

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Gotha, den Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Katasterbereich Gotha

* nach Zusammenstoß vereinbart

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Am Spindlerplatz" gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren am 11.09.2017 beschlossen.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 11.12.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Am Spindlerplatz" mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Am Spindlerplatz" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit gründerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 13a Abs. 2, Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnpark Am Spindlerplatz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gebilligt.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde die Genehmigung durch Eingangsbestätigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnpark Am Spindlerplatz" in der Gemeinde Bad Tabarz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und Vorhaben- und Erschließungsplan mit Schreiben des Landratsamtes Gotha vom Az: erteilt.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bekundet.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnpark Am Spindlerplatz" in der Gemeinde Bad Tabarz sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden.

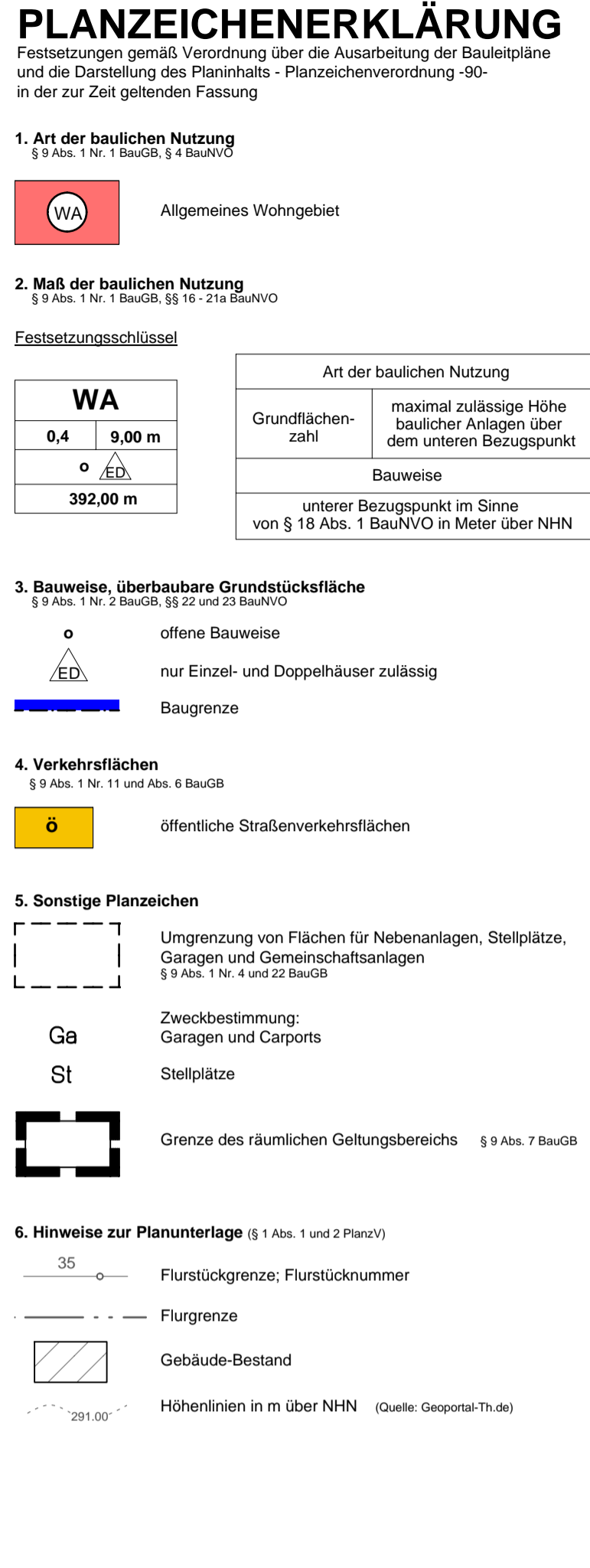
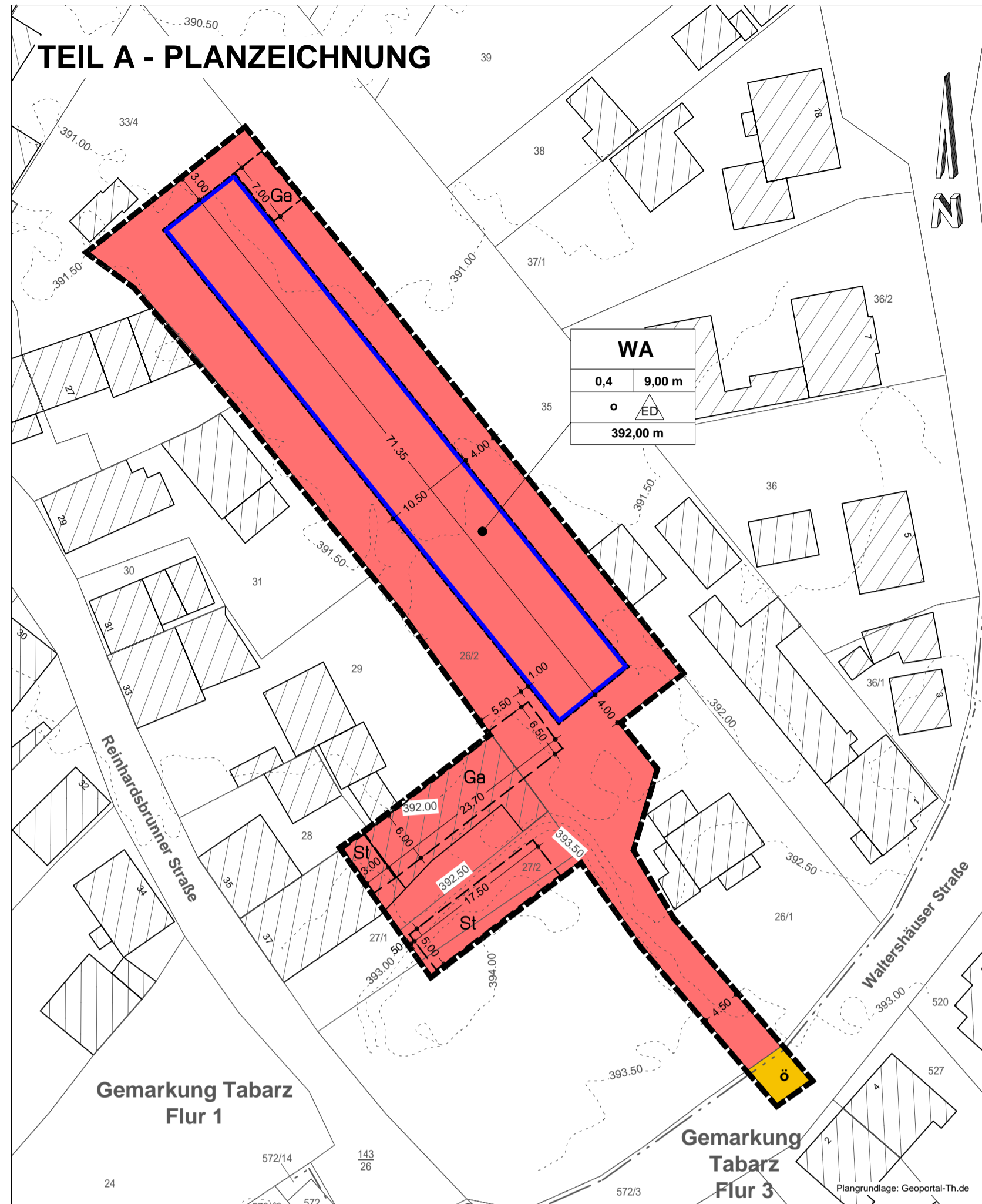
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

