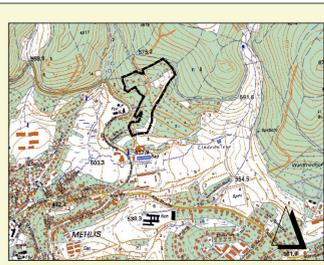
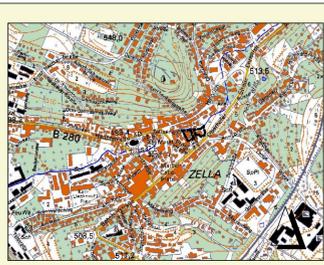


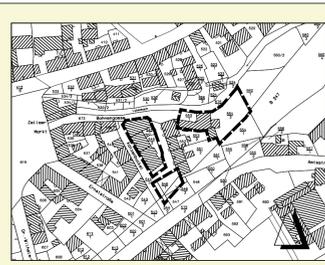
Einfacher Bebauungsplan SO Wochenendhaus "Am Steinernen Tisch" - Stadt Zella-Mehlis



Lage des Plangebietes



Lage des 2. Geltungsbereiches



2. Geltungsbereich

M 1:2.000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 10 BauNVO



Sondergebiete Erholung hier: -Wochenendhausgebiet-

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Strassenverkehrsflächen hier: -privater Weg

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: -öffentliche Verkehrsfläche

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



öffentliche Grünflächen hier: -naturnahe Böschung

- private Grünflächen hier: -Freizeitgärten

12. Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18 BauGB



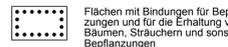
Flächen für Wald

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB



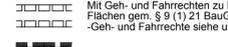
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB -Geh- und Fahrrechte siehe unter Pkt. C-

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und des 2. Geltungsbereiches (Ersatzmaßnahme)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: -öffentliches / privates Grün

