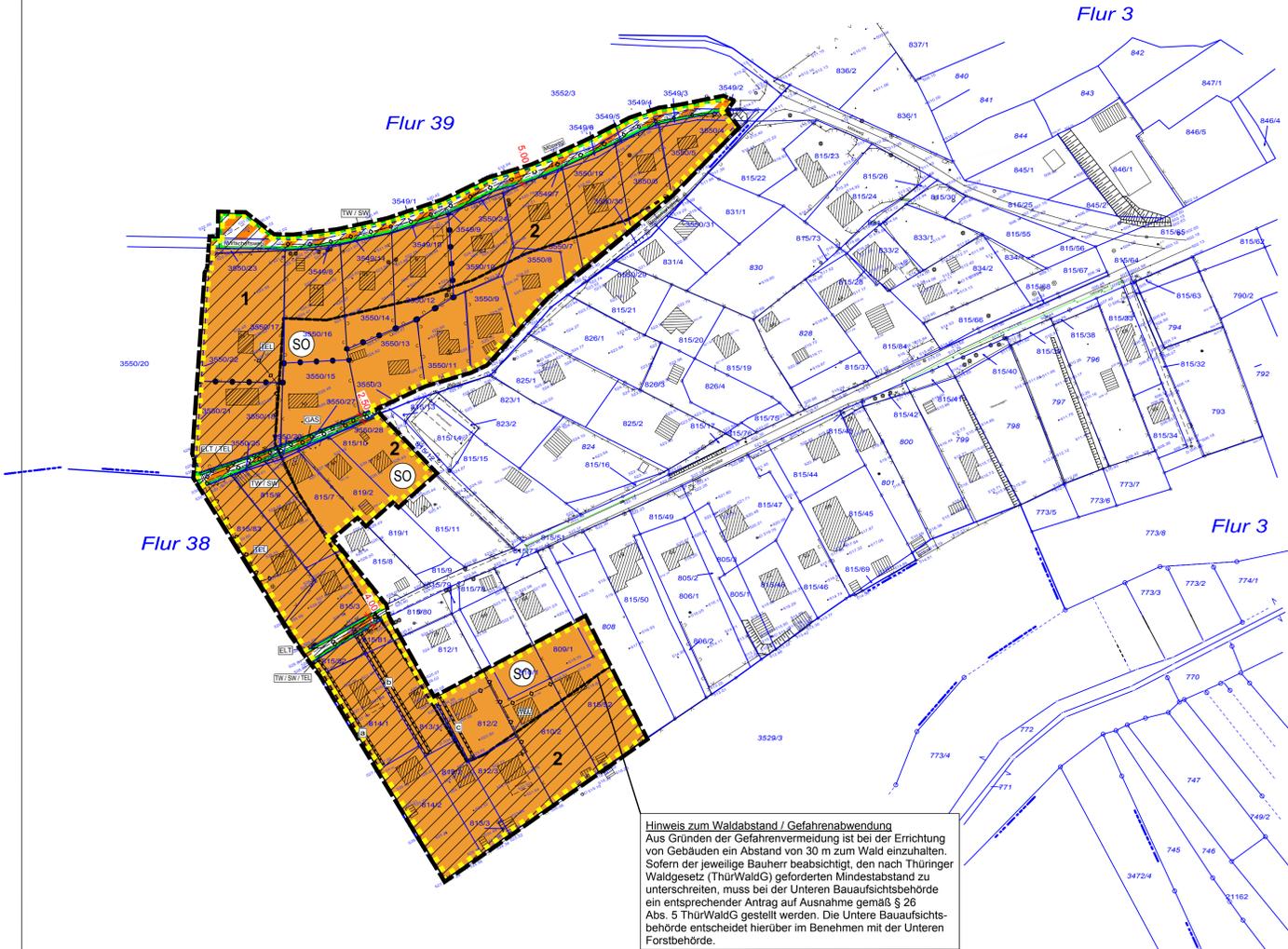


Einfacher Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus "Hög" - Stadt Tambach-Dietharz



Hinweis zum Waldabstand / Gefahrenabwendung
Aus Gründen der Gefahrenvermeidung ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Sofern der jeweilige Bauherr beabsichtigt, den nach Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) geforderten Mindestabstand zu unterschreiten, muss bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde ein entsprechender Antrag auf Ausnahme gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG gestellt werden. Die Untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet hierüber im Benehmen mit der Unteren Forstbehörde.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

