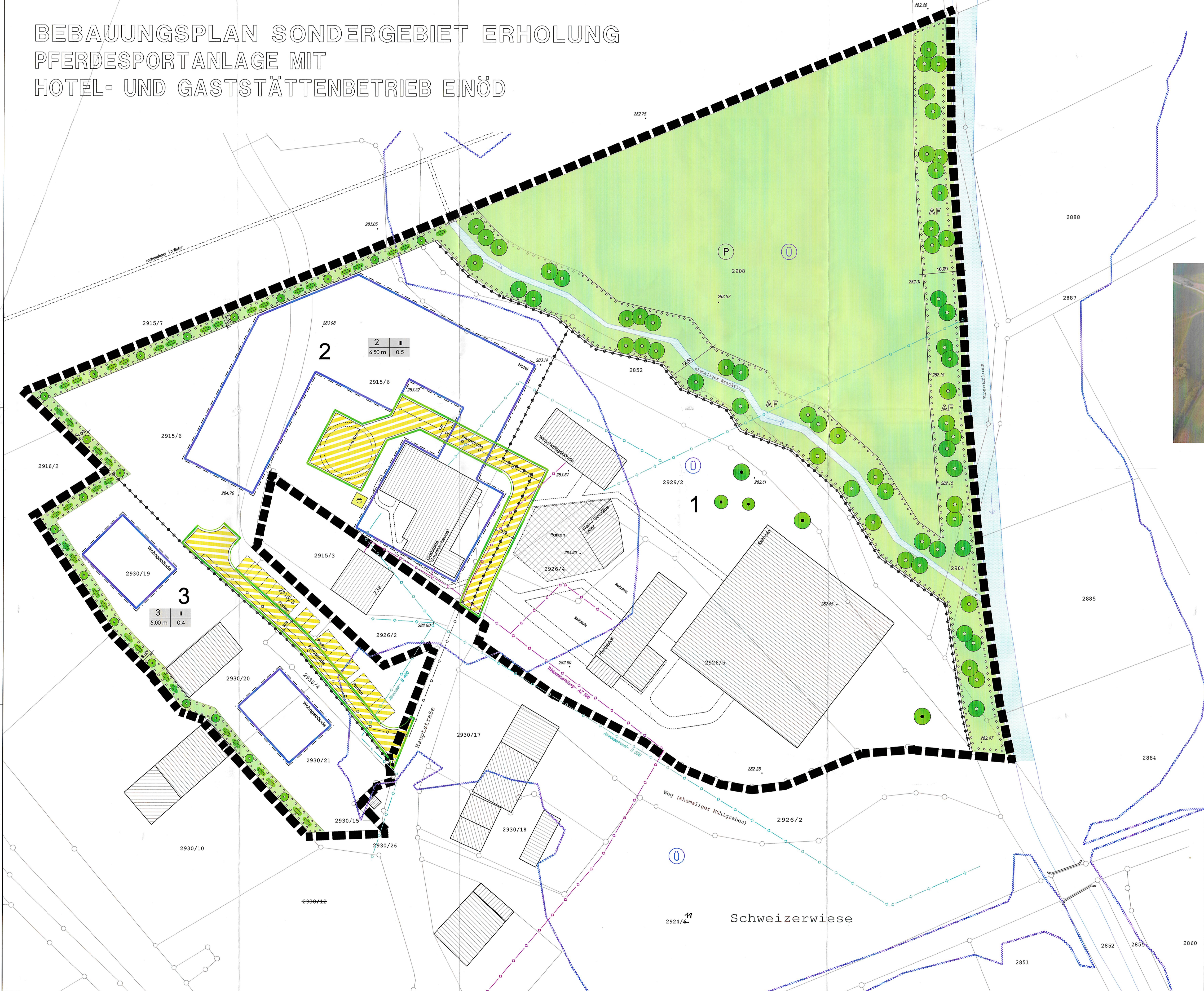


# BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET ERHOLUNG PFERDESPORTANLAGE MIT HOTEL- UND GASTSTÄTTENBETRIEB EINÖD



LUFTBILD



TOPOGRAFISCHE KARTE



<h3>PLANZEICHEN</h3> <p><b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p><b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 (1) Nr. 1-3 BauGB, §§ 20 BauNVO)</p> <p>Grundflächenzahl GRZ (Obergrenze)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Maximale Traufhöhe TH Baugeräuhöhe siehe unten</p> <p><b>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b> (§ 9 (1) Nr. 11 und (4) BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung: Privatstraße</p> <p>Strassenbegrenzungslinie</p> <p><b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> (§ 9 (2) Nr. 4 und (6), § 9 (1) Nr. 13 und (4) BauGB)</p> <p>unterirdische Versorgungs- und Abwasserleitungen</p> <p><b>FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESITZUNG</b> (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, §§ 17 und 19 BauNVO; BiotischG und ThürNatG)</p> <p>Abwasser- Kläranlage</p> <p><b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> (§ 9 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)</p> <p>nachrichtlich übernommen</p> <p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)</p> <p>Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 14 (4) BauNVO)</p> <p><b>BESTANDSANGABEN</b> DIN 18 702</p> <p>Haupt- und Nebengebäude</p> <p>Nebengebäude</p> <p>Flurstückbegrenzungslinie mit Flurstücks- Nr.</p> <p><b>HÖHENLAGE</b> (§ 9 (2) und (8) BauGB)</p> <p>Höhe vorhandenes Gelände/Neuau</p> <p>Maßangaben sind in Meter (m)</p> <p><b>FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Teilbereich</td> <td>max. Anzahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>max. Traufhöhe</td> <td>Grundflächenzahl GRZ</td> </tr> </table> <p><b>DEFINITION TRAUFHÖHE - VOLLGESCHOSS</b></p> <p><b>BEKANNTMACHUNG</b> 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 begründet, ist darzulegen.</p> <p>Heldburg, 12.03.2012 Ort, Datum</p> <p>Bürgermeister</p>	Teilbereich	max. Anzahl der Vollgeschosse	max. Traufhöhe	Grundflächenzahl GRZ	<h3>GRÜNORDNUNG</h3> <p><b>WASSERFLÄCHEN</b> (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)</p> <p><b>GRÜNLÄCHEN - Private Grünflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 15 und (4) BauGB)</p> <p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichsflächen (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauStabO) und im Sinne § 10 (a) BauGB</p> <p><b>ANPFLANZUNGEN</b> (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) 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><b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG</b> (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, §§ 17 und 19 BauNVO; BiotischG und ThürNatG)</p> <p><b>(1) Grünflächen</b> In den Teilbereichen 2 und 3 ist ein 3,00 m breiter Grünstreifen entlang des südwestlich gelegenen Geltungsbereiches als Abgrenzung des Plangebietes zum Umfeld herzustellen. Die im Plan festgesetzten Standorte/ Pflanzungen für die Bepflanzung verbindlich und mit dem zuständigen Behörden abzustimmen.