- Übernahme

7. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen

8. Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) BauGB



Wasser hier: -privater Hochbehälter

- unterirdisch -Wasser-

- unterirdisch -Abwasser-

- unterirdisch -Elektrizität-

- Nachrichtliche Übernahme

14. Regelungen für den Denkmalschutz gemäß § 9 (6)

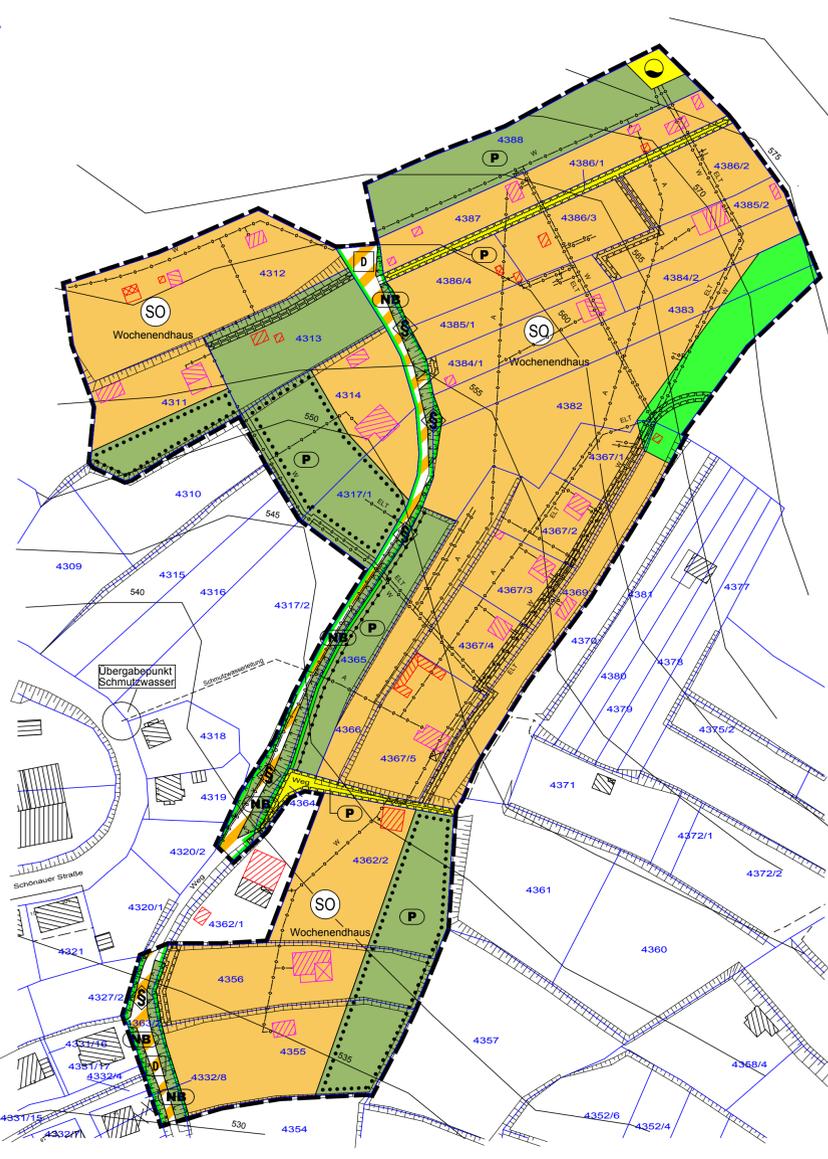


Bodendenkmal hier: -Hohlweg

16. Eigene Planzeichen



Besonders geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG



Bestandsangaben

	Gebäudebestand hier: -Eingemessen durch Stadtverwaltung Zella-Mehlis	114/6	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand hier: -Nachtrag nach Eigentümerangaben		Flurstücksgrenze
	Gebäudebestand hier: -Nachtrag nach Luftbild / Vorortbegehung (ohne Gewähr)		Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN -Übernahme von Karte TK 10 (ohne Gewähr)-
	Caravanstellplatz hier: -Nachtrag nach Vorortbegehung (ohne Gewähr)		Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 10 (1) und 14 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet -Wochenendhaus (SO-Woch)- nach §10 (1) BauNVO festgesetzt.
- Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Pro Grundstück ist maximal ein Wochenendhaus und eine Nebenanlage zulässig.
- Die zulässige max. Grundfläche für Wochenendhäuser wird auf 50 m² begrenzt. Nebenanlagen (Geräteschuppen o.ä.) sind nur bis zur Größe von 10 m² zulässig.
- Grundstücksgröße (F) Die maßgebende Grundstücksgröße von Baugrundstücken (bei Erstbebauung des Grundstückes) wird mit **mindestens 650 m²** festgesetzt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Ersatzbauten bzw. Wiedererrichtung von Gebäuden auf bereits bebauten Grundstücken bleiben hiervon unberührt (siehe HINWEISE).
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
- Das Höchstmaß der baulichen Anlagen wird auf 5,50 m begrenzt.
- Höhenbezug Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist das vorhandene Gelände vor jeglicher Geländeregulierung von der Talseite gemessen.
- Garagen und Carports sind unzulässig.
- Verkehrsflächen Die öffentliche Verkehrsfläche (Hohle) ist zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt auf eine durchgängige Querschnittsbreite von 3,0 m zu erweitern.

- B) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a), § 135a BauGB § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- Ausgleichsmaßnahmen** Als Ausgleichsmaßnahme für Neuversiegelungen sind pro 20 m² Versiegelung 1 Laub- / Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen (siehe HINWEISE).
- Ersatzmaßnahmen**
 - Rückbau der baulichen Anlagen (Gebäude) im 2. Geltungsbereich.
 - Auf den beräumten Flächen der Flurstücke 553/1 und 554/2 in der Gemarkung Zella-Mehlis sind Bäume, Sträucher und Gehölze zu pflanzen sowie Grünflächen anzulegen.
 - Auf den beräumten Flächen der Flurstücke 544/1 tw., 544/2 tw., 545/1, 545/2, 546/1, 546/2 tw. und 547 tw. in der Gemarkung Zella-Mehlis sind die Maßnahmen der Planung „Neugestaltung der Freianlagen am Katzenbuckel“ umzusetzen (siehe HINWEISE).
- Zuordnungsmaßnahmen gem. § 9 Absatz 1a BauGB**
 - Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.
 - Die Ersatzmaßnahmen werden in der Gemarkung Zella-Mehlis dem Flurstück 4363/2 (Hohlweg) zugeordnet.
 - Durchführung der Maßnahmen gem. § 135a Abs. 1 BauGB Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Vorhabensträger durchzuführen.

