



Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Landgemeinde Süreichsfeld 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) V1 bzw. V2 - § 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		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Vorhandene Bebauung		Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
	Vorhandene Flurstücksgrenzen		Bemaßung in Metern
	Grenze der Flur		Höhe in mÜNN

Beispiel/Erläuterung der 'Nutzungsschablone':

Art der baulichen Nutzung		SO	
Grundflächenzahl		0,6	Bauweise
Firsthöhe max. in Metern		FH = 6,5	

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- 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 Betriebspersonen 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)
 (1) 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) Nebenanlagen sind nur innerhalb des Sondergebietes und der Verkehrsflächen zulässig.

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 V1 dient ausschließlich der Anlieferung und Auslieferung für den gastronomischen Betrieb und ist für Rettungsfahrzeuge freizuhalten.
 (2) Im Bereich Verkehrsfläche V2 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.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB)
 Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. Dabei werden 100 % der vertraglich festgelegten Maßnahmen den Eingriffen auf den privaten Grundstücken zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten auf den privaten Grundstücken ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.

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, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, 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 Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Bodenverunreinigungen/ Altlasten
 Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)) sofort der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

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.

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

Es wird bescheinigt, dass die flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vomübereinstimmen.

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

 Referatsbereichsleiter

Planverfasser im Auftrag des Gemeindevorstandes der Landgemeinde Südeichsfeld

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

Bebauungsplan 'Grenzblick Katharinenberg'

Gemarkungen Wendehausen, Hildebrandshausen und Katharinenberg

Maßstab 1 : 1.000 Stand: Januar 2022

