

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet 'SO - Ausflugslokal' (§ 11 (1) und (2) BauNVO)
 (1) Im Sondergebiet 'SO - Ausflugslokal' sind bauliche Anlagen für die Errichtung eines Ausflugslokales mit Gasträumen, Übernachtungs-, Ausstellungs- und Schulungsräumen und zweckgebundenen Wirtschaftsräumen zur Lagerung und den Betrieb eines gastronomischen Betriebes zulässig.
 (2) Zulässig sind zweckgebundene technische Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung, Erschließungswege, Garagen und Stellplätze sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung.
 (3) Ausnahmsweise ist 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem gastronomischen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)**
 (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,6) und einer Firsthöhe von 6,5 m festgesetzt.
 (2) Die festgesetzte Firsthöhe wird von der Oberkante des bergseitig natürlich anstehenden Geländes bis zur höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion bzw. der fertigen Dachkante gemessen.
 (3) Die GRZ wird mit Bezug auf § 19 (4) BauNVO auf die GRZ von 0,6 beschränkt, eine Überschreitung ist unzulässig.
- 2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 (1) Gemäß § 22 (2) BauNVO wird im Sondergebiet 'SO - Ausflugslokal' eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
 (2) Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 14 und 19 BauNVO)**
 Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.
- 2.5 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)**
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 (1) Die Verkehrsfläche 1 dient ausschließlich der Anlieferung und Auslieferung für den gastronomischen Betrieb und ist für Rettungsfahrzeuge freizuhalten.
 (2) Im Bereich Verkehrsfläche 2 sind Stellplätze zulässig. Die Ausgestaltung bleibt der weitere Erschließungsplanung vorbehalten. Die Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 249 ist nicht zu beeinträchtigen.
- 2.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 (1) Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind im Bestand zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Bei Abgang von Bäumen sind diese gleichartig durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 (2) Im Bereich der festgesetzten Flächen innerhalb des SO ist die Anlage eines 3,0 m breiten Weges zur Querung der Flächen in nordsüdlicher Richtung zulässig.

Gemeinde	Südeichsfeld	Südeichsfeld	Südeichsfeld
Gemarkung	Wendehausen	Katharinenberg	Hildebrandshausen
Flur	5	2	4
Maßstab	1 : 1.000		

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Leinfelde-Worbis, den Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 -Leinfelde-Worbis-
 Im Auftrag

Planverfasser im Auftrag des Gemeindevorstandes der Landgemeinde Südeichsfeld



Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzhenhausen • Tel.: 05542/920310
 Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de



Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Landgemeinde Südeichsfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Grenzblick Katharinenberg', Gemarkung Wendehausen, gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13 (2) BauGB am ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 13 (3) wurde bekannt gemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Gemeindevertretung der Landgemeinde Südeichsfeld hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Grenzblick Katharinenberg', Gemarkungen Wendehausen, gem. § 10 (1) BauGB am als **Satzung beschlossen**.

Heyerode, den

 Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Heyerode, den

 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk


Der Bebauungsplan 'Grenzblick Katharinenberg' ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

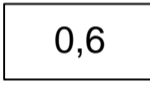
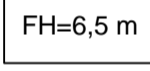
Heyerode, den

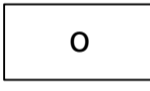



 Bürgermeister


1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen


Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

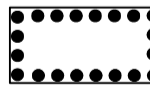
1. Art der baulichen Nutzung
 Sondergebiet Zweckbestimmung: Ausflugslokal - § 11 (1) und (2) BauNVO



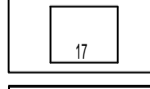
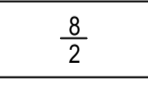
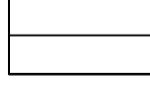
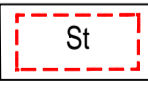
2. Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO
 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert §§ 16 u. 18 BauNVO, FH = Firsthöhe (Höchstgrenze)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

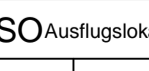
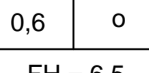
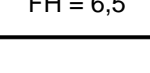
4. Verkehrsflächen
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
 Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern - § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

7. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  Bemaßung in Metern
 Vorhandene Bebauung  Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
 Vorhandene Flurstücksgrenzen  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Beispiel/Erläuterung der 'Nutzungsschablone':

Art der baulichen Nutzung  Ausflugslokal
 Grundflächenzahl  o
 Firsthöhe max. in Metern  Bauweise

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

- 3.1 Oberflächengestaltung und Grünordnung**
 (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fach- und sachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung oder ordnungsgemäße Entsorgung muss nachgewiesen werden.
 (2) Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern.
- 3.2 Fassadengestaltung**
 Die Fassaden der baulichen Anlagen sind in landschaftsangepassten, gedeckten Farbtönen auszuführen. Glänzende bzw. verspiegelte Fassaden sind unzulässig.
- 3.3 Werbeanlagen**
 (1) Werbeanlagen müssen sich in Gestaltung und Farbgebung dem Gebäude anpassen.
 (2) Leuchtreklame ist unzulässig.
 (3) Werbeanlagen und einzeln stehende Werbepylone dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten.
- 3.4 Solarenergie**
 Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Sondergebiet 'Ausflugslokal' als Aufdach- und Fassadenanlagen zulässig.

4 Hinweise

- 4.1 Denkmalschutz**
 Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so ist dieser Fund entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Petersberg 12, 99084 Erfurt, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde Südeichsfeld oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Unstrut-Hainich erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen und Metallgegenstände.
- 4.2 Bodenverunreinigungen/ Altlasten**
 Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und umgehend die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Unstrut-Hainich zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.
- 4.3 Artenschutz**
 Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
 Die Entfernung von Gehölzen ist jeweils nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
- 4.4 In-Kraft-Treten**
 Mit In-Kraft-Treten ersetzt der Bebauungsplan "Grenzblick Katharinenberg" den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Raststätte", genehmigt am 05.07.2006 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt, Az.: 300-4621.30-064069-SO-Raststätte, vollständig.

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanZV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
ThürBO: Thüringer Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Maßstab 1 : 1.000 Stand: September 2021

