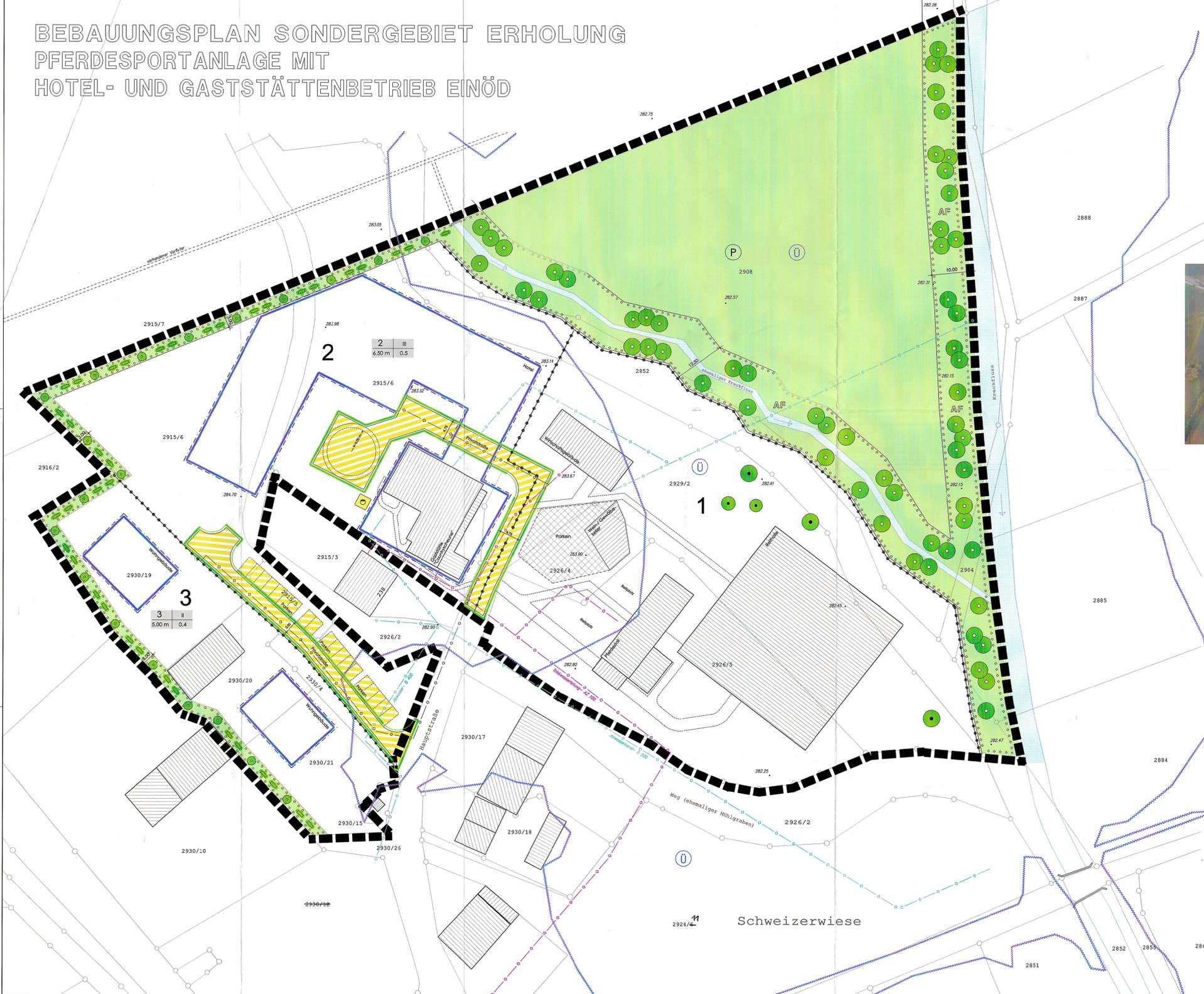


BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET ERHOLUNG PFERDESPORTANLAGE MIT HOTEL- UND GASTSTÄTTENBETRIEB EINÖD



