

GEMEINDE LANGENWETZENDORF - OT NEUGERNSDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN WOHNMOBIL- UND FERIEHAUSPARK "NEUSCHENKE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- 36/2 Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- Gebäudebestand
- Abbruch Gebäudebestand
- Bemaßung in Meter
- Höhenpunkte des Geländebestandes in m ü. NNH

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- zu Gunsten des Versorgungsträgers Trinkwasser
- Anbauverbotszone zu Bundesstraßen von 20 m gemäß § 9 Abs. 1 FStGr; Stellplätze und Verkehrsflächen sind in diesem Bereich erlaubt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
- SO Sondergebiet (SO) § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,3
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- Baugrenze

Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

- Offentliche Straßenverkehrsfläche
- Offentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Straßenverkehrsfläche
- Private Parkfläche

Hauptversorgungsleitungen

- Trinkwasserleitung (unterirdisch)

Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
 - Entsorgung
 - Kläranlage
 - Rigole zur Niederschlagsversickerung
 - Rigole zur Grauwasserversickerung

Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Wasserfläche
- Zweckbestimmung: Löslichteich

Grünflächen

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Wiese
- Offentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebiet entsprechend der textlichen Festsetzungen
- zu erhaltende Einzelbäume

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6, 10 BauNVO)
 - Mischgebiet
Im Mischgebiet sind die Nutzungen zulässig, die der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsvertrag mit der Gemeinde vereinbart hat, nämlich:
 - Wohnen
 - Geschäfts-/ Büroräume
 - Schulungsräume (für die Wassersportschule Thüringen)
 - Lager- und Werkstatt (für die Wassersportschule Thüringen)
 - Alle anderen, in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4, 5, 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 genannten Nutzungen sind unzulässig.
 - Sondergebiet Wohnmobil
Im Sondergebiet Wohnmobil ist eine temporäre Campingnutzung im Wohnmobil und Wohnwagen/Caravan zulässig.
 - Sondergebiet Ferienhauspark
Im Sondergebiet Ferienhauspark sind zulässig:
 - Ferienunterkünfte in Form von Einzel-, Doppel- und Gemeinschaftshütten
 - ein Mehrzweckgebäude mit den für den Betrieb des Wohnmobil- und Bungalowparkes erforderlichen Sanitäranlagen und Gemeinschaftsräumen / Räumen für sportliche Zwecke
 - Sondergebiet Camping
Im Sondergebiet Camping sind Schlupfhütten zulässig.
 - Private Grünfläche
Auf der privaten Grünfläche sind zulässig:
 - Grillplatz als Freisitz
 - Unterstellgebäude bis 10 m² Grundfläche

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

- Im MI wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig. Es sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.
- Im Sondergebiet Bungalow wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Es sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze sowie die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Im Mischgebiet ist an den Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone, Erker, Windfänge) in einer Tiefe bis 1,0 m und bis maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Lagerflächen gärtnerisch anzulegen und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- (Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB))
 - In der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Pflanzgebieten sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - Maßnahme A1.1:** Schutzhecke aus laubwerfenden Gehölzen
Entwicklung eines insgesamt i.M. 4 m breiten Schutzstreifens durch Neupflanzung standortgerechter und ortstypischer Gehölze aus Listen 2-4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Ausfälle sind zu ersetzen. Anteilig entfallen 30% auf Laubbäume und 70% auf heimische Sträucher. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mind. 60-100 cm, Obstbäume als H 3xv, m. Db. 12/14 cm oder Laubbäume aus Pflanzenliste 1. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m nicht überschreiten. Zauanlagen mit einer max. Höhe von 2 m sind möglich und zu integrieren.
 - Maßnahme A1.2:** Schutzhecke aus laubwerfenden Gehölzen
Entwicklung eines mindestens i.M. 2 m breiten Schutzstreifens durch Neupflanzung standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung lt. Liste 4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Ausfälle sind zu ersetzen.
 - Maßnahme A2:** Schutzhecke aus laubwerfenden Gehölzen
Entwicklung eines mindestens 3 m breiten Schutzstreifens durch Neupflanzung standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung aus den Listen 2+4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Ausfälle sind zu ersetzen. Anteilig entfallen 30% auf Laubheister und 70% auf heimische Sträucher. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mind. 60-100 cm, Heister mind. 2xv, m. Db. Höhe 1,25-2,50 m aus Pflanzenliste 4. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m nicht überschreiten.
 - Maßnahme A3:** Schutzhecke aus laubwerfenden Gehölzen
Entwicklung eines insgesamt 4 m breiten Schutzstreifens durch Neupflanzung standortgerechter und ortstypischer Gehölze aus Listen 2-4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Anteilig entfallen 30% auf Obst-/Laubbäume und 70% auf heimische Sträucher. Ausfälle sind zu ersetzen. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mind. 60-100 cm, Obstbäume als H 3xv, m. Db. 12/14 cm oder Laubbäume aus Pflanzenliste 2. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m nicht überschreiten. Zauanlagen mit einer max. Höhe von 2 m sind möglich und zu integrieren.
 - Maßnahme A4.1:** Schutzhecke aus laubwerfenden Gehölzen
Entwicklung eines 3 m breiten Heckenschutzzstreifens durch Neupflanzung standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung aus den Listen 2+4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Ausfälle sind zu ersetzen. Anteilig entfallen 30% auf Laubheister und 70% auf heimische Sträucher. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mind. 60-100 cm, Heister mind. 2xv, m. Db. Höhe 1,25-2,50 m aus Pflanzenliste 2. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m nicht überschreiten.
 - Maßnahme A4.2:** Schutzhecke aus laubwerfenden Gehölzen
Entwicklung eines 5 m breiten Heckenschutzzstreifens durch Neupflanzung standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung aus den Listen 2+4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Ausfälle sind zu ersetzen. Anteilig entfallen 30% auf Laubheister und 70% auf heimische Sträucher. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mind. 60-100 cm, Heister mind. 2xv, m. Db. Höhe 1,25-2,50 m aus Pflanzenliste 2+4. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m nicht überschreiten.
 - Maßnahme A5:** Umwandlung der vorhandenen Mähweide in Wiese
Auf den gekennzeichneten Flächen entsteht neue Wiese mit einem höheren Artenspektrum.
 - Maßnahme A6:** Pflanzung von 10 Laubbäumen auf den nichtüberbauten Flächen
Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen ist ein Laubbaum aus den Pflanzenlisten 1+2 mit mind. 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Bäume der Maßnahmen A1-A4 werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet. Die alternative Pflanzung von Obstbäumen in Hochstamm- und Halbstammformen aus Liste 3 ist möglich.
 - Erhalt und Verjüngung vorhandener Obstgehölzen
Maßnahme A7:
Die vorhandenen Obstbäume sind durch Instandsetzungsschnitte über mehrere Jahre (mindestens zwei Schnitte in Folge) zu stabilisieren.

4.3 Die zeichnerisch festgesetzten Wasserfläche

Maßnahme A8.9: Entwicklung eines Teiches mit naturnahem Uferbewuchs
Errichtung eines Teiches in naturnaher technischer Ausführung und Entwicklung des Ufertriefens über natürliche Sukzession.

4.4 Artenschutzmaßnahmen

Maßnahme A10: Installation von Fledermausquartieren mit dauerhaftem Erhalt
Im Bereich der vorhandenen Obstbäume/Laubbäume werden in ca. 3 m Höhe drei selbstreinigende Fledermauskästen installiert und dauerhaft erhalten. Die Anbringung erfolgt im vorhandenen Altbauzustand. Sollte dies nicht möglich sein, ist dies auch an einem zugespitzten Pfahl mit mind. 10 cm Durchmesser und mittels Einschlaghülse möglich. Ggfs. ist ein Querholz mit mind. 5 cm Durchmesser und 30 cm Länge anzubringen. Die Anbringung erfolgt vor Beginn der Baumaßnahmen.

