

Einfacher Bebauungsplan SO Wochenendhaus
"Über der Hildersgrube" - Stadt Kaltennordheim



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen

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

Sondergebiete Erholung
hier: -Wochenendhausgebiet

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

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: -öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: - öffentlicher Fußweg

9. Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 BauGB

private Grünflächen
hier: - Freizeitgärten

10. Flächen für die Wasserwirtschaft
gem. § 9 (1) 16 BauGB

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
hier: -Wasserschutzzone II

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

private Waldfläche

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung der Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

16. Eigene Planzeichen

Besonders geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG
hier: -Flächenbiotop

Besonders geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG
hier: -Ausgrenzung Wochenendhaus aus Flächenbiotop

Wendeplatz mit 6m Radius

Waldabstandsfläche

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

Bestandsangaben

Gebäudebestand
hier: -Bestandsangabe Katasterkarte

Gebäudebestand
hier: -Nachtrag nach Eigentümerangaben

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Hinweis zum 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. Eine Ausnahme hiervon kann gemäß § 26 (5) ThürWaldG beantragt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 10 (1), 14, 18 und 22 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).
- 4. Die zulässige max. Grundfläche für Wochenendhäuser wird auf 60 m² begrenzt.
- 4.1 Zusätzlich sind Terrassen ohne Überdachung bis max. 15,00 m² sowie Balkone ohne Abstützung und ohne Überdachung zulässig. Balkone und Terrassen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- 4.2 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. Die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) wird für die Bauflächen auf max. +6,50 m begrenzt.
- 7. Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK)
Für die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt als Maß das vorhandene Gelände vor jeglicher Geländeregulierung jeweils bis zum höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Höhe talseitig.
- 8. Zulässig sind sockelloser Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe. Mauern, mit Ausnahme von Stützmauern, sind als Einfriedung unzulässig.

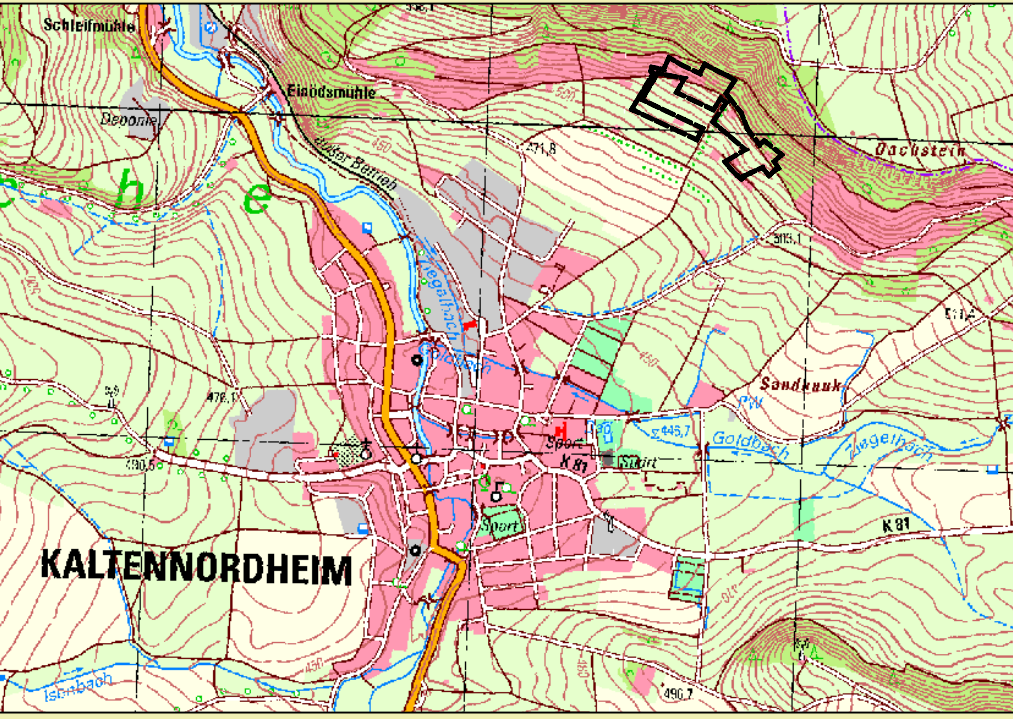
B) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a), § 135 a BauGB, § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- 1. Ausgleichsmaßnahme
Als Ausgleichsmaßnahme für Neuversiegelungen ist pro 20 m² Versiegelung 1 Laub- / Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen (siehe HINWEISE).
Je 200 m angefangener Zaunlänge ist ein hochstämmiger Laub- / Obstbaum zu pflanzen.
- 2. Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.
- 3. Durchführung der Maßnahmen gem. § 135 a Abs. 1 BauGB
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).