LUFTBILD



TOPOGRAFISCHE KARTE



<p>PLANZEICHEN</p> <p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1-3 BauGB, §§ 20 BauNVO)</p> <p>Grundflächenzahl GRZ (Obergrenze)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Maximale Traufhöhe TH Baugrenze siehe unten</p> <p>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) Nr. 11 und (4) BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung: Privatstraße</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (2) Nr. 4 und (6), § 9 (1) Nr. 13 und (4) BauGB)</p> <p>unterirdische Versorgungs- und Abwasserleitungen</p> <p>FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESITZUNG (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, §§ 17 und 19 BauNVO; BiotischG und ThürNatG)</p> <p>Abwasser- Kläranlage</p> <p>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (4) BauGB)</p> <p>Sonstige Flächen</p> <p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)</p> <p>Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 14 (4) BauNVO)</p> <p>BESTANDSANGABEN DIN 18 702</p> <p>Haupt- und Nebengebäude</p> <p>Nebengebäude</p> <p>Flurstückbegrenzungslinie mit Flurstücks- Nr.</p> <p>HÖHENLAGE (§ 9 (2) und (4) BauGB)</p> <p>Höhe vorhandenes Geländeeinwo</p> <p>Maßangaben sind in Meter (m)</p> <p>FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE</p> <p>Teilbereich</p> <p>max. Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>max. Traufhöhe</p> <p>Grundflächenzahl GRZ</p> <p>DEFINITION TRAUFHÖHE - VOLLGESCHOSS</p> <p>TH max. ... maximale Traufhöhe</p> <p>I-III ... Vollgeschosse</p> <p>H1 ... Differenz OFFR Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut</p> <p>H2 ... Differenz OFFR Erdgeschoss bis OK vorhandenes Gelände max. 0,30 m (gemessen am niedrigsten Geländepunkt)</p> <p>OK unreguliertes Gelände</p> <p>BEKANNTMACHUNG Veröff. Amtsblatt 04/2012</p> <p>Der Bebauungsplan kann bei der ... eingesehen werden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verteilung der in § 214 und § 215 BauGB und in § 21 (4) ThürKO bezeichneten Verfahren- und Formfehler nur beachtlich ist, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind nur beachtlich, wenn sie innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde schriftlich geltend gemacht worden ist.</p> <p>Der Sachverhalt, der die Verteilung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.</p> <p>Heldburg, 12.03.2012 Ort, Datum</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>GRÜNRÜNDUNG</p> <p>WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 16 und (4) BauGB)</p> <p>GRÜNLÄCHEN - Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (4) BauGB)</p> <p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichsflächen (§ 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB) und im Sinne § 10 (a) BauGB</p> <p>ANPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB)</p> <p>Bäume und Gehölze - Bestand</p> <p>Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Gehölzen (Bäume: Hochstamm mit 15 - 20 cm Stammumfang)</p> <p>Sonstige Bepflanzungen (Hecken, Gehölze, Sträucher)</p> <p>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNRÜNDUNG (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, §§ 17 und 19 BauNVO; BiotischG und ThürNatG)</p> <p>(1) Grünflächen In den Teilbereichen 2 und 3 ist ein 3,00 m breiter Grünstreifen entlang des südwestlich gelegenen Geltungsbereiches als Abgrenzung des Baugebietes zum Umfeld herzustellen. Die im Plan festgesetzten Standorte/ Pflanzstellen für die Bepflanzung sind verbindlich und mit dem zuständigen Behörden abzustimmen.</p> <p>(2) Ausgleichsmaßnahmen Der außerhalb des Baugebietes verlaufende verrohrte Vollerlauf wird im Geltungsbereich des Baugebietes freigelegt und ein neuer Bachlauf als Abgrenzung der beiden Teilbereiche 1 und 2 zum privaten Grundstück angelegt. Ausführung des Bachbettes, Uferbepflanzung und dgl. des in die Kreck mündenden Gewässers werden mit den zuständigen Behörden rechtzeitig vor der Realisierung abgestimmt. Der Flußlauf der Kreck wird zusätzlich renaturiert.