

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 Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformatik; Katasterbereich Gotha

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung der „Senioren-siedlung Lauchgrundstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren am 18.05.2022 beschlossen.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 19.10.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung der „Senioren-siedlung Lauchgrundstraße“ 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 zur Errichtung der „Senioren-siedlung Lauchgrundstraße“ 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. § 19 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 zur Errichtung der „Senioren-siedlung Lauchgrundstraße“ 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 zur Errichtung der „Senioren-siedlung Lauchgrundstraße“ in der Gemeinde Bad Tabarz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und Vorhaben- und Erschließungsplan mit Schreiben des Landratsamtes Gotha vom 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 zur Errichtung der „Senioren-siedlung Lauchgrundstraße“ in der Gemeinde Bad Tabarz sowie die Stelle, bei welcher der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

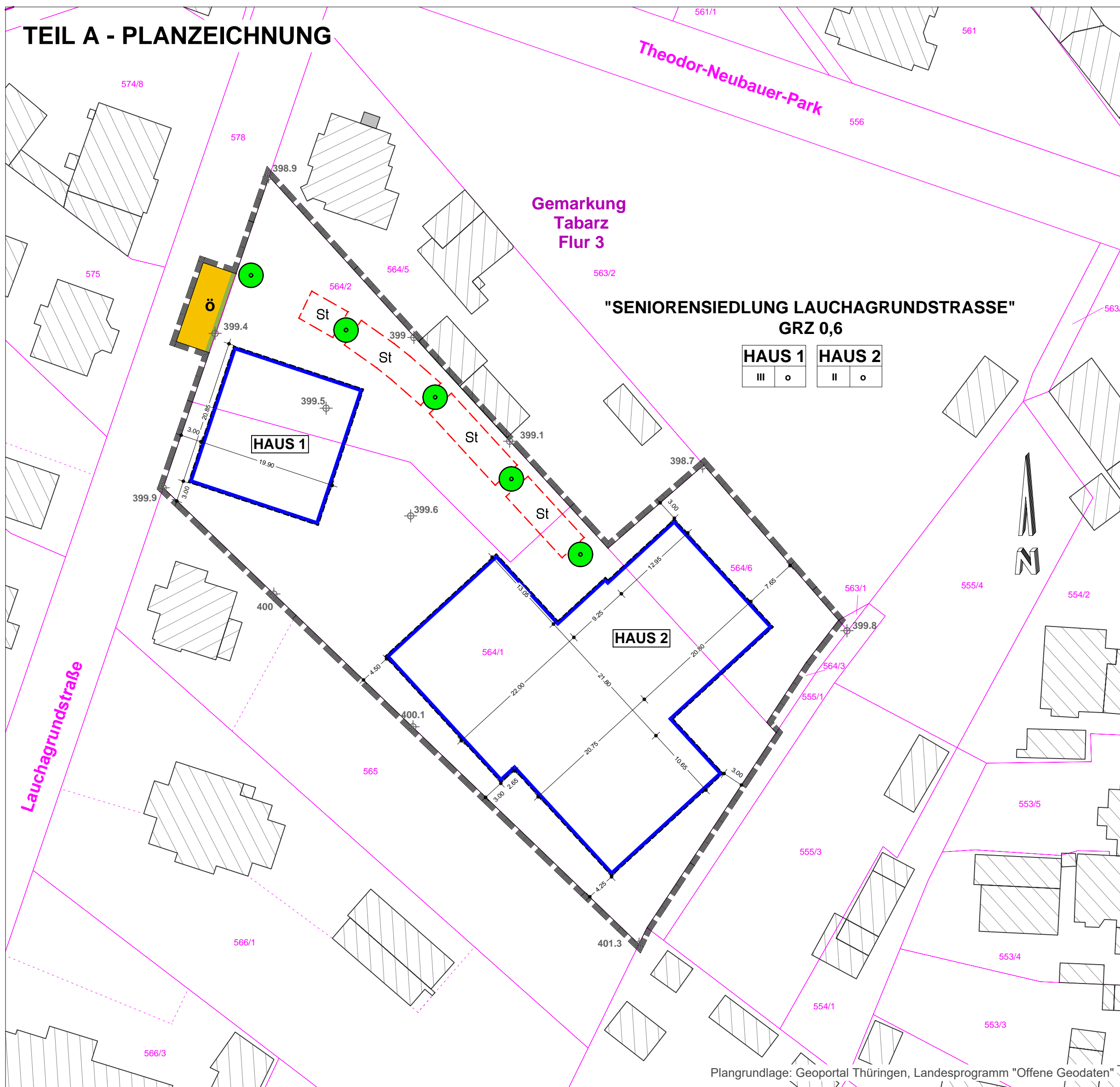
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.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