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.
- 5. Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
- 6. Grünordnung
- 6.1. Aufgrund der örtlichen Situation (vorhandenes bebautes Wochenendhausgebiet) 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).
- 6.2 Als Ausgleich müssen heimische Laubgehölze gepflanzt und auf Dauer erhalten werden. Es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.
- 7. Biotope gem. § 18 ThürNatG
- 7.1 Die im Plangebiet vorhandenen Biotope sind zu erhalten und durch die Wochenendhausnutzung nicht zu beeinträchtigen.
- 7.2 In Abstimmung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke sind für die festgesetzten privaten Grünflächen auf § 18 - Standorten konkrete Behandlungs- und Pflegemaßnahmen festzulegen.
- 7.3 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. 5. 421). Demnach sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes von besonders geschützten Biotopen führen können, verboten.
- 8. 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.

Lage des Plangebietes



Präambel

Satzung der Stadt Kaltennordheim über den einfachen Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus "Über der Hildersgrube".
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) in der jeweils gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)) in der jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung des einfachen Bebauungsplans Sondergebiet Wochenendhaus "Über der Hildersgrube", 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) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung
- 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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) in der jeweils gültigen Fassung
- 5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
- 6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
- 7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648) in der jeweils gültigen Fassung
- 8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) 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 (ThöDSchG) 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. Regionalplan Südwestthüringen vom 09.05.2011 Bekanntmachung 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
- 14. Thüringer Biosphärenreservatsverordnung Rhön (ThürBR-VO Rhön) vom 02.10.1998 (GVBl 1998, S. 329, 383), in der jeweils gültigen Fassung

- 9. Ver- und Entsorgung
- 9.1 Für das Gebiet ist keine zentrale Abwasserbeseitigung und -klärung sowie sonstige Neuerschließung vorgesehen.
- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 10. Trinkwasserschutzzone
- 10.1 Bei Bauanträgen auf Grundstücken die sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone befinden ist die untere Wasserbehörde entsprechend zu beteiligen.
- 10.2 Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in dem Trinkwasserschutzgebiet „Ergelquelle“ sind zu beachten und einzuhalten.
- 11. 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.
- 12. Geologie / Ingenieurgeologie
An der Grenze Muschelkalk/Röt befinden sich im Hangbereich großräumige Rutschschollen aus dem Muschelkalk (siehe Begründung). Eine generelle Baugrunduntersuchung wird empfohlen. Ein Untersuchen von Rutschkörpern ist zu vermeiden. Das Versickern anfallender Wasser im Bereich von Rutschmassen in Hangposition kann zu Baugrundinstabilitäten führen.

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE		GENEHMIGUNG / ANZEIGE	
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).		Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde	
Datum Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha Siegel		BEITRITTSBESCHLUSS	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS		Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. des Stadtrates beigetreten.	
Der Stadtrat hat am 18.11.2009 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.		Kaltennordheim, Bürgermeister	
Beschluss-Nr.: 06-006-2009/2014 Der Beschluss wurde vom 07.12.2009 bis 15.01.2010 an den Verkündungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.		BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN	
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.11.2012 bis 04.01.2013 frühzeitig beteiligt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.2013 bis 14.06.2013 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.		Kaltennordheim, Bürgermeister	
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.06.2012 bis 20.07.2012 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.11.2012 bis 04.01.2013 (Vorentwurf) sowie vom 02.05.2013 bis 03.06.2013 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.		AUSFERTIGUNG	
Kaltennordheim, Bürgermeister		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.	
BILDIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS		Kaltennordheim, Bürgermeister	
Der Planentwurf in der Fassung vom 06.03.2013 wurde am 07.03.2013 gebilligt. (Beschl.-Nr.: 04-023-2009/2014)		RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG	
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist vom 26.04.2013 bis 17.06.2013 an den Verkündungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.		Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	
Kaltennordheim, Bürgermeister		Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	
ABWÄGUNGSBESCHLUSS		Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Kaltennordheim während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.	
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.2013 (Beschluss-Nr.: 05-028-2009/2014) 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 11.12.2013 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 05-028-2009/2014).	
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.		Kaltennordheim, Bürgermeister	
Zusatzleistungen		Planungsstand	
Kartengrundlage: Katasterkarte VG Oberes Feldatal		Vorentwurf Stand: 20.09.2012	
Kartengrundlage: Digitalisierung / Gebäudenachtrag Planungsbüro Kehrer & Horn		Entwurf zur Auslegung Stand: 06.03.2013	
Auftraggeber:		Verfasser :	
Stadt Kaltennordheim		Planungsbüro Kehrer & Horn GbR -Freie Architekten für Gebiets-, 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. M.Sc. I. L. Ballhausen	
Unterschrift: AKT-Stempel:		Satzung	

Planteil / Planzeichen

Textteil

Verfahrensvermerke