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

Sondergebiet Erholung - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet

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

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Mischverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Wirtschaftsweg

8. Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

TW, SW, TEL
GAS, ELT
unterirdisch hier: -Trinkwasser
-Schmutzwasser
-Gas
-Elektrizität
-Telefon

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB
 a) bis b)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: -Maß der Nutzung (Höhenentwicklung)
 Bemaßung

16. Eigene Planzeichen

Bauflächennummer
 Waldabstand - 30,0 m gemäß § 26 (5) ThürWaldG
 Umgrenzung d. Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Bestandsangaben

Gebäudebestand - Vermessung
 Flurstücksnummer
 Flurnummer
 Flurstücksgrenze
 Flugränge
 Geländehöhe (Höhenbezug - DHHN 92 (NHN))

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB, §§ 10, 12, 14, 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Erholung hier: -Wochenendhaus- nach § 10 (1) BauNVO festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 1 Vollgeschoss (1) begrenzt. Im Dach- und Kellergeschoss sind Aufenthaltsräume ausgeschlossen.
- Pro Grundstück sind max. ein Wochenendhaus und eine Nebenanlage zulässig.
- Die zulässige max. Grundfläche für Wochenendhäuser wird auf 60 m² begrenzt.
- 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 des Wochenendhauses angerechnet.
- Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Geräteschuppen o.ä.) sind nur bis zu einer Größe von 10 m² pro Baugrundstück zulässig.
- Garagen / Carports
Pro Baugrundstück sind gemäß § 12 BauNVO jeweils eine Garage oder ein Carport mit einer max. Grundfläche von 15 m² zulässig.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) wird für die Finnhütten auf Baufläche-Nr. 1 auf max. 10,00 m begrenzt.
- 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 unterer Bezugspunkt gilt nach § 18 Abs. 1 BauNVO die im Gebäudemittelpunkt vorhandene Geländehöhe.
- Die max. Traufhöhe wird für die Bauflächen-Nr. 1 und 2 auf 3,50 m festgesetzt.
- Definition - Traufhöhe**
Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß vom vorhandenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als unterer Bezugspunkt gilt nach § 18 (1) BauNVO die im Gebäudemittelpunkt vorhandene Geländehöhe.

B) Bauweise gem. § 9 (1) BauGB, § 22 BauNVO

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt (siehe Hinweise Pkt. 5.).
- Zulässig sind nur Einzelhäuser.

C) Baugestaltung nach § 83 (1) und (2) ThürBO

- Zulässig sind sockellose Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe. Mauern, mit Ausnahme von Stützmauern, sind als Einfriedung unzulässig.

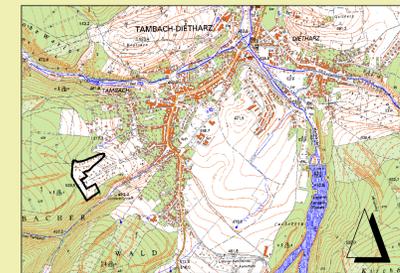
D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a), § 135 a BauGB, § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- Ausgleichsmaßnahme**
1.1 Als Ausgleichsmaßnahme sind pro 100 m² Neuversiegelung 2 einheimische Laub- oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen.
- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**
2.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
2.2 Unbefestigte Flächen sind mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen.
2.3 Für die Flächenbefestigungen bei Neuanlagen von Einfahrten, Eingängen, Stellplätzen und Wegen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.
- Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB**
Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück auszuführen.
- Durchführung der Maßnahmen gem. § 135 a Abs. 1 BauGB**
4.1 Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Bauherren durchzuführen und zu finanzieren.
4.2 Die anzurechnende Versiegelungsfläche bezieht sich auf die Erhöhung der Versiegelungsfläche gegenüber der Grundfläche der rechtmäßig errichteten Bebauung (Baugenehmigung).
- Pflanzqualität**
Die Qualität der Laub- bzw. Obstbäume ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

E) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Zur Absicherung der Zuwegung sowie der Ver- und Entsorgung in der Gemarkung Tambach-Dietharz, Flur 3 sind folgende Rechte:
a) auf dem Flurstück 815/82 zugunsten Flurstück 814/1 und 814/2
b) auf dem Flurstück 814/1 zugunsten Flurstück 814/2 festgesetzt.