</p> <p><b>(2) Ausgleichsmaßnahmen</b> Der außerhalb des Plangebietes verlaufende verrohrte Vollerlauf wird im Geltungsbereich des Plangebietes freigelegt und ein neuer Bachlauf als Abgrenzung der beiden Teilbereiche 1 und 2 zum privaten Grundstück angelegt. Ausführung des Bachbettes, Uferbepflanzung und dgl., dies in die Kreck mündendes Gewässer werden mit den zuständigen Behörden rechtzeitig vor der Realisierung abgestimmt. Der Flußlauf der Kreck wird zusätzlich renaturiert.</p> <p><b>(3) Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft</b> 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, Rasenmänteln, 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><b>(4) Plangebiet - Pflanzenliste</b></p> <p><b>Grünstreifen</b> Bäume - Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tilia cordata</li> <li>Tilia platyphyllos</li> <li>Carpinus betulus</li> <li>Quercus robur</li> <li>Sorbus aucuparia</li> <li>Sorbus aria</li> <li>Sorbus torminalis</li> </ul> <p><b>Sträucher für Hecken und Vorgärten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acer ginnala</li> <li>Berberis thunbergii</li> <li>Chaenomeles japonica</li> <li>Comus canadensis-Teppich</li> <li>Comus sanguinea</li> <li>Coronaster horizontalis</li> <li>Philadelphus coronarius</li> <li>Philadelphus 'Dome Blanco'</li> <li>Potentilla fruticosa</li> <li>Prunus laurocerasus 'Otto Lyken'</li> <li>Ribes sanguineum 'Aronruben'</li> <li>Spiraea in Sorten</li> <li>Symphoricarpos orbiculatus</li> <li>Wegelia hybriden</li> <li>Flächerosen, Beetrosen, Strauchrosen in Sorten</li> </ul> <p><b>Pflanzenliste 2</b> Begrünung Bachlauf Bäume/ Heister, Kronenbreite dreijährig, 100 - 125 cm Länge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alnus glutinosa</li> <li>Alnus incana</li> <li>Alnus alba</li> <li>Fraxinus excelsior</li> <li>Prunus padus</li> <li>Salix caprea</li> <li>Viburnum opulus</li> </ul> <p><b>Pflanzenliste 3</b> Obstbäume für Hausgärten (hochstämmig, alle Sorten)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Apfel in Sorten</li> <li>Birne in Sorten</li> <li>Hausweitschige</li> <li>Mispel in Sorten</li> <li>Pflaume in Sorten</li> <li>Kirschen in Sorten</li> <li>Räucherrosen, Beetrosen, Strauchrosen in Sorten</li> </ul>	<h3>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</h3> <p><b>GELTUNGSBEREICH</b> (§ 9 (7) BauGB)</p> <p>Die beplante Fläche umfasst die Flurstücke Nr.: 2882 Teilweise; 2884 Teilweise; 2885 Teilweise; 2904 Teilweise; 2908 Teilweise; 2915/6; 2915/5; 2915/7 Teilweise; 2924/4; 2924/5; 2929/2; 2930/26 Teilweise; 2930/4; 2930/15; 2930/20; 2930/21 in der Flur 21 der Gemarkung Heldburg</p> <p><b>BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>I. Art und Maß der baulichen Nutzung</b> (1) Das Plangebiet umfasst eine Pferdesportanlage mit Hotel- und Gaststättenbetrieb, das als Sondergebiet der Erholung dient. Das Areal gliedert sich in folgende Ordnungs-/ Teilbereiche:</p> <p>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.