Maßnahme A11: Installation von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter vorbeugend
Anbringung von drei mardersicheren Höhlenbrutkästen mit Einfluglochern von 32 mm oder 45 mm in > 2m Höhe an vorhandenen Altbäumen. Sollte dies nicht möglich sein, ist dies an einem zugespitzten Pfahl mit mind. 10 cm Durchmesser und mittels Einschlaghülse möglich. Ggfs. ist ein Querholz mit mind. 5 cm Durchmesser und 30 cm Länge anzubringen. Die Anbringung erfolgt vor Beginn der Baumaßnahmen.

1. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Fläche mit dem zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Trinkwasser ist in einer Breite von 3 m von jeglicher Bebauung, Bäumen und tiefwurzenden Sträuchern freizuhalten.

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

1. Erdbebenzone

- Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in der Erdbebenzone 1. (Thür. Staatsanzeiger Nr. 50/2006)

III. Artenschutzrechtliche Hinweise

- Die Verbotstatbestände der § 39 und 44 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.
- Vor dem Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind diese auf das Vorhandensein von geschützten Arten (Fledermaus, gebäudebewohnende Vögel u.ä.) zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Baum- und Gehölzfallungen sind nur außerhalb der Hauptbrutzeit, im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar, zulässig.

IV. Sonstige Hinweise

- Grenzzeichen**
Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken haben nach § 9 Thüringer Abmarkungsgesetz dafür zu sorgen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken die Grenzzeichen zu erhalten und erkennbar zu lassen sind.
- Bodendenkmale/Bodenfunde**
Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale /Bodenfunde bekannt. Bei Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodendenkmalen gerechnet werden. Nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden und die Fundstellen bis zu weiteren Entscheidungen der Behörde zu sichern.

Pflanzenlisten

- Pflanzenliste 2: Bäume I. Ordnung**
 Acer platanoides in Sorten
 Acer pseudoplatanus
 Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior „Geesink“
 Fraxinus ornus
 Ginkgo biloba (nur männliche Pflanzen)
 Gladiolus triacanthus „Inermis“
 Quercus petraea
 Quercus cerris
 Tilia cordata
- Pflanzenliste 2: Bäume II. und III. Ordnung**
 Acer campestre "Eisriß"
 Carpinus betulus „Franz Fontaine“, „Fastigiata“ Corylus
 Pinus x schmidtii
 Prunus padus „Albertii“
 Andere Zierkirschen in Sorten
 Sorbus aria und intermedia „Brouwers“
 Crataegus x laevalei „Carrieri“
 Crataegus x thuringia
 Amelanchier arborea „Robin Hill“
- Pflanzenliste 3: Obstbäume**
 Steinobst:
 Schwarze Kropfkirsche, Teichners Schwarze Herzkirsche, Schöne von Marienhöhe, Donnissens Gelbe Kropfkirsche, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge
 Kernobst: Apfel:
 Bökenapfel, Boskoop, Goldrenette aus Blenheim, Goldparmäne, Bohnapfel, Jakob Label, Ontario, Kaiser Wilhelm, Roter Ausbacher, Schöner aus Nordhessen, Roter Hauptmann, Grauensteiner, Roter Beltespach, Albrechtspfel
 Kernobst Birne:
 Alexander, Lucas, Gräfin von Paris, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Petersbirne, Trevous
- Pflanzenliste 4: Sträucher**
Standortgerechte Sträucher:
 Berberis vulgaris
 Cornus sanguinea
 Cornus mas
 Corylus in Sorten
 Crataegus in Sorten
 Forsythia intermedia
 Ligustrum vulgare
 Philadelphus coronarius
 Rosa arvensis
 Rosa canina
 Weigelia in Sorten
- Pflanzenliste 5: Ziersträucher**
 Allershausen, Cleveland, Columnare
 Bergahorn
 Rot- Buche
 Gemeine Esche
 Blumensche
 Ginko
 Gleditschie
 Trauben- Eiche
 Zerr- Eiche
 Winterlinde
 Feld-Ahorn
 Hainbuche
 Baumhasel
 Blütenkirsche, Zierkirsche
 Traubenkirsche, Zierkirsche
 Mehlbeere
 Apfeldorn
 Thüringer Mehlbeere
 Feigenbirne

