Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Berghotel Friedrichroda"

Teil B der Satzung Bebauungsplan

„Berghotel Friedrichroda“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Textfestsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

1. Die gesamte Fläche des Planungsgebietes wird als Sondergebiet Hotel festgesetzt, gem. §9 Abs.1 BauGB und §1 Abs. 3 BauNVO sowie nach §11 Abs.1 und 2 BauNVO. Ausnahme bildet das Grundstück der Gemeinde Flur 4, Flurstücks-Nr. 667/4, das gem. §12 Abs.4 BauGB in das Plangebiet aufgenommen wurde.
   Die Flächen werden als private/ öffentliche Grünflächen ausgewiesen gem. §9 Abs.1 Nr.15 und nach Art der Nutzung unterschieden:

   Freibad:
   1 Funktionsgebäude für Freibad mit:
   Umkleide, Sanitär/ Behinderten-WC
   Cafe mit Aufenthaltsbereich/ Terrasse
   Technische Anlagen/Lager im Kellergeschoss
   2 Schwimmbecken

   Sport:
   3 Minigolf
   4 Soccer field (Bolzplatz)
   5 Beach-Volleyball/ Basketball

   Parkanlage

2. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 und 2 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Planungsgebietes zulässig, soweit sie für die Versorgung und Nutzung der Freizeitanlagen erforderlich sind.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Anlagen für Tierhaltung sind ausgeschossen, § 14 Abs.1 BauNVO.

4. Alle vorhandenen landschaftsprägenden Laubbäume und Gehölzbestände werden erhalten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dargestellt. Sie sind zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen (vergl. Umweltbericht).

Maß der baulichen Nutzung

5. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet, §23 BauNVO, sie wird gleichzeitig eingeschränkt durch die festgelegte Grundfläche des Gebäudes und des Schwimmbeckens:
   Funktionsgebäude Grundfläche EG 125 m²
   Schwimmbecken: bebaute Grundfläche 264 m²

Höhe der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstückfläche

6. Für das Funktionsgebäude des Freibades gelten folgende Festsetzungen:
   Max. Traufhöhe 2,80 m
   Bezugspunkt: OK Fußboden EG: 455,15 (max.)
   OK Fußboden KG: 451,67 (Bestand)
   Schwimmbecken: Tiefe max. -1,60m ab OK Gelände/ EG

   Hinweis: Im amtlichen Lageplan zum Bauantrag sind die Höhenlagen der Gebäude sowie die vorhandene Geländeoberkante um das zu errichtende Gebäude verbindlich anzugeben (§ 18 Abs.1 BauNVO).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Grünordnung

1. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB): Flurstück-Nr. 667/4, Zweckbestimmung Parkanlage/ Wanderweg
2. Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) mit Zweckbestimmungen nach PlanzV90: Parkanlage, Freibad, Spiel- und Sportplatz.

3. Der Planungsbereich ist als Parkanlage mit großkronigen Laubbäumen, Sträuchern und Pflanzen der Artenauswahllisten zu entwickeln. Die Anlagen für Freizeit, Spiel und Erholung werden darin integriert. Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20, 24 und 25 BauGB.

   Auswahlliste
   Arten Bäume

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Rot-Buche	-	Fagus sylvatica
Rosskastanie	-	Aesculus
Stieleiche	-	Quercus robur
Roteiche	-	Quercus rubra
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Speierling	-	Sorbus domestica
Baumhasel	-	Corylus colurna

   Arten Sträucher/ Hecken

Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Feldahorn	Acer campestra
Heckenrose	Rosa camina
Weißdorn	Crataegus mono gyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sommerflieder i.S.	Buddleia davidii Hybriden

4. Als zu erhalten dargestellte Einzelbäume sind bei Verlust oder bei Beschädigung durch einen Baum der Auswahlliste mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu ersetzen, zu pflegen und zu erhalten.

Nadelgehölze sind nur als Solitär im Parkbereich als Ausnahme zulässig.

