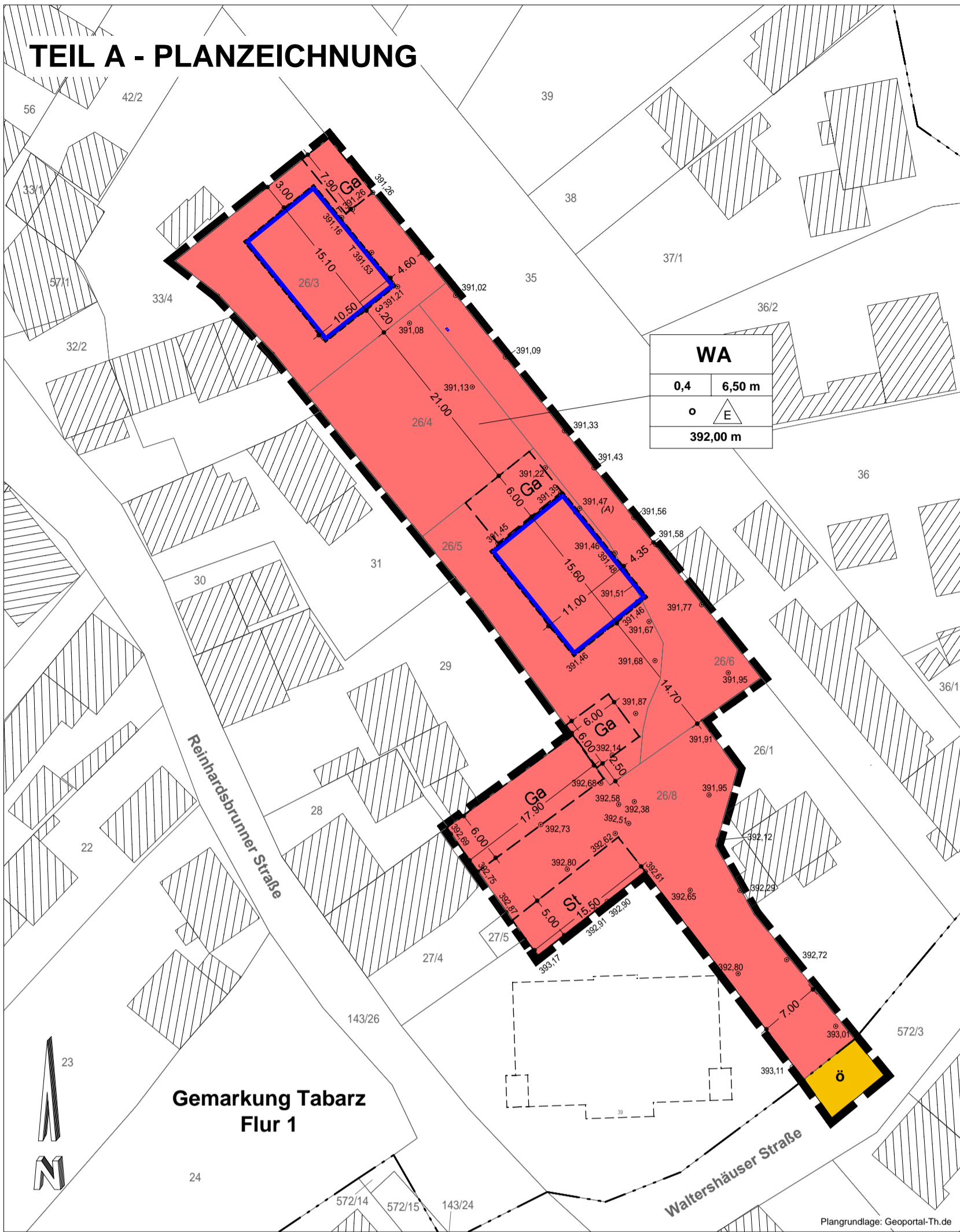


VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* im Bearbeitungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Gotha, den * nach Zustufung des neuen Landesamt für Bodenmanagement und Gefirnformation, Katasterbereich Gotha
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Am Spindlerplatz" gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB am 15.03.2023 beschlossen. Ortmann Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Der Gemeinderat hat am 05.12.2023 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Am Spindlerplatz" mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Am Spindlerplatz" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit gründerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ortmann Bürgermeister
ABWÄGUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den Beschluss über die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Ortmann Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnpark Am Spindlerplatz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gebilligt. Ortmann Bürgermeister
GENEHMIGUNG Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde die Genehmigung durch Eingangsbestätigung für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "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 erteilt. Ortmann Bürgermeister
AUSFERTIGUNGSVERMERK 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 bescheinigt. Ortmann Bürgermeister
INKRAFTTRETEN Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnpark Am Spindlerplatz" in der Gemeinde Bad Tabarz sowie die Stelle, bei welcher die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht 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. Ortmann Bürgermeister
ERKLÄRUNG Die Planurkunde umfasst die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnpark Am Spindlerplatz" in der Gemeinde Bad Tabarz sowie die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Wohnpark Am Spindlerplatz". Ortmann Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - 90- in der zur Zeit geltenden Fassung

