

Einfacher Bebauungsplan

SO Wochenendhaus "Am Umpfen" -

Stadt Kaltennordheim



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1. BauGB / § 10 BauNVO

 Sondergebiete Erholung
hier: -Wochenendhausgebiet -

3. Baugrenzen
gem. § 9 (1) 2. BauGB / § 23 BauNVO

 Baugrenze

6. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) 11 BauGB

 Strassenbegrenzungslinie auch
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

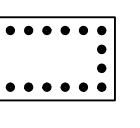
 Verkehrsflächen beson-
derer Zweckbestimmung
hier: -öffentliche Verkehrsfläche

 Verkehrsflächen beson-
derer Zweckbestimmung
hier: -private Verkehrsfläche / Wirtschaftsweg

9. Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 BauGB

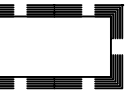
 private Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB

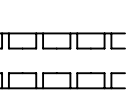
 Flächen mit Bindungen für Bepflanz-
ungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

BR Rhön III
Biosphärenreservat Rhön
Zone III

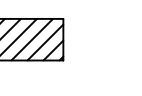
15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans

 Umgrenzung d. Bauflächen, für die
eine zentrale Abwasserbeseitigung
nicht vorgesehen ist

 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende
Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB
-Geh- und Fahrrechte siehe unter Pkt. C)-

Bestandsangaben

 Gebäudebestand
hier: -Bestandsangabe Katasterkarte bzw.
-Nachtrag nach Luftbild

 114/6 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze

 Flurgrenze

 Gemarkungsgrenze

 Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
-Übernahme von Karte TK 10 (ohne Gewähr)-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art der baulichen Nutzung
nach § 9 (1) BauGB, §§ 10 (1), 12 und 14 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Erholung hier: -Wochenendhaus- nach §10 (1) BauNVO festgesetzt.
- Nebenanlagen, 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

- Ausgleichsmaßnahme**
Als Ausgleichsmaßnahme für Neuversiegelungen sind pro 20 m² Ver-
siegelung 1 hochstämmiger Laub- / Obstbaum zu pflanzen (siehe
HINWEISE).
- Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB**
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken
zugeordnet.
- Durchführung der Maßnahmen gem. § 135 a Abs. 1 BauGB**
1. Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3
sind vom Vorhabensträger durchzuführen.
2. Die anzurechnende Versiegelungsfläche bezieht sich auf die Erhöhung
der Versiegelungsfläche gegenüber der Grundfläche der rechtmäßig er-
richteten Bebauung (Baugenehmigung).

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

- Geh- und Fahrrechte**
Zur Absicherung der Zuwegung sind Wegerechte auf dem Flurstück 4348
zugunsten der Flurstücke 3941/3, 3941/4, 3941/5 und 3941/6 festgesetzt.

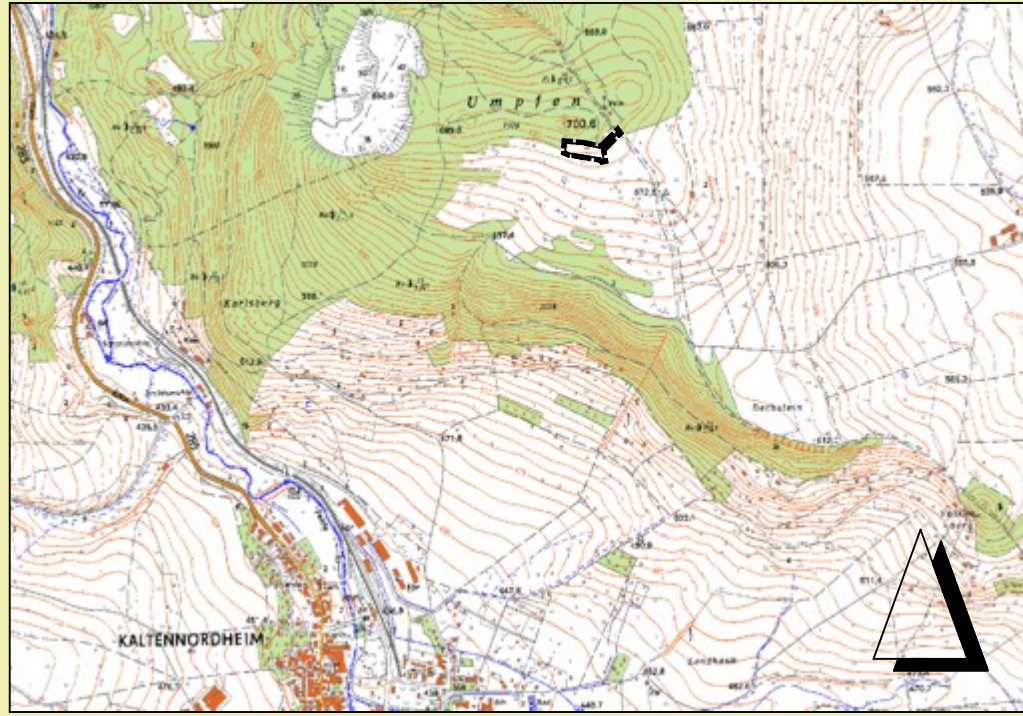
D) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) Pkt. 24 sowie (5) 1. BauGB

- Die Waldabstandsfordderung ist grundsätzlich zu beachten (30 m zwischen
baulichen Anlagen und dem Waldrand).
- Die Waldabstandsfordderung in den Randbereichen des Plangebietes kann unter
folgenden Auflagen unterschritten werden:
Ausnahmen für Gebäudeneu-, an- bzw. umbauten an Häusern, die innerhalb
des Sicherheitsabstand des Waldes liegen, sind nur nach Prüfung der
Standortbedingungen (Lage Baumaßnahme - Baumstandort und -zustand)
durch die zuständige Forstbehörde zulässig (siehe HINWEISE).