Lage des Plangebietes im Stadtgebiet



Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51, S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. Nr. 10 v. 30.09.2008 S. 327)
- Regionale Plan Mittelthüringen** vom 01.08.2011 (Nr. 31/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der jeweils gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der jeweils gültigen Fassung

Präambel

Satzung der Stadt Tambach-Dietharz über den Einfachen Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus "Hög".
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 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 Bebauungsplanes Sondergebiet Wochenendhaus "Hög", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

- b) auf dem Flurstück 815/81 zugunsten 813/1, 813/2 und 813/3
auf dem Flurstück 813/1 zugunsten 813/2 und 813/3 festgesetzt.
c) auf dem Flurstück 812/2 zugunsten 812/3 festgesetzt.

HINWEISE

- Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
- Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
- Der Bebauungsplan gilt als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB.
- Gebäude mit rechtskräftiger Baugenehmigung haben Bestandsschutz.
- Hinweise zur offenen Bauweise**
Aufgrund der vorhandenen Wochenendhausbebauung, die aus DDR-Zeiten stammt, sind die Grundstückszuschüsse nicht immer konform mit den erforderlichen Abstandsflächen und Brandschutzabständen. Daher ist in der Baugenehmigung im Einzelfall zu klären, ob Um- und Anbauten genehmigungsfähig sind.
- Hinweis zum Waldabstand / Gefahrenabwendung**
Aus Gründen der Gefahrenabwendung ist bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 26 (5) des Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG) ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Eine Ausnahme hiervon kann gemäß § 26 (5) ThürWaldG beantragt werden.
- Ver- und Entsorgung**
7.1 Für das Gebiet ist keine zentrale Abwasserbeseitigung und -klärung sowie sonstige Neuerschließung vorgesehen.
7.2 Pro Wochenendhaus, das nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angebunden werden kann, ist eine abflusslose Sammelgrube für Schmutzwasser zu betreiben. Die Sammelgruben sind beim Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden 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.
- Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, kann erlaubnissfrei versickern oder auf dem Grundstück verwertet werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht.

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).
Datum Landesamt für Vermessung und Geoinformation Siegel
Katasterbereich

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 24.04.2013 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Beschluss-Nr.: 011/31/2013 Der Beschluss wurde am 10.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Tambach-Dietharz, den
Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Plangebiet "Hög" vom 22.11.2010 bis 03.12.2010 frühzeitig beteiligt (Beschluss-Nr.: 029/11/2011).
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.2013 bis 21.06.2013 beteiligt (1. Entwurf).
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.03.2014 bis 28.04.2014 beteiligt (2. Entwurf).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.11.2008 bis 29.12.2008 (Scoping) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.05.2013 bis 14.06.2013 (1. Entwurf) und vom 28.04.2014 bis 28.05.2014 (2. Entwurf) beteiligt.

Tambach-Dietharz, den
Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 04.04.2013 wurde am 24.04.2013 gebilligt. (Beschl.-Nr.: 013/31/2013)
Der Planentwurf in der Fassung vom 30.01.2014 wurde am 26.02.2014 gebilligt. (Beschl.-Nr.: 005/38/2014)
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegungen) sind am 10.05.2013 sowie am 14.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tambach-Dietharz, den
Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.09.2014. (Beschluss-Nr.: 013/02/2014) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Tambach-Dietharz, den
Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 17.09.2014 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 013/02/2014)

Tambach-Dietharz, den
Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen

Grünordnung
Planungsbüro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Gronmeitel
Riemenschneider Straße 13
98527 Suhl

Auftraggeber:

Stadt Tambach-Dietharz

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

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35 27 2 - 0
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing.Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. M.Sc. I. L. Balhausen
Unterschrift: AKT-Stempel:

GENEHMIGUNG / ANZEIGE
Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS

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

Tambach-Dietharz, den
Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG

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

Tambach-Dietharz, den
Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Stadtrates über den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am im Amtsblatt der Stadt Suhl ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tambach-Dietharz, den
Bürgermeister Siegel

Einfacher Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus "Hög" Stadt Tambach-Dietharz

Planungsstand

Entwurf zur Auslegung	Stand:	04.04.2013
Entwurf zur 2. Auslegung	Stand:	30.01.2014
Satzungsplan	Stand:	12.08.2014

Verfasser :

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

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35 27 2 - 0
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing.Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. M.Sc. I. L. Balhausen

Unterschrift: AKT-Stempel: