Festsetzungen durch Planzeichen (PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) hier: Wochenendhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO Wochenhausgebiet — Grundflächen für Hauptgebäude - 70m² als Höchstmaß; Grundflächen für Nebenanlagen - 10m² als Höchstmaß

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: öffentliche Verkehrsfläche / Zufahrt Wochenendhausgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Hier: Flutgraben zur Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 16b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
(§9 Abs. 6a BauGB; § 78 Abs. 4 WHG)

Grünflächen
Hier: Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

sonstige Planzeichen

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Grundfläche für Neubauten Hauptgebäude
3 - Grundfläche für Nebenanlagen
4 - Zahl der Vollgeschosse
5 - Höchstmaß der baulichen Anlagen; hier: Firsthöhe

Grenze des Geltungsbereichs

Flurstücksgrenzen

Flurgrenze

Bestandsgebäude gemäß Vermessung 11/2021

Nachrichtliche Übernahme

Biotopnr.: 45CB301800
Felda mit Ufergehölzen

wegbegleitende Baumbepflanzung Flurstück 685

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der jeweils gültigen Fassung
- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), in der jeweils gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der jeweils gültigen Fassung
- **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2004 (GVBl. S. 244), in der jeweils gültigen Fassung
- **Thüringer Gesetz über Natur und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340), in der jeweils gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
- **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
- **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 9. Mai 2011 (NR. 192011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31. Januar 2012 (Nr. 31/2012 thüringer Staatsanzeiger)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S 2585) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB; §10 BauNVO)

SO Wochendhausgebiet - Sondergebiet Wochenendhausgebiet gemäß §10 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO; §9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das im Bebauungsplan angegebene Maß der baulichen Nutzung gilt als Höchstmaß.
Es ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig.

Für Neubauten gilt:
- 1 Hauptgebäude mit maximal 70m² Grundfläche
- Nebenanlagen (Geräteschuppen, u. ä.) mit maximal 10m² Grundfläche

Für bestehende Gebäude gilt:
- Gebäudeerweiterungen Hauptgebäude bis maximal 70m² Fläche aller Hauptgebäude des Flurstücks
- Gebäudeerweiterungen Nebenanlagen (Geräteschuppen, u. ä.) bis maximal 10m² Fläche aller Nebenanlagen des Flurstücks

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird auf 6m festgesetzt. Gemessen wird diese von der Erdgeschossfertigfussbodenhöhe (EGFFH). Die EGFFH wird durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Grundstückskanten entlang der Straßenfront festgesetzt. Für Flurstücke ohne direkte Straßenanbindung wird die EGFFH durch das Mittel der Geländehöhe zwischen den äußersten nordöstlichen Grundstückskanten festgesetzt.
Die Erdgeschossfertigfussbodenhöhe darf die errechnete mittlere Höhe um maximal +/- 0,30 m über- bzw. unterschreiten.

3. Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb des Sondergebiets zulässig. Im Bereich der Grünfläche zwischen den Flurstücken 662/3 bis 666 sind Stellplätzen entlang der Verkehrsflächen auf einem 5m breiten Streifen zulässig. Eine vollflächige Versiegelung der Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Baufeldfreimachung 01.10. - 28.02.
Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Des Weiteren sind die allgemeinen und besonderen Bestimmungen des Artenschutzes einzuhalten - §§ 39, 44 BNatSchG.

4.1 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen sind zu pflegen und zu unterhalten. Eine Überbauung privater Grünflächen ist lediglich im Bereich der Flurstücke 662/3 bis 666 für Stellplätze entlang der Verkehrsfläche auf einem 5m breiten Streifen zulässig.
Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Gehölze zu pflanzen.

4.2 Eingriffs- Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des Genehmigungsverfahrens und nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch den Vorhabenträger auszuführen.

5. Überschwemmungsgebiet (§9 Abs. 6a BauGB; § 78 Abs. 4 WHG)

In dem Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung baulicher Anlagen ausgeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Die elektrische, sowie die Wasserversorgung sind im Bestand vorhanden. Abwasserseitig muss das anfallende Abwasser in einer abflusslosen Grube gesammelt werden und durch den Wasser- und Abwasserverband entsorgt werden.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gartenstraße.
Diese geht über in den Feldatal-Radweg.

8. Genehmigungsverfahren

Die baulichen Anlagen sind im Genehmigungsverfahren nach § 35 Abs. 2 BauGB zu behandeln, da es sich weiterhin um das Bauen im Außenbereich handelt.