Die Planurkunde umfasst den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnpark Am Spindlerplatz" in der Gemeinde Bad Tabarz sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Am Spindlerplatz".

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister



PLANUNGSBÜRO KIRSCHNER
 99820 Hørselberg-Hainich OT Reichenbach
 Schuitstraße 28, Tel.: 036254/70383

Projekt: Neubau von vier Bungalows
 Maßstab: 1 : 500
 Datum: 05.05.17

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 01

TEIL B - TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 § 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
 Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 4 Abs. 1 bis 3 BauNVO.
 Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fermetechnische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel
 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Höhe der baulichen Anlagen
 § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5, § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die im Festsetzungsschlüssel bestimmten Höhenangaben festgeschrieben.
 Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 1,00 m zulässig. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf den festgesetzten unter Bezugspunkt um maximal 0,50 Meter überschreiten.

Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 22 und 23 BauNVO, § 6 ThürBO

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
 Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone ist um maximal 1,00 Meter auf einer Länge von maximal 25 v.H. der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze sind in den mit der Zweckbestimmung Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 § 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Dächer als geneigte Dächer auszubilden.

Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen

Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30 v.H. als Gehölzflächen anzulegen. Bei der Anlage von Gehölzflächen sind mindestens 80 v.H. aus den heimischen Gehölzen der Artenliste 1 auszuwählen, nicht heimische Gehölze dürfen einen Flächenanteil von 20 v.H. nicht überschreiten. Der Anteil von Nadelgehölzen und Koniferen an den nicht heimischen Gehölzen darf maximal 20 v.H. betragen; insbesondere sind Grundstückseinfriedungen aus Koniferen nicht zulässig.

Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste 1 oder ein Obstbaum als Hochstamm gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.
 Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Artenliste 1:
 Bäume (Hochstamm 16/18)
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Aesculus x carnea (Rotblühende Rosskastanie)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Corylus colurna (Baum-Hasel)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Salix alba 'Tortosa' (Trauerweide)
 Sorbus aria (Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thür. Mehlbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Tilia tomentosa (Silber-Linde)

Artenliste 2:
 Obstbaum-Hochstämme (SU 10/12)
 Äpfel
 Bökenapfel
 Boskoop
 Brettacher
 Dülmener Rosenapfel
 Frießens Erstling
 Finkenwerder Prinzenapfel
 Friedberger Bohnapfel
 Galloway Pepping
 Geflammer Kardinal
 Harbarts Renette
 Jakob Fischer
 Martens Sämling
 Prinzenapfel
 Riesenboiken
 Rote Sternrenette
 Roter Eisapfel
 Roter Stettiner
 Wildshire

Zwetschgen:
 Wangenheimer Frühzwetschge

C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

Bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wird die Verwendung wasserdrurchlässiger Bauweisen (wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Natursteinpflaster) empfohlen.

D) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmälern §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz
 Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäle wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.

2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altlagierungen (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3 - Umweltamt, 18-März-Straße 50, 99867 Gotha gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBoSchG) unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Sollten sich im Rahmen der Baumaßnahmen visuelle oder organoleptische Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5. Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden, welcher nicht einer Wiederverwendung im Plangebiet zugeführt wird, ist zu sichern. Die Wiederverwendung ist mit der Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha abzustimmen. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 m zu erfolgen. Das Bodenmaterial ist vor Vermischung und Verdichtung zu schützen. Bei einer Lagerungsdauer über 6 Monate ist die Miete mit tief wurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

6. Gemäß § 39 Abs. 5 BnatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Die im Plangebiet erforderlichen Gebäudeabbruch- und Baumfällmaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Setzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Während der Abbruch- und Fällmaßnahmen ist eine ökologische Bauleitung durchzuführen.

7. Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere in der näheren Umgebung des Plangebietes zu vermeiden. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

8. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplans.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

GEMEINDE BAD TABARZ
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"WOHNPAK AM SPINDLERPLATZ"
M 1 : 500

Baugesetzbuch (BauGB)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 Raumordnungsgesetz (ROG)
 Planzeichenerverordnung (PlanZV)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
 Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)
 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPG)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO)
 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
 Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
 Thüringer Wassergesetz (ThürWVG)
 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamerwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.



ENTWURF

planungsgruppe 91
 Ingenieurgesellschaft
 Landschaftsarchitekten | Stadtplaner | Architekten
 www.Planungsgruppe91.de info@Planungsgruppe91.de

verfahrensträger
 Gemeinde Bad Tabarz
 Theodor-Neubauer-Park 1 - 99891 Bad Tabarz

projekt
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BAD TABARZ "WOHNPAK AM SPINDLERPLATZ"

planbezeichnung
 ENTWURF
 Planzeichnung (Teil A) - textliche Festsetzungen (Teil B) - Vorhaben- und Erschließungsplan

planverfasser
 planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
 Jägerstr. 7 | 99867 Gotha | T 03621 - 29159 | F 03621 - 29160

entwurf Schlier
 gezeichnet Prill
 datum Dezember 2017
 projekt 217.182
 blatt 1
 massstab 1:500