</p> <p>(3) Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen und zur Wiederverwendung zu lagern und zu unterhalten. Wege, Zufahrt, Stellplätze für Fahrzeuge sind mit Pflaster, Klopflaster, Rasensplittstein, Schotterstein oder ähnlichem zu befestigen. Es ist generell dafür Sorge zu tragen, dass keine Beeinträchtigung der Natur erfolgt. Ordnung und Sauberkeit stets gewährleistet sowie Schäden an Bäumen, Pflanzen und sonstigem Bewuchs umgehend beseitigt/ ausgeglichen werden!</p> <p>(4) Pflanzgebiet - Pflanzenliste Grünstreifen Bäume - Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm: Tilia cordata Tilia platyphyllos Carpinus betulus Quercus robur Sorbus aucuparia Sorbus aria Sorbus torminalis</p> <p>Sträucher für Hecken und Vorgärten Acer ginnala Betulae Chaenomeles japonica Cornus canadensis-Teppich Cornus sanguinea Cornus alternifolia Philadelphus coronarius Philadelphus 'Dome Blanc' (Blau) Potentilla fruticosa Prunus laurocerasus 'Otto Lyken' Ribes sanguineum 'Aronrubens' Spiraea in Sorten Symphoricarpos orbiculatus Weigela hybridus Räucherrosen, Beerenrosen, Strauchrosen in Sorten</p> <p>Wintersorten - Winter-Linde - Sommer-Linde - Haselnuß - Stieleiche - Gemeine Eberesche - Heibereise in Sorten - Bibbere</p> <p>Sträucher für Hecken und Vorgärten - Feuerorn - Betulae - Japanische Zierquitten - Hortensie - Roter Hortensie - Fächermispel - Bauernjasmin - hohler Jasmin - Fingerstrauch - Lorbeerkrähe - Blau-Johanniskraut - Silber Weide - Karleibere - Gemeiner Schneeball</p> <p>Pflanzenliste 3 Obstbäume für Hausgärten (hochstämmig, alle Sorten) Apfel in Sorten Birne in Sorten Hausweitschape Mispel in Sorten Pflaume in Sorten Kirschen in Sorten Räucherrosen, Beerenrosen, Strauchrosen in Sorten</p>	<p>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <p>GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB) Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2882 Teilweise; 2884 Teilweise; 2885 Teilweise; 2904 Teilweise; 2908 Teilweise; 2915/6; 2915/7; 2915/7 Teilweise; 2924/4; 2924/5; 2929/2; 2930/26 Teilweise; 2930/4; 2930/19; 2930/20; 2930/21 in der Flur 21 der Gemarkung Hildburghausen.</p> <p>BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <p>I. Art und Maß der baulichen Nutzung (1) Das Baugebiet umfasst eine Pferdesportanlage mit Hotel- und Gaststättenbetrieb, das als Sondergebiet der Erholung dient. Das Areal gliedert sich in folgende Ordnungs-/ Teilbereiche: Teilbereich 1: Pferdesportanlage In diesem Areal wird jegliche Neubebauung ausgeschlossen. Nutzungen sind aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet nur in den Bestandgebäuden zulässig. Zulässige Nutzungen sind Pferdebeställe, Reithalle, Wirtschaftsgebäude, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Veranstaltungen des Pferdesports. Mobile Einrichtungen/ fliegende Bauten für Veranstaltungen sind nur ausnahmsweise und zeitlich begrenzt zugelassen.</p> <p>Teilbereich 2: Gastronomie - Beherbergung In diesem Sektor ist die Errichtung von Gebäuden der Gastronomie, Beherbergung (Hotel) und Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO gestattet.</p> <p>Teilbereich 3: Wohnen Auf dem Gelände dieses Teilbereiches dürfen Wohnungen/ Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern, die im Zusammenhang mit der Nutzung in den Teilbereichen 1 und 2 stehen sowie Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO gebaut werden. (2) Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit Ausnahme der Gebäude im Teilbereich 2 auf maximal zwei begrenzt. Im Teilbereich 2 werden drei Vollgeschosse zugelassen. Das Dachgeschoss zählt jeweils als Vollgeschosse. (3) Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere überbaubare Flächen dargestellt sind.</p> <p>II. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Vorgeschrieben sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°. Flachdächer werden aus gestalterischen Gründen in untergeordneten Gebäudeteilen ausnahmsweise zugelassen.</p> <p>III. Höhe baulicher Anlagen Die Höhenbegrenzung bezieht sich auf die angrenzende Oberfläche unreguliertes Gelände und wird gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut. Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,30 m über dem niedrigsten Punkt des angrenzenden Geländes liegen.