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

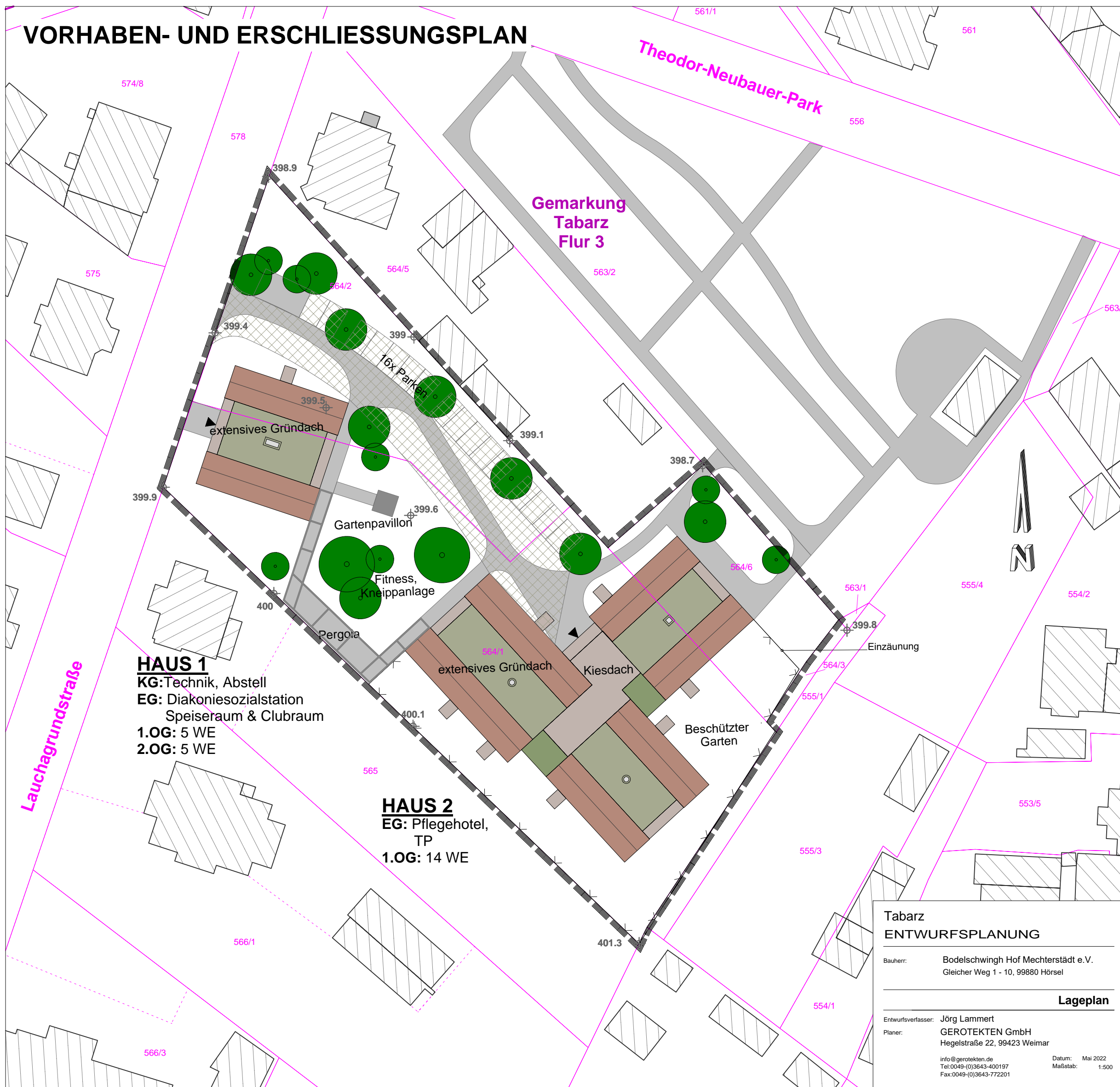
Die Plankunde umfasst den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung der „Senioren-siedlung Lauchgrundstraße“ in der Gemeinde Bad Tabarz sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Errichtung der „Senioren-siedlung Lauchgrundstraße“.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