Nachrichtliche Übernahme

- Im östlichen Plangebiet befindet sich ein Überschwemmungsgebiet.
- Das Plangebiet grenzt im Nord-Osten an das gesetzlich geschützte Biotop Felda. Biotopnr.: 45CB301800
- Entlang des Flurstücks 685 ist eine wegbegleitende Baumpflanzung im EKIS vorhanden.
- Zufahrt Flurstück 19 durch Grunddienstabarkeit Wege- und Überfahrtsrecht zu Lasten von Flurstück 18/4 gesichert.

Hinweise

- Werden bei der Ausführung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, etc.) wahrgenommen, die auf schädliche Bodenveränderungen hinweisen, so ist das Umweltamt Wartburgkreis zu informieren.
- Es muss mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeug u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Die Termine zum Beginn der Arbeiten sind mind. 2 Wochen im Voraus dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldstraße 11, 99423 Weimar mitzuteilen.
- Stadtlengsfeld befindet sich in einer alten Salzauslaugungssenke. Aktuell finden keine baulich relevanten Absenkungsbewegungen mehr statt.

Verfahrensvermerke

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

Gotha, den .....

.....
Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am ..... gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Wochenendhausgebiet Gartenstraße" beschlossen.
Das Planverfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogenener Bebauungsplan durchgeführt. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dermbach, den ....
Siegel Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am ..... durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Dermbach, den ....
Siegel Bürgermeister

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinderat der Gemeinde Dermbach hat am ..... den Planentwurf mit beschluss-Nr.: ..... gebilligt.
Ort und zeit der öffentlichen AUslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dermbach, den ....
Siegel Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Gartenstraße" und die Begründung haben mit Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Dermbach, den ....
Siegel Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Dermbach hat am ..... die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung sind am ..... den einwändenden Bürgern und TÖB mitgeteilt worden.

Dermbach, den ....
Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Dermbach hat am ..... den Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

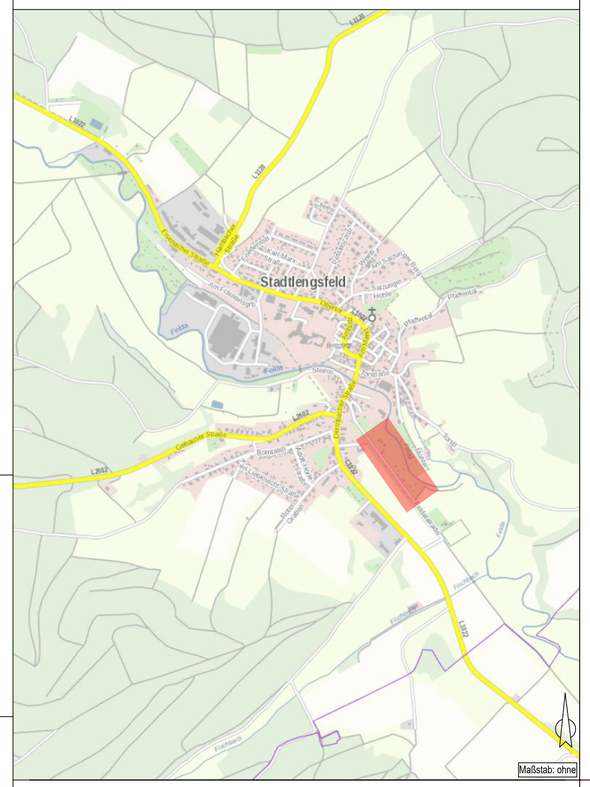
Dermbach, den ....
Siegel Bürgermeister

Rechtswirksame Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im ..... während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und auf Vertangen Auskunft erteilt wird.

Dermbach, den ....
Siegel Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE DERMBACH

WARTBURGKREIS

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
Sondergebiet
"Wochenendhausgebiet Gartenstraße"
Gemeinde Dermbach, OT Stadtlengsfeld

Fl.: 1 und 5
Gemarkung Stadtlengsfeld

Veranlasser:

GEMEINDE DERMBACH

Hinter dem Schloß 1
36466 Dermbach

Tel:. (036964) 88-0
Fax. (036964) 88-55

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Dermbach, den .....

Der Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

BAUSTATIK - BAUPLANUNG
Dipl.-Ing.Christian Herget

Str. des Friedens 10 36419 Geisa
Tel.:036967/ 766-0

Maßstab: 1:1000
Datum: 09.10.2023