HINWEISE

- Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
- Aufgrund der örtlichen Situation (vorhandenes bebautes Wochen-
endausgang) und des geringen Umfangs 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).
- Die Angabe der Geländehöhen erfolgt nachrichtlich von der TK 10
(Höhenangabe ohne Gewähr).
- Baugenehmigungen sind nach § 35 (2) BauGB zu beantragen.
- Der Bebauungsplan gilt als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 BauGB.
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.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist die Forstbehörde und das Thüringische
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie entsprechend zu beteiligen.
- Für das Gebiet ist keine zentrale Abwasserbeseitigung und -klärung sowie
sonstige Neuerschließung vorgesehen (siehe Planzeichen).
- Pro Wochenendhaus ist eine abflusslose Sammelgrube für Schmutzwasser
zu betreiben. Die Sammelgruben sind beim Zweckverband Wasser /
Abwasser Hohe Rhön (Stz Kaltensundheim, Landkreis Schmalkalden-
Meinungen) anzuzeigen. Die Anlagen müssen dicht und ausreichend dimen-
sioniert sein. Die Abfuhr hat nachweislich über ein zugelassenes Unter-
nehmen zu erfolgen.
- Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von
Dachflächen kann erlaubnisfrei versickert oder auf dem Grundstück ver-
wertet werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversick-
erung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht.
- Geh- und Fahrrechte**
Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Zufahrt (insbesondere für Feuerwehr,
Rettungsdienst und Servicefahrzeuge) sind für die im Bebauungsplan dar-
gestellten Geh- und Fahrrechte Baukosten (§ 80 ThürBO) einzutragen.
- Ausgleichsmaßnahme**
Als Ausgleich müssen heimische Laub- / Obstgehölze gepflanzt und auf
Dauer erhalten werden. Es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.
- Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
- Es liegen keine Angaben zum Leitungsbestand im Plangebiet vor.
- Das Einfügegebot ist zu beachten (siehe Begründung Pkt. 5.1 Städtebauliches
Grundkonzept).

Lage des Plangebietes



Präambel

Satzung der Gemeinde Kaltennordheim über den Bebauungsplan "Am Umpfen".
Aufgrund des § 10 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) 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)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom und mit der Genehmigung der Verwaltungsbehörde vom die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus "Am Umpfen", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2833)
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. . S. 349)
- Bundes-immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1865).
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Neubekanntmachung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Gesetz vom 17.12.2004 (GVBl. S. 889)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. Nr. 27, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I, S. 686)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. Nr. 10 vom 30.09.2008 S. 327)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG)** vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), geändert durch Gesetz vom 23.11.2005 (GVBl. S. 359)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455)
- Regionaler Raumordnungsplan (RRÖP) Südthüringen** (Sonderdruck Nr. 3 / 1999 Thüringer Staatsanzeiger
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2006 (GVBl. S. 161, 179)

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 Liegen-
schaftskaster nach dem Stand vom übereinstimmen.
Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

..... Datum Landesamt für Vermessung und Geoinformation Siegel
Katasterbereich Gotha

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 22.06.2005, 12.12.2005 und 19.09.2006 gemäß § 2 (1) und (4) die
Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: 08/08/05, 04/12/05 und 04/17/06
Der Beschluss wurde am 08.07.2005, 13.01.2006, 05.10.2006 und 06.10.2006 ortsüblich
bekanntgemacht.

Kaltennordheim, Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 (1) BauGB vom 21.01.2008 bis 01.02.2008 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 01.12.2005 und
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.11.2007 bis 04.01.2008 (Vorentwurf) und
vom 22.09.2008 bis 22.10.2008 (Entwurf zur Offenlegung)
beteiligt.

Kaltennordheim, Bürgermeister

BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 11.08.2008 wurde am 03.09.2008 gebilligt.
(Beschl.-Nr.: 02/25/08)

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.09.2008 bis 17.10.2008 beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 04.09.2008 ortsüblich bekannt
gemacht worden.

Kaltennordheim, Bürgermeister

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2008 (Beschluss-Nr.: 04/27/08)
die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander
abgewogen (§ 3 Abs. 2 und § 1 Abs. 6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Kaltennordheim, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 03.12.2008 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als
Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 04/27/08).

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Kaltennordheim, Bürgermeister

Zusatzleistungen

Kartengrundlage:
Katasterkarte
VG "Oberes Feldatal"

Kartengrundlage:
Digitalisierung / Gebäudenachtrag
Planungsbüro Kehrer & Horn
-Flurstücksnummern
-Flurgrenzen
-Gemarkungsgrenzen
(Genauigkeit ohne Gewähr)

Auftraggeber:

Verwaltungsgemeinschaft "Oberes Feldatal"

PSF 1132
98536 Zella-Mehlis
Tel.: 03682 / 8961-0
Bearbeiter : Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer
Unterschrift: AKT-Stempel:

Planteil / Planzeichen

Textteil

Verfahrensvermerke