18 ff. BNatSchG kann auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden (§ 5 Abs. 3 ThürNatG).
7.2 Als Ausgleich müssen heimische Laubgehölze gepflanzt und auf Dauer erhalten werden. Es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.
8. Biotope gem. § 18 ThürNatG
8.1 Die im Plangebiet vorhandenen Biotope sind zu erhalten und durch die Wochenendhausnutzung nicht zu beeinträchtigen.
8.2 In Abstimmung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke sind für die festgesetzten privaten Grünflächen auf § 18 - Standorten konkrete Behandlungs- und Pflegerichtlinien festzulegen.
8.3 Private Grünflächen auf besonders geschützten Biotopen unterliegen den Bestimmungen des § 18 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421). Demnach sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes von besonders geschützten Biotopen führen können, verboten.
9. Biosphärenreservat Rhön
   Das Plangebiet unterliegt auf Grund seiner Lage in der Entwicklungszone (Zone III) des Biosphärenreservates Rhön den Bestimmungen der Thüringer Biosphärenreservatsverordnung Rhön (ThürBR-VO Rhön) in der aktuellen Fassung. Die für dieses Gebiet erlassenen besonderen Schutzvorschriften sind einzuhalten.
10. Ver- und Entsorgung
10.1 Für das Gebiet ist keine zentrale Abwasserbeseitigung und -klärung sowie sonstige Neuerschließung vorgesehen (siehe Planzeichen).
10.2 Pro Wochenendhaus ist eine abflusslose Sammelgrube für Schmutzwasser zu betreiben. Die Sammelgruben sind beim Zweckverband Wasser / Abwasser Hohe Rhön (Stz Kaltennordheim, Landkreis Schmalkalden-Meiningen) anzuzeigen. Die Anlagen müssen dicht und ausreichend dimensioniert sein. Die Abfuhr hat nachweislich über ein zugelassenes Unternehmen zu erfolgen. Die Nachweise der Abfuhr sind der Unteren Wasserbehörde nach Aufforderung vorzulegen.
10.3 Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen kann entsprechend versickert werden oder auf dem Grundstück verwertet werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht.
11. Trinkwasserschutzzonen
11.1 Bei Bauanträgen auf Grundstücken die sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen befinden ist die unitere Wasserbehörde entsprechend zu beteiligen.
11.2 Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Trinkwasserschutzgebieten „Ergelquelle" und „Limpfenquelle" sind zu beachten und einzuhalten.
12. Waldabstand / Gefahrenabwendung
    Aus Gründen der Gefahrenabwendung ist bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 26 (5) des Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Über Ausnahmen hiervon entscheidet die Untere Baubehörde im Benehmen mit der Unteren Forstbehörde. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Forstbehörde entsprechend zu beteiligen.
13. Geh- und Fahrrechte
    Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Zufahrt (insbesondere für Feuerwehr, Rettungsdienst und Servicefahrzeuge) sind für die im Bebauungsplan dargestellten Geh- und Fahrrechte Baulasten (§ 80 ThürBO) einzutragen.
14. Geologie / Ingenieurgeologie
    An der Grenze Muschelkalk/Rötz befinden sich im Hangbereich großräumige Rutschschollen aus dem Muschelkalk (siehe Begründung).
    Eine generelle Baugrunduntersuchung wird empfohlen. Ein Unterschneiden von Rutschkörpern ist zu vermeiden. Das Versickern anfallender Wässer im Bereich von Rutschmassen in Hangposition kann zu Baugrundinstabilitäten führen.

C) Geh- Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1. Geh- und Fahrrechte
   Zur Absicherung der Zuwegung sind Wegerechte auf den Flurstücken ... . zugunsten der Flurstücke ..... festgesetzt:

   auf Flurstück **387/4** zugunsten
   - Flurstück 387/4:2, 387/4:3 und 387/4:4

HINWEISE

1. Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
2. Die Angabe der Geländehöhen erfolgt nachrichtlich von der TK 10 (Höhenangabe ohne Gewähr).
3. Baugenehmigungen sind nach § 35 (2) BauGB zu beantragen.
4. Der Bebauungsplan gilt als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB. Der Entwurf des Flächennutzungsplan ist an den Bebauungsplan anzupassen.

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 08.07.2009 übereinstimmen.
Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

_____ _____ _____
Datum Landesamt für Vermessung und Geoinformation Kataster-bereich Gotha Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 19.09.2006, 13.12.2006 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: 06 / 17 / 06, 03 / 18 / 06
Der Beschluss wurde am 05.10.2006, 08.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaltennordheim, _____
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 18.03.2009 frühzeitig beteiligt.
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.06.2009 bis 31.07.2009 (Entwurf zur Offenlegung)
vom 16.11.2009 bis 18.12.2009 (Entwurf zur 2. Offenlegung)
beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 23.02.2007 bis 23.03.2007
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.06.2009 bis 31.07.2009 (Entwurf zur Offenlegung) und vom 09.11.2009 bis 18.12.2009 (Entwurf zur 2. Offenlegung)
beteiligt.

Kaltennordheim, _____
Bürgermeister

Kaltennordheim, _____
Bürgermeister

BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 26.05.2009 wurde am 03.06.2009 gebilligt.
(Beschl.-Nr.: 04 / 32 / 09)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 22.06.2009, 06.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kaltennordheim, _____
Bürgermeister

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.04.2010 (Beschluss-Nr.: 05-009-2009/2014) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs.6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Kaltennordheim, _____
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 21.04.2010 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr. 05-009-2009/2014).

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Kaltennordheim, _____
Bürgermeister

Zusatzleistungen

Kartengrundlage:
Katasterkarte
VG Oberes Feldatal

Kartengrundlage:
Digitalisierung / Gebäudenachtrag
Planungsbüro Kehrer & Horn

-Nachtrag des Gebäudebestandes (Genauigkeit ohne Gewähr)-

Auftraggeber:

Stadt Kaltennordheim

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BETRITTSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr: _____ des Stadtrates begegnet.

Kaltennordheim, _____
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Kaltennordheim und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Kaltennordheim, _____
Bürgermeister

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Kaltennordheim während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Kaltennordheim, _____
Bürgermeister

Einfacher Bebauungsplan

"Über dem Schlossborn"

Stadt Kaltennordheim

Planungsstand

SATZUNGSPLAN

Scoping:		23.02.2007
Vorentwurf zur Behördenbeteiligung	Stand:	_____
Entwurf zur Offenlegung	Stand:	26.05.2009
Entwurf zur 2. Offenlegung	Stand:	28.10.2009
Satzungsplan	Stand:	21.04.2010

Verfasser :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebäude-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de

Bearbeiter : Dipl.-Ing.Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing.(FH) N. Kehrer

Unterschrift: AKT-Stempel:

Maßstab 1 : 1.000

0 5 10 15 20 30 50 75m

Verfahrensvermerke