Erläuterung der Nutzungsschablone

HAUS 1	Bezeichnung des Baufelds
III o	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise

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

o	Baugrenze
	offenen Bauweise

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

o	öffentliche Straßenverkehrsflächen
---	------------------------------------

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauNVO

o	Anpflanzen: Bäume
---	-------------------

5. Sonstige Planzeichen

o	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	Zweckbestimmung: Stellplätze

6. Hinweise zur Planunterlage (§ 1 Abs. 1 und 2 PlanZV)

o	Flurstücksgrenze: Flurstücknummer
o	Gebäude-Bestand

Bestandsdrehen im 1/15,80 (Quelle: GEROTEKTEN GmbH, Weimar, Vorentwurfsplanung)

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind als Art der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen folgende Nutzungen zulässig:

HAUS 1

- Wohnungen
- Diakoniesozialstation
- Gemeinschaftsbereich
- Speiseraum
- Clubraum

HAUS 2

- Tagespflege
- Kurzzeitpflege
- Wohnungen

Darüber hinaus sind die folgenden Nutzungen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig: - PKW-Stellplätze und Flächen für die Feuerwehr - Nebenanlagen im Zusammenhang mit der allgemeinen Hauptnutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 8 Abs. 2 BauNVO 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 bestimmte Anzahl der Vollgeschosse festgeschrieben.

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.

Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 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.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu mindestens 30 % als Gehölzflächen gemäß Artenliste 1 und 2 anzulegen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen Bäume“ dargestellten Bäume sind gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzflächen und Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen

Einfriedigungen in Form von Koniferenhecken sind nicht zulässig.

Artenliste 1:

Bäume 1. Ordnung (Hochstamm 16/20)

Tilia tomentosa (Silber-Linde)

Bäume 2. Ordnung (Hochstamm 16/18)

Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)

Prunus avium 'Pflam' (Gefülltblühende Vogel-Kirsche)

Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)

Artenliste 2:

Bäume 3. Ordnung / Stammbüche

Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)

Malus 'Rudolph' (Zierapfel)

Prunus cerasifera (Kirschen-Platane)

Prunus spec. (Zier-Kirsche)

Sträucher (verpfl. 100/150)

Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)

Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)

Cornus spec. (Hartweige)

Corylus avellana (Haselnuss)

Deutzia spec. (Deutzie)

Magnolia spec. (Magnolie)

Philadelphus coronarius (Pflaferstrauch)

Ribes alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)

Rosa spec. (Rose)

Spiraea spec. (Spiree)

Syringa spec. (Flieder)

Viburnum burkwoodii (Immergrüner Duft-Schneeball)

Weigela florida (Weigelle)

C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

Bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wird die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen (wasserbundene Wegedecke, Drainflughelfer, Natursteinpflaster, Natursteinpflaster) empfohlen.

D) HINWEISE

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

2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Abfalllagern (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 - Umweltschutz, 18-März-Straße 50, 99861 Gotha gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) 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 Kampfmiträumungsdienst 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 feststellen, 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 Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha abzustimmen. Die Zerschließung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Metern mit einer max. Höhe von 2 m zu erfolgen. Das Bodenmaterial ist vor Vermassung 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, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

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

7. Während der Baubearbeiten 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 Bebauungsplanes.

Bad Tabarz, den Ortman Bürgermeister

GEMEINDE BAD TABARZ VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BAD TABARZ ZUR ERRICHTUNG DER "SENIORENSIEDLUNG LAUCHGRUNDSTRASSE"

M 1 : 500

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKliMG)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

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



ENTWURF

planungsgruppe 91
Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten | Stadtplaner | Architekten
www.planungsgruppe91.de | info@planungsgruppe91.de

entwurf
Fries
gezeichnet
Fries
datum
Mai 2022
projekt
222.494

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

projekt
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE BAD TABARZ ZUR ERRICHTUNG DER
"SENIORENSIEDLUNG LAUCHGRUNDSTRASSE"

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

planverfasser
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Jägerstr. 7 | 99891 Gotha | T 03621 - 29159 | F 03621 - 29160

blatt
1
massstab
1:500