</p> <p>IV. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB) (1) Zur Gestaltung der Fassaden sind dem örtlichen Charakter entsprechende Materialien, wie Fachwerk, Putz, Holzkleidungen, Lehm, Naturstein zu verwenden. Ausgeschlossen wird der Einsatz von Metall, Kunststoff. (2) Als Dachfarbe werden Rot- bis Rotbraunfarbtöne festgesetzt. Hochglanz- und glasierte Materialien sind unzulässig. (3) Die Anordnung von Solar- und Gründächern wird zugelassen.</p> <p>V. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) (1) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden. (2) Eberardige Stellflächen sind mit versickerungsfähigem Material, z.Bsp.: Schotter, Otto-Pflaster und dgl. zu befestigen.</p> <p>VI. Versorgungsflächen und -anlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB) Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie die Abfuhr von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Außenanlagen zugelassen, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.</p> <p>VII. Einfriedigungen Einfriedigungen sind als Holzmauer, vorzugsweise als Koppeltzäune oder in Form von Heckenbepflanzung auszubilden.</p> <p>VIII. Vorkehrungen/ Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen Geräuschmindernde Großveranstaltungen (z.B.: Open Air-Musik- und Open-Air-Sportveranstaltungen u.ä.), die an den nächstgelegenen Wohnhäusern der Ortslage Einöde die allgemeinen gültigen Schallmischwertwerte überschreiten, werden auf max. 10 Tage oder Nächte im Kalenderjahr beschränkt. (Bayerische Regierungs- Nr. 2/1 LaRM). Diese dürfen nicht an mehr als 2 aufeinanderfolgenden Tagen stattfinden. Bei Veranstaltungen im Rahmen der "selteneren Ereignisse" gelten die Schallmischwertwerte nach Nr. 6.3 TA Lärm.</p>	<p>PLANGRUNDLAGE Es wird beabsichtigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Geltungsbereich für den Geltungsbereich des Baugebietes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 23.01.12 übereinstimmen. Schuldakten, 23.01.2012 Ort, Datum</p> <p>AUFSTELLUNG Der Stadtrat hat am 25.05.05 die Aufstellung des vorbereitenden Bebauungsplanes "Countytscheune/Hotel 'Krekaue' Einöde" beschlossen. Beschluss-Nr.: 04/07/2005 Der Beschluss wurde ab 13.06.05 örtlich bekannt gemacht. Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>BETEILIGUNG Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Aufstellung des vorbereitenden Bebauungsplanes "Countytscheune/Hotel 'Krekaue' Einöde" beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 23.05.07 bis 17.06.07 einschließlich durchgeführt. Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>1. OFFENLAGE Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplanes "Countytscheune/Hotel 'Krekaue' Einöde" mit Begründung hat im Zeitraum vom 20.03.10 bis 26.03.10 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.03.10 örtlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>2. OFFENLAGE Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplanes "Countytscheune/Hotel 'Krekaue' Einöde" mit Begründung hat im Zeitraum vom 27.11.10 bis 03.12.10 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.11.10 örtlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>3. OFFENLAGE Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat im Zeitraum vom 28.11.11 bis 12.12.11 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.11.11 örtlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>ABWÄGUNG Der Stadtrat hat am 21.12.11 die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 1 (4) BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>SATZUNG Der Stadtrat hat am 21.12.11 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p>
--	---	--	--

**BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET ERHOLUNG
PFERDESPORTANLAGE MIT
HOTEL- UND GASTSTÄTTENBETRIEB EINÖD**

Änderungen: Name Datum

Planverfasser:
PLANUNGSBÜRO JÖCK
Hauptstraße 49
Tel.: 0 36 82/ 48 22 26
Fax: 0 36 82/ 48 20 84
E-Mail: info@planungsbuerojoeck.de

98544 Zella-Mehlis

Verantwortlicher:
Stadt Bad Colberg-Heldburg
Hafenmarkt 164

98663 Bad Colberg-Heldburg

Maßstab: 1:500

Datum: 20.12.2011