Fassadenbegrünung (ohne Pflanzbindung)

- Clematis in Arten
- Hedera in Arten
- Hydrangea petiolaris
- Lonicera in Arten
- Parthenocissus in Arten
- Wisteria sinensis
- Waldrebe
- Efeu
- Gleißhinge
- Wilder Wein
- Kletterhortensie
- Glyzinie

I. Planunterlagen

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 09/2020 übereinstimmen.

Zeulenroda-Triebes Siegel TLBG

II. Verfahrensvermerke

- Beschluss zur Aufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnmobil- und Bungalowpark Neuschkenke“ im Verfahren nach § 12 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Langenwetzendorf am 17.12.2018 (Beschluss Nr. 32-12/2018)
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 17.01.2019 im Amtsblatt Nr. 01/2019 (S. 4)
 - Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach Bekanntmachung am 17.01.2019 im Amtsblatt Nr. 1/2019 mittels Informationsveranstaltung am 29.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4.1 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2018.
 - Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Titels „Wohnmobil- und Ferienhauspark Neuschkenke“ durch den Gemeinderat der Gemeinde Langenwetzendorf am2020 (Beschluss Nr./2020)
 - Beschluss zur Billigung und Offenlegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs sowie zur Anpassung des Geltungsbereiches durch den Gemeinderat der Gemeinde Langenwetzendorf am (Beschluss Nr. .../202.)
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Billigung und Offenlegung sowie zur Anpassung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs am ...202.. im Amtsblatt Nr. .../202.. (S. ...)
 - Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes am ...202.. im Amtsblatt Nr. .../202.. (S. ...)
 - Öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ...202.. bis ...202..
 - Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ...202..
 - Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnmobil- und Ferienhauspark Neuschkenke“ im Verfahren nach § 12 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Langenwetzendorf gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB am ...2021 (Beschluss Nr. .../2021) Bekanntmachung am ...2021 im Amtsblatt Nr. .../2021 (S. ...)
 - Bestätigung des Durchführungsvertrages durch den Gemeinderat der Gemeinde Langenwetzendorf am2021 (Beschluss Nr./2021)
- Für die Punkte 1 – 12
Langenwetzendorf, _____
Dittmann
Bürgermeister Siegel

III. Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die in der Gemeinderatsitzung vom ...2021 beschlossene Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnmobil- und Ferienhauspark Neuschkenke“ durch den Gemeinderat der Gemeinde Langenwetzendorf am ...2021 (Beschluss Nr. .../2021) wurde gemäß § 10 BauGB und § 21 Abs. 3 ThürKO mit Schreiben vom ...2021 der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt.

Mit Schreiben der Rechtsaufsichtsbehörde vom ...2021 wurden Verletzungen der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Langenwetzendorf, _____

Dittmann
Bürgermeister Siegel

IV. Ausfertigung

Ausfertigung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnmobil- und Ferienhauspark Neuschkenke“ der Gemeinde Langenwetzendorf am ...2020.

