

Einfacher Bebauungsplan SO Wochenendhaus "Unter dem Dachstein" - Stadt Kaltennordheim



PLANZEICHENERKLÄRUNG Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB / § 10 BauNVO
- SO: Sondergebiete Erholung SO 1, SO 2, SO 3 hier: Wochenendhausgebiet
 - SO 1 (max. Höhe baulicher Anlagen 8,50 m)
 - SO 2 (max. Höhe baulicher Anlagen 7,20 m)
 - SO 3 (max. Höhe baulicher Anlagen 6,50 m)

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Verkehrsfläche

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- NB: öffentliche Grünflächen hier: naturnahe Bereiche
 - P: private Grünflächen hier: Freizeitzentren

12. Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18 BauGB
- Flächen für Wald

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

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. Baulflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: - Abgrenzung private Grünflächen (P) / öffentliche Grünflächen (NB)

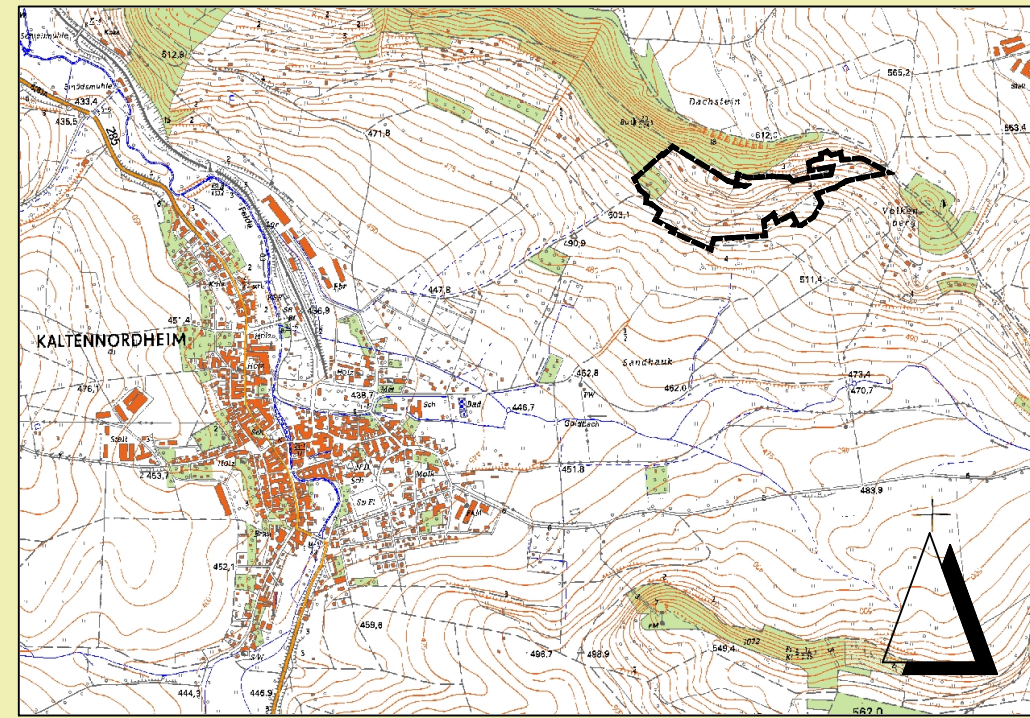
Nachrichtliche Übernahme

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (6) 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
- Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksabgrenzung
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksabgrenzung
 - Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
 - Übernahme von Karte TK 10 (ohne Gewähr)

Lage des Plangebietes



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Erholung hier: Wochenendhaus nach § 10 (1) BauNVO festgesetzt.
- Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 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.
- 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.
- Das Höchstmaß der baulichen Anlagen wird für die Baulflächen SO 1 auf 8,50 m begrenzt. Für die Baulflächen SO 2 wird eine max. Höhe der baulichen Anlagen von 7,20 m und für SO 3 von 6,50 m festgesetzt.
- Höhenbezug: Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist das vorhandene Gelände vor jeglicher Geländeregulierung von der Talseite gemessen.
- Garagen und Carports sind unzulässig.
- Die maßgebende Grundstücksgröße (bei Erstbebauung des Grundstücks) wird mit mind. 488 m² festgesetzt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Ersatzbauten bzw. Wiederrichtung von Gebäuden auf bereits bebauten Grundstücken bleiben hiervon unberührt.
- Für Haupt- und Nebengebäude wird als Dachform Satteldach mit einer max. Dachneigung von 35° festgesetzt.

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 ist pro 20 m² Versiegelung 1 hochstammiger 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: 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).

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

- Geh- und Fahrrechte: Zur Absicherung der Zuwegung sind Wegerechte auf den Flurstücken zugunsten der Flurstücke festgesetzt:
 - auf Flurstück 1411/1 zugunsten - Flurstück 1433/10 (teilweise)
 - auf Flurstück 1411/2 zugunsten - Flurstück 1435/2 - Flurstück 1435/3 - Flurstück 1435/5
 - auf Flurstück 1435/4 und 1435/2 zugunsten - Flurstück 4276/1

HINWEISE

- Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
- 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 (4) BauGB. Der Entwurf des Flächennutzungsplans ist an den Bebauungsplan anzupassen.
- Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
- Retungsdienst und Servicefahrzeuge sind für die im Bebauungsplan dargestellten Geh- und Fahrrechte Baustellen (§ 80 ThürBO) einzutragen.
- Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