</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 Vollgeschoss. (3) Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere überbaubare Flächen dargestellt sind.</p> <p><b>II. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Vorgeschrieben sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von &gt; 30°. Flachdächer werden aus gestalterischen Gründen in untergeordneten Gebäudeabschnitten ausnahmsweise zugelassen.</p> <p><b>III. Höhe baulicher Anlagen</b> Die Höhenbegrenzung bezieht sich auf die angrenzende Oberfläche unreguliertes Gelände und wird gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachaufsatz. Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,30 m über dem niedrigsten Punkt des angrenzenden Geländes liegen.</p> <p><b>IV. Gestalterische Festsetzungen</b> (§ 9 (4) BauGB) (1) Zur Gestaltung der Fassaden sind dem dörflichen 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. Hochglänzende und glasierte Materialien sind unzulässig. (3) Die Anordnung von Solar- und Gründächern wird zugelassen.</p> <p><b>V. Nebenanlagen</b> (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) (1) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden. (2) Eberwandige Stellflächen sind mit versickerungsfähigem Material, z.Bsp.: Schotter, Otto-Pflaster und dgl. zu befestigen.</p> <p><b>VI. Versorgungsflächen und -anlagen</b> (§ 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><b>VII. Einfriedigungen</b> Einfriedigungen sind als Holzumzäune, vorzugsweise als Koppeltzäune oder in Form von Heckenbepflanzung auszubilden.</p> <p><b>VIII. Vorkehrungen/ Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen</b> Geräuschintensive Großveranstaltungen (z.B.: Open Air-Musik- und Open Air-Sportveranstaltungen u.ä.), die an den nächstgelegenen Wohnhäusern der Ortslage Einöde die allgemeinen gültigen Schallmischungsrichtwerte überschreiten, werden auf max. 10 Tage oder Nächte im Kalenderjahr beschränkt. (Tabelle Ergänzungen Nr. 2 (1) LArm). Diese dürfen nicht an mehr als 2 aufeinanderfolgenden Tagen stattfinden. Bei Veranstaltungen im Rahmen der "selteneren Ereignisse" gelten die Schallmischungsrichtwerte nach Nr. 6.3 TA Lärm.</p> <p><b>GENEHMIGUNG</b> Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB mit Verfügung vom ... Landratsamt Hildburghausen Die Genehmigung erfolgt mit Bescheid vom ... Datum: ... Az.: ... Hildburghausen, den ... Bürgermeister</p> <p><b>AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLANSATZUNG</b> Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dieser Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Heldburg, 12.03.2012 Ort, Datum</p> <p>Bürgermeister</p>	<h3>PLANGRUNDLAGE</h3> <p>Es wird beabsichtigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand für den Geltungsbereich des Plangebietes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 23.01.12 übereinstimmen.