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
Festsetzungsschlüssel

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über dem unteren Bezugspunkt
6,50 m	Bauweise
392,00 m	unterer Bezugspunkt im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO in Meter über NNH
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21 und 23 BauNVO

	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	öffentliche Straßenverkehrsflächen
--	------------------------------------
- Sonstige Planzeichen**

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB
	Zweckbestimmung: Garagen und Carports
	Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- Hinweise zur Planurkunde** (§ 1 Abs. 1 und 2 PlanV)

	Flurstücksgrenze; Flurstücknummer
	Flurgrenze
	Gebäude-Bestand
	Gebäude-Bestand - katastermäßig nicht eingemessen
	Höhenlinien in m über NNH (Quelle: Geoportal-Th.de)

TEIL B - TEXTTEIL

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

- 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.

Ausnahme: 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 fernwärmetechnische 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 unteren 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.
- 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 überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30 v.H. als Gehölzflächen anzulegen. Bei der Anlage von Gehölzflächen sind mindestens 50 v.H. als heimische Gehölze anzupflanzen, 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 Laubbau-Hochstamm oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN**
Bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wird die Verwendung wasserdruckstabile Bauweisen (wassergebundene Wegedecke, Drainagepflaster, Natursteinpflaster) empfohlen.
- HINWEISE**
 - Meldepflicht von Bodendenkmälen §§ 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.
 - Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altlagernungen (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, 99967 Gotha gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
 - 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.
 - Sollten sich im Rahmen der Baumaßnahmen visuelle und 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.
 - Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden, welcher nicht einer Wiederverwendung zugeführt wird, ist zu sichern und wiederzuverwenden (gemäß DIN 18915 und ZTVLa-SIB 99). 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 Verwässerung und Verdichtung zu schützen. Bei einer Lagerungsdauer über 6 Monate ist die Miete mit tief wurzelnden, winterhart und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
 - 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.
 - Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere in der näheren Umgebung des Plangebiets zu vermeiden. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.
 - Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiestatutgesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar, anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert an die Behörde zu übergeben.

ZEICHENERKLÄRUNG V+E-PLAN

- PLANUNG**
- Gebäude
 - Garage
 - Verkehrsfläche / Stellplätze
 - Grünfläche
- Hinweise zur Planurkunde**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Flurstücksgrenze; Flurstücknummer
 - Flurgrenze
 - Gebäude-Bestand
 - Gebäude-Bestand - katastermäßig nicht eingemessen
 - Bestands-Höhen in m über NNH (Quelle: Vermessungsbüro Horschmann, Schmalkalden)

9. Es wird empfohlen, bei der Anlage von Gehölzflächen heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher maß Artlisten 1 und 2 zu verwenden.

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artenliste 1:
Bäume (Hochstamm 16/18)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baum-Hesse)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus thuringica 'Fastigiata' (Thür. Mehlbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Tilia tomentosa (Silber-Linde) | Artenliste 2:
Obstbaum-Hochstämme (SU 10/12)
Aefel:
Birkenapfel
Boskoop
Bretacher
Dilmenner Rosenapfel
Fiebers Erstling
Finkenwerder Prinzenapfel
Friedberger Böhmnapfel
Galloway Pepping
Gellammer Kardinal
Harberts Renette
Jakob Fischer
Martens Sämling
Prinzenapfel
Riesenhöfen
Rote Sternrenette
Roter Eserapfel
Roter Steiner
Wildshire |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- Zwetschgen:**
Wangenheimer Frühzwetschge

10. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Bad Tabarz, den
Ortmann
Bürgermeister

GEMEINDE BAD TABARZ VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WOHNPAK AM SPINDLERPLATZ" 1. ÄNDERUNG

Baugesetzbuch (BauGB)
Bauordnungsverordnung (BauNVO)
Raumordnungsgesetz (ROG)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPVG)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimatG)
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 Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplans gültigen Fassung.



ENTWURF 1. ÄNDERUNG

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

verfahrensträger
Gemeinde Bad Tabarz
Theodor-Neubauer-Park 1 - 99991 Bad Tabarz

projekt
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE
BAD TABARZ "WOHNPAK AM SPINDLERPLATZ"
1. ÄNDERUNG

planbezeichnung
ENTWURF
Planzeichnung (Teil A) - textliche Festsetzungen (Teil B) -
Vorhaben- und Erschließungsplan
planverfasser
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Jägerstr. 7 | 99987 Gotha | T 03621 - 29159

entwurf
Schlier

gezeichnet
Prill

datum
November 2023

projekt
223.555

blatt
1

massstab
1:500