Präambel

Satzung der Stadt Kaltennordheim über den Bebauungsplan "Unter dem Dachstein". Aufgrund des § 10 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018) i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.02.2008 (GVBl. S. 40) und § 18 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 03.06.2009 und mit der Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus "Unter dem Dachstein", 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. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018)
- 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, S. 58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.02.2008 (GVBl. S. 40)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470)
- Thüringer Wasserrechtsgesetz (ThürWRG) in der Neufassung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)
- 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 (ThürDSchG) 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) Südrhein (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)

Grünordnung

- Aufgrund der örtlichen Situation (vorhandenes bebautes Wochenendhausgebiet) 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).
- Als Ausgleich müssen heimische Laubgehölze gepflanzt und auf Dauer erhalten werden. Es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.
- Biotope gem. § 18 ThürNatG: Die im Plangebiet vorhandenen Biotope sind zu erhalten und durch die Wochenendhausnutzung nicht zu beeinträchtigen.
- In Abstimmung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke sind für die festgesetzten privaten Grünflächen auf § 18 - Standort konkrete Behandlungs- und Pflege-richtlinien festzulegen.
- Private Grünflächen auf besonders geschützten Biotopen unterliegen den Bestimmungen des § 18 ThürNatG 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.
- 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.
- Ver- und Entsorgung: 11.1 Für das Gebiet ist keine zentrale Abwasserbeseitigung und -klärung sowie sonstige Neuerschließung vorgesehen (siehe Planzeichen). 11.2 Pro Wochenendhaus ist eine abflusssiehe Sammelgrube für Schmutzwasser zu betreiben. Die Sammelgruben sind beim Zweckverband Wasser / Abwasser Hohe Rhön (Stz Kaltensundheim, Landkreis Schmalkalden-Meiningen) anzugeben. Die Anlagen müssen dicht und ausreichend dimensioniert sein. Die Abfuhr hat nachweislich über ein zugelassenes Unternehmen zu erfolgen.
- Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen kann erlaubnisfrei versickern oder auf dem Grundstück verwertet werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht.
- Geologie / Hydrologie: Die Planungsfäche befindet sich auf einem von fossilen Hangrutschungen beeinflussten und durch Hangrutschmassen gegliederten Röhthang unterhalb der Muschelkalksteilstufe des Ergels. Wird bei Baumaßnahmen in das Hanggleichgewicht eingegriffen, reichen kleine Veränderungen der Hanggeometrie aus, um eine Reaktivierung der Alt-Rutschungen herbeizuführen (siehe Begründung).
- Waldabstand / Gefahrenabwehrung: Aus Gründen der Gefahrenabwehrung ist bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 26 (5) des Thüringer Waldgesetzes (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.
- Geh- und Fahrrechte: Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Zufahrt (insbesondere für Feuerwehr, Rettungsdienst und Servicefahrzeuge) sind für die im Bebauungsplan dargestellten Geh- und Fahrrechte Baustellen (§ 80 ThürBO) einzutragen.

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 Liegenschaftskaster nach dem Stand vom übereinstimmen. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Datum: Landesamt für Vermessung und Geoinformation: Siegel:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Beschluss-Nr.: 03 / 12 / 05

Der Beschluss wurde am 13.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaltennordheim, Bürgermeister:

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 06.11.2007 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.09.2006 bis 17.10.2006, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 31.08.2007 bis 10.10.2007 (Vorentwurf), und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2008 bis 23.01.2009 (Entwurf zur 1. Offenlegung) und vom 23.03.2009 bis 06.04.2009 (Entwurf zur 2. Offenlegung) beteiligt.

Kaltennordheim, Bürgermeister:

BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 29.09.2008, 06.03.2009 wurde am 03.12.2008, 11.03.2009 gebilligt. (Beschl.-Nr.: 03 / 27 / 08, 04 / 30 / 09)

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.2008 bis 23.01.2009 (Entwurf zur 1. Offenlegung) und vom 23.03.2009 bis 06.04.2009 (Entwurf zur 2. Offenlegung) beteiligt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 05.12.2008, 13.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kaltennordheim, Bürgermeister:

ABWAGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.06.2009 (Beschluss-Nr.: 05 / 32 / 09) 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 03.06.2009 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 05 / 32 / 09).

Kaltennordheim, Bürgermeister:

Zusatzleistungen

Kartengrundlage: Kartengrundlage: Digitalisierung / Gebäudenachtrag Katasterkarte Planungsbüro Kehrher & Horn VVG Oberes Faldal

Nachtrag des Gebäudebestandes: Nachtrag Flurstücksnummern mit Flurstücksnummer (Genaueigenschaft ohne Gewähr)

Auftraggeber:

Stadt Kaltennordheim

GENEHMIGUNG

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. des Stadtrates beigetreten.

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 / Anzeige wurde am gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung / Anzeige tritt der einfache Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den genehmigten / angezeigten 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

"Unter dem Dachstein"

Stadt Kaltennordheim

Planungsstand

Scoping: 15.09.2006 Vorentwurf zur Behördenbeteiligung Stand: 13.07.2007 Entwurf zur Offenlegung Stand: 29.09.2008 Entwurf zur 2. Offenlegung Stand: 06.03.2009

Satzungsplan

Satzungsplan Stand: 01.06.2009

Verfasser:

Planungsbüro Kehrher & Horn GbR

-Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung- Mitglieder der AK Thüringen-

PSF 1132 98538 Zella-Mehlis Tel.: 03682 / 8961-0

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

Unterschrift: AKT-Stempel:

Planteil / Planzeichen

Textteil

Verfahrensvermerke