Baugestaltung

Gestaltungshinweise (§ 83 Abs.1 ThürBO)
Für die baulichen Anlagen sind die orttypischen Materiallien:
Holz, Glas, Naturstein, mineralischer Putz einzusetzen.
Wegebefestigungen, Sportflächen als wassergebundene Decke
Spielflächenuntergrund: Sand, Rindenmulch, Gras

III. Hinweise, Empfehlungen

Es gelten die Empfehlungen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Friedrichroda sowie
Baumschutzsatzung der Stadt Friedrichroda vom: 01.01.2009.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
nach PlanzV90

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

Grundfläche Funktionsgebäude: 125 m²
Grundfläche Schwimmbecken: 264 m²

EG OKF 455.15 — Oberkante Fußboden Funktionsgebäude in m über HN (Höhen-Normal) als Höchstmaß

KG OKF 451.67 — Oberkante Fußboden Untergeschoss (vorhanden) in m über HN (Höhen-Normal)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
nachrichtliche Übernahme Hotelzufahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

Zufahrt Hotel

Erschließung Hotel

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

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Zweckbestimmung

Sportplatz

Parkanlage

Spielplatz

Badeplatz

Hauptfußwege innerhalb der Parkfläche

6. 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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen:

Laubbäume

Sträucher

sonstige Bepflanzungen

Erhaltung:

Laubbäume

Nadelbäume

Sträucher

sonstige Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Funktionsgebäude

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Spiel-, Freizeit- und Erholungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

1 Funktionsgebäude
2 Schwimmbecken
3 Minigolf
4 Soccerfield
5 Beach-Volleyball

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

1 mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Böschungslinie
nachrichtliche Übernahme

Stützmauer, vorhanden

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO) sowie Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

Flurgrenze

HINWEISE:

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 919/3 — vorhandene Flurstücksnummern

TP (amtlicher Festpunkt)

+ 469,3 — Meßpunkt Geländehöhe

vorhandene Einzäunung

Schranke

Als Kartengrundlage diente der Vermessungsplan der Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Hohlbein/ Kirsch, Eisenach von Febr. 2010

Lageplan zur Übersicht

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 08. JUNI 2011 übereinstimmen. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Gotha, den 08. AUG. 2012

i.A. Landesamt zur Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha
Katja Stein

Der Stadtrat hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet Erholung und Freizeit „Berhotel Friedrichroda“ gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 Abs.2 BauGB am 24.02.2010 beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Friedrichroda, den 15. JUNI 2011 Klöppel (Bürgermeister)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.03.2010 über die Planung unterrichtet und um die Abgabe einer Stellungnahme, insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 gebeten.

Friedrichroda, den 15. JUNI 2011 Klöppel (Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am 29.04.2010 durch eine öffentliche Bürgerversammlung.

Friedrichroda, den 15. JUNI 2011 Klöppel (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.05.2010 den Entwurf mit Begründung, Umweltbericht und Durchführungsvertrag gebilligt und gemäß § 3 Abs.2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Friedrichroda, den 15. JUNI 2011 Klöppel (Bürgermeister)

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche umweltrelevanten Informationen vorliegen, erfolgte gemäß § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Aushang am 10.06.2010. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Friedrichroda, den 15. JUNI 2011 Klöppel (Bürgermeister)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB vom 18.06.2010 bis einschließlich 20.07.2010.

Friedrichroda, den 15. JUNI 2011 Klöppel (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.09.2011 geprüft.

Friedrichroda, den 15. JUNI 2011 Klöppel (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und Umweltbericht sowie Durchführungsvertrag als Satzung beschlossen am 24.02.2012. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 24.02.2012 gebilligt.

Friedrichroda, den 15. JUNI 2011 Klöppel (Bürgermeister)

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) mit Umweltbericht sowie Durchführungsvertrag wurde erteilt gemäß § 10 Abs.2 BauGB i.V.m. § 8 Abs.4 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.02.2012 Az.: 210-100 GS mit/ ohne Auflagen.

Friedrichroda, den 04. JUNI 2014 Klöppel (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Friedrichroda, den 08. OKT. 2014 Klöppel (Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsnachfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Friedrichroda, den 04. NOV. 2014 Klöppel (Bürgermeister)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Berghotel Friedrichroda"		
Verfahrensträger	Stadt Friedrichroda	
Auftraggeber	Berghotel Friedrichroda Hotelverwaltungs GmbH	Baruther Straße 04 14805 Zossen
Planzeichnung	Entwurf	Maßstab: 1:1000
Auftragnehmer	Architektengemeinschaft	
Projektleiter	Hans Peter Deutsch, Architekt	99891 Winterstein
Planung	Dipl.-Ing. Stephana Klimpt	99817 Eisenach
		Datum: 10.05.2010 geändert: 06.06.2011