Langenwetzendorf, _____

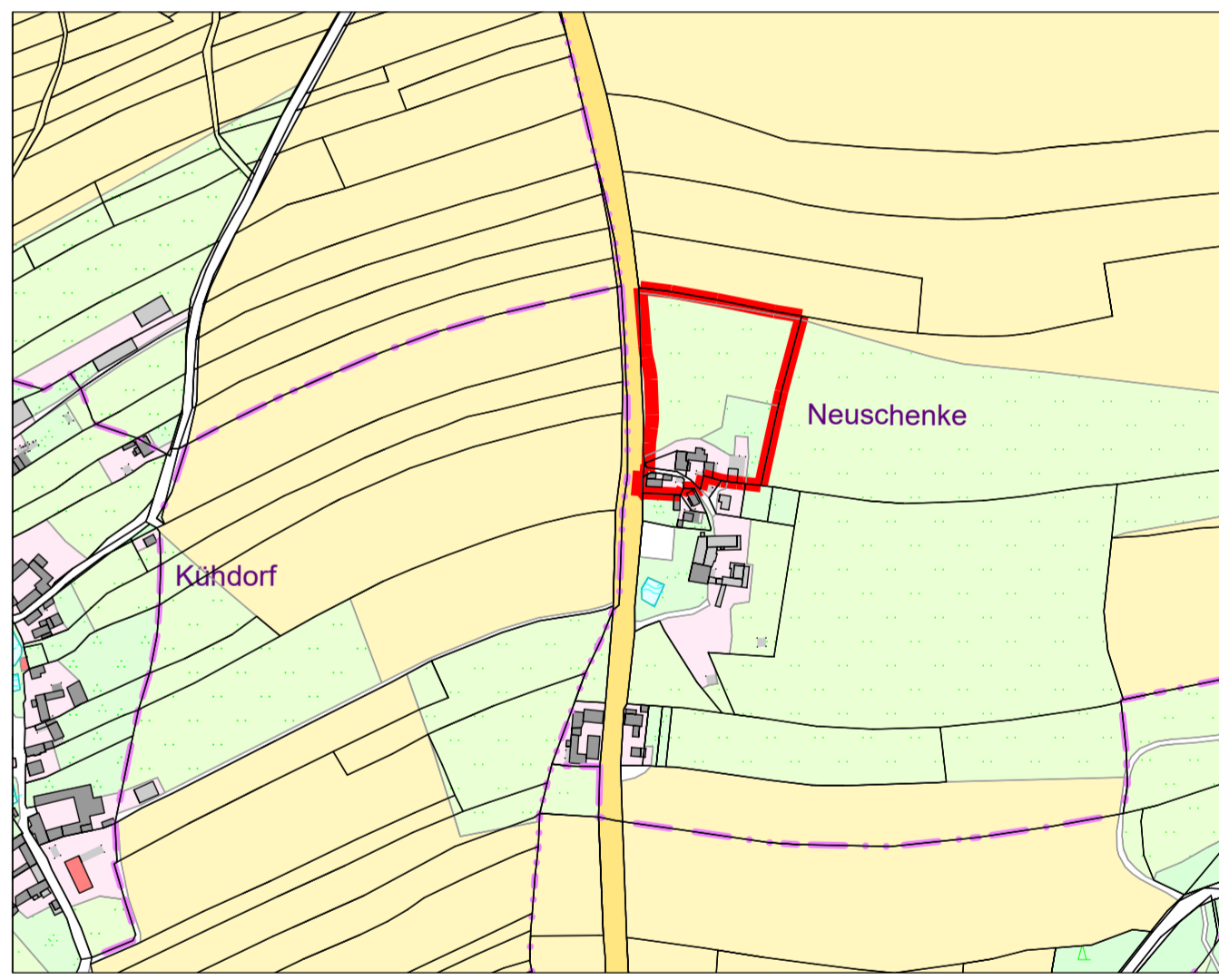
Dittmann
Bürgermeister Siegel

V. In-Kraft-Treten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnmobil- und Ferienhauspark Neuschkenke“ ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am ...2021 im Amtsblatt Nr. .../2021 (S. ...) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Langenwetzendorf, _____

Dittmann
Bürgermeister Siegel



Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung
(©GeobasisDE/TLVermGeo)

ENTWURF Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wohnmobil- und Ferienhauspark Neuschkenke"

Gemeinde Langenwetzendorf - OT Neugersdorf
im Verfahren gemäß § 12 BauGB

Vorhabenträger:
Annette Köhler u. Thomas Lührs GbR
(Kleinnorwegen)

Planverfasser:
IBJ

INGENIEURBÜRO JUNG
Dipl.-Ing. Markus Jung
07407 Rudolstadt
Am Anger 4
Neuschkenke 23
07957 Langenwetzendorf
Tel.: 03072488700 Fax: 03072488711
info@ingenieurburojung.de

Maßstab: 1:500

Datum: 20.10.2020