</p> <p>Schuldkarten, 23.01.2012 Ort, Datum</p> <p><b>AUFSTELLUNG</b> Der Stadtrat hat am 25.05.05 die Aufstellung des vorbereitenden Bebauungsplanes "Countryshouse/Hotel 'Kreikkaue' Einöde" beschlossen. Beschluss-Nr.: 04/07/2005 Der Beschluss wurde ab 13.06.05 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>Bürgermeister</p> <p><b>BETEILIGUNG</b> Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Aufstellung des vorbereitenden Bebauungsplanes "Countryshouse/Hotel 'Kreikkaue' Einöde" beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 23.05.07 bis 17.06.07 einschließlich durchgeführt.</p> <p>Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>Bürgermeister</p> <p><b>1. OFFENLAGE</b> Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplanes "Countryshouse/Hotel 'Kreikkaue' 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.</p> <p>Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>Bürgermeister</p> <p><b>2. OFFENLAGE</b> Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplanes "Countryshouse/Hotel 'Kreikkaue' 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.</p> <p>Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>Bürgermeister</p> <p><b>3. OFFENLAGE</b> 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.</p> <p>Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>Bürgermeister</p> <p><b>ABWÄGUNG</b> 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.</p> <p>Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>Bürgermeister</p> <p><b>SATZUNG</b> Der Stadtrat hat am 21.12.11 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Heldburg, 02.02.12 Ort, Datum</p> <p>Bürgermeister</p> <p><b>BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET ERHOLUNG PFERDESPORTANLAGE MIT HOTEL- UND GASTSTÄTTENBETRIEB EINÖD</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Planverfasser:</td> <td>PLANUNGSBÜRO JÖCK Hauptstraße 49 Tel.: 0 36 82/ 48 22 26 Fax: 0 36 82/ 48 20 84 E-Mail: info@planungsbuerojoeck.de</td> <td>98544 Zella-Mehlis</td> </tr> <tr> <td>Verantwortlicher:</td> <td>Stadtdirektor Stadtdirektor Hafenmarkt 164</td> <td>98663 Bad Colberg-Heldburg</td> </tr> <tr> <td>Maßstab:</td> <td>1:500</td> <td>Datum: 20.12.2011</td> </tr> </table>	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:	Stadtdirektor Stadtdirektor Hafenmarkt 164	98663 Bad Colberg-Heldburg	Maßstab:	1:500	Datum: 20.12.2011
Teilbereich	max. Anzahl der Vollgeschosse															
max. Traufhöhe	Grundflächenzahl GRZ															
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:	Stadtdirektor Stadtdirektor Hafenmarkt 164	98663 Bad Colberg-Heldburg														
Maßstab:	1:500	Datum: 20.12.2011														