- C) Geh- Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) 21 BauGB

- Geh- und Fahrrechte** Zur Absicherung der Zuwegung sind Wegerechte auf dem Flurstück zugunsten der Flurstücke festgesetzt:

-4313 zugunsten 4311	-4369 zugunsten 4367/2, 4367/3, 4367/4
-4386/1 zugunsten 4384/2, 4385/2, 4386/2, 4386/3, 4386/4	-4367/1 zugunsten 4367/2, 4367/3, 4367/4, 4367/5
-4384/1 zugunsten 4385/1	-4367/2 zugunsten 4367/3, 4367/4, 4367/5
-4382 zugunsten 4367/1, 4367/2, 4367/3, 4367/4, 4367/5	-4367/3 zugunsten 4367/4, 4367/5
-4386/2 zugunsten 4384/2, 4385/2	-4364 zugunsten 4367/5
-4386/3 zugunsten 4384/2, 4385/2	-4362/2, 4365, 4366, 4367/2, 4367/3, 4367/4, 4367/5, 4369
-4385/2 zugunsten 4384/2	-4355 zugunsten 4355

- Leitungsrechte** Da Leitungsstrassen auf Privatgrund sind, sind diese im Interesse der Rechtssicherheit durch Leitungsrechte durch die Gemeinschaft zu sichern. Im diesem Einfachen Bebauungsplan werden nur die Geh- und Fahrrechte dargestellt und somit gesichert. Die Fläche für Versorgungsanlagen (Hochbehälter Wasser) ist ebenfalls durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Nutzern und dem Eigentümer des Flurstücks 4388 zu sichern.

Präambel

Satzung der Stadt Zella-Mehlis über den Bebauungsplan "Am Steinernen Tisch". Aufgrund des § 10 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und § 19 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) , wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 18.05.2010 die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus "Am Steinernen Tisch", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2006 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
- Planzeichenvorschrift 1999 (PlanZV 99), vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWVG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. Nr. 10, v. 30.09.2008 S. 327)
- Regionaler Raumordnungsplan (RRÖP) Südthüringen (Sonderdruck Nr. 3 / 1999 Thüringer Staatsanzeiger

HINWEISE

- Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
- Die Angabe der Geländehöhen erfolgt nachrichtlich von der TK 10 (Höhenangabe ohne Gewähr).
- Baugenehmigungen sind nach § 35 (2) BauGB zu beantragen.
- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss vom 01.11.2005 / Bekanntmachung vom 23.03.2006 rechtswirksam (Stadlanzeige Z.-M. Nr. 6/06) entwickelt.
- Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
- Grünordnung**
 - Aufgrund der örtlichen Situation (vorhandenes bebautes Wochenendhausgebiet) und des geringen Umfangs der noch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. der §§ 18 ff. BNatSchG kann auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden (§ 5 Abs. 3 ThürNatG).
 - Als Ausgleich müssen heimische Laub- / Obstgehölze gepflanzt und auf Dauer erhalten werden.
 - Die anzurechnende Versiegelungsfläche bezieht sich auf die Erhöhung der Versiegelungsfläche seit dem 07.02.2005 gegenüber dem Vorzeitraum.
 - Die Planung „Neugestaltung der Freianlagen am Katzenbuckel“ liegt der Begründung als Anlage bei.
- Waldabstand / Gefahrenabwendung** Aus Gründen der Gefahrenabwendung ist bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 26 (5) des Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Über Ausnahmen hiervon entscheidet die Untere Baubehörde im Benehmen mit der Unteren Forstbehörde. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Forstbehörde entsprechend zu beteiligen.
- Leitungsrechte** Für die vorhandenen Leitungen im Plangebiet bestehen privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Eigentümern. Die möglichen Leitungsrechte werden als Anlage in der Begründung dargestellt.
- Geh- und Fahrrechte**
 - Zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt ist die Durchfahrthöhe von min. 4,0 m durch Baumschnitt zu gewährleisten. Die Verkehrsfläche muss durch Ausschotterung die Tragfähigkeit von 16 t Gesamt- bzw. 10 t Achslast erreichen.
 - Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Zufahrt (insbesondere für Feuerwehr, Rettungsdienst und Servicefahrzeuge) sind für die im BP dargestellten Geh- und Fahrrechte Baulasten (§ 80 ThürBO) einzutragen.
- Nutzungsbeschränkung für die Wintermonate** Das Wochenendhausgebiet wird im Winter nicht genutzt. Es wird daher für die Wintermonate kein Winterdienst vorgesehen. Hierzu sind Regelungen in der Vereinssatzung zu treffen!
- Grundstück** Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen. Die Regelung zur Grundstücksgröße (F) bezieht sich ausschließlich auf Baugrundstücke.
- Ver- und Entsorgung** Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen kann erlaubnisfrei versickert oder auf dem Grundstück verwertet werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht.
 - Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie - Außenstelle Steinburgmuseum ist mindestens 14 Tage vor Beginn der Geländearbeiten am Hohlweg schriftlich zu informieren.
 - Das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen - Untere Naturschutzbehörde und die Abt. Brandschutz sind mindestens 14 Tage vor Beginn und spätestens 14 Tage nach Ende der Geländearbeiten am Hohlweg schriftlich zu informieren.
 - Bei der Ausführung der Maßnahmen am Hohlweg sind die Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend Bescheid vom 13.07.2006 zu beachten.

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE	Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen" und Bezeichnungen", sowie der Gebäudebestand" mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen). den..... i.A. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	Der Stadtrat hat am 07.02.2006 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Beschluss-Nr.: 2006 / 0016 Der Beschluss wurde am 23.03.2006 (Stadtanzeiger Nr. 06/06) ortsüblich bekanntgemacht. Zella-Mehlis, Bürgermeister
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN	Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis frühzeitig beteiligt. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.11.2006 bis 15.12.2006 (Entwurf zur Offenlegung) vom 26.05.2008 bis 27.06.2008 (Entwurf zur 2. Offenlegung) vom 24.06.2009 bis 28.07.2009 (Entwurf zur 3. Offenlegung) beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.10.2005 bis 11.11.2005 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.02.2006 bis 17.03.2006 (Vorwurf) und vom 06.11.2006 bis 15.12.2006 (Entwurf zur Offenlegung) vom 16.05.2008 bis 27.06.2008 (Entwurf zur 2. Offenlegung) vom 15.06.2009 bis 28.07.2009 (Entwurf zur 3. Offenlegung) beteiligt. Zella-Mehlis, Bürgermeister
BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS	Der Planentwurf in der Fassung vom 11.08.2006, 10.03.2008 und 27.04.2009 wurde am 26.09.2006, 29.04.2008 und 19.05.2009 gebilligt (Beschl.-Nr.: 2006 / 0152, 2008 / 0032 und 2009 / 0090). Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 02.11.2006, 15.05.2008 und 11.06.2009 (Stadtanzeiger Nr. 22/06, 10/08 und 12/2009) ortsüblich bekannt gemacht worden. Zella-Mehlis, Bürgermeister
ABWÄGUNGSBESCHLUSS	Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.05.2010 (Beschluss-Nr.: 2010 / 0055) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Zella-Mehlis, Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	Der Stadtrat hat am 18.05.2010 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 2010 / 0055). Zella-Mehlis, Bürgermeister
Zusatzleistungen:	Kartengrundlage: Kartengrundlage: Digitalisierung Vermessungsplan: Digitalisierung Stadtverwaltung Zella-Mehlis: Planungsbüro Kehrer & Horn *Nachtrag des Gebäudebestandes *Nachtrag Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer (Gesamtzahl ohne Grenzen)
Auftraggeber:	Interessengemeinschaft Wochenendhausgebiet Steinerer Tisch, in Verbindung mit der Stadt Zella-Mehlis
Verfasser:	Planungsbüro Kehrer & Horn GBR -Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung- -Mitglieder der AK Thüringen- Platz der Deutschen Einheit 4 98527 Suhl Tel.: 03681 / 35272-0 Fax.: 03681 / 35272-34 www.kehrer-horn.de Bearbeiter : Dipl.-Ing.Arch. J.-U. Kehrer Dipl.-Ing.(FH) N: Kehrer Unterschrift: AKT-Stempel:

Planzeichen

Planteil

Textteil

Verfahrensvermerke

SATZUNGSPLAN