

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990, zul. geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

c) **Planzeichenverordnung** (PlanzV90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 56).

d) **Thüringer Bauordnung** (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2008 (GVBl. S. 40).

e) **Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung** (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), geändert durch Artikel 6 G vom 25. November 2004 (GVBl. S. 853), durch Artikel 7 ThürHStRG vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58) und durch Artikel 5 ThürHHBegleitG 2006/2007 vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 446).

5. **Thüringer Nachbarrechtsgesetz** (ThürNachbG) vom 22.12.1992 (GVBl. S. 599)

6. **Thüringer Waldgesetz** (ThürWaldG) in seiner Neubekanntmachung vom 18. September 2008.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.

1. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**, § 9 Abs. 7 BauGB
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beinhalten folgende Flurstücke: 69/1, 70/2, 70/3, 70/5, 70/6, 148/1 teilweise, 147 teilweise
Die Größe des Bebauungsgebietes, beträgt ca. 65240 qm.

2. **Art der baulichen Nutzung**, § 9 Abs. 1 BauGB
Die Fläche wird als Sondergebiet - Wochenendausgangsbereich (SO-Woch) gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche,

§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, jedoch darf die maximale Grundfläche des Gebäudes 50 qm nicht überschreiten.
Die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf bis 0,3 überschritten werden für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen. Jedoch darf die Gesamtfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen maximal 25 qm betragen.
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Größe der gepachteten Grundstücksfläche maßgebend. Sie ist der Fläche des Baugrundstückes gleich zu setzen.
Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend eingeschossig festgesetzt § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) betragen:
- Wandhöhe max. 2,80m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe max. 3,50m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der beiden äußeren Dachschenkel.

4. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Plangebiete der Bebauungspläne wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Hausgruppen werden nicht zugelassen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Errichtung von Garagen und Carports unzulässig. Die Errichtung einer Stellfläche pro Bungalow ist auf jedem Pachtgrundstück zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten GRZ ist das Errichten einer Gerätekabine mit einer Größe von max. 15 cbm umbauten Raum zulässig. Diese darf durch ihren Standort und die gewählte Bauweise der Eigenart des Erholungsgebietes sowie Sicherheits- und Nachbarschaftsinteressen nicht widersprechen.
Als weitere Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich nicht überdachte Terrassen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet

Erholungspark Pahnna, Bereich Fockendorf Nord, ist als Waldfläche anzusehen im Sinne des § 2 des Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG) in seiner Neubekanntmachung vom 18. September 2008. Zuständig ist das Thüringer Forstamt in Weida.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß, § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M §83ABS. 4 THÜRBG

1. Gestaltung der Hauptbaukörper, § 83 Abs. 1 ThürBO

Es ist Massivbauweise oder Holzbauweise vorzuziehen, dabei sind Außenwände zu verputzen. Als Farbe der Außenhaut ist weiß bis erdfarben zulässig, zusätzlich ist bei Holzbauweise das Holz in seiner natürlichen Gegebenheit zu belassen.

2. Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude, §83 Abs.1 ThürBO

Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

- Flachdach
- Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung 16 - 25 Grad
- Pultdach mit einseitiger Neigung 5 - 25 Grad
- Dachanschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

Dachdeckung:

- Dachpappe in der Farbe schwarz ist zulässig
- Schindeln in der Farbe rot oder grau
- Ziegel oder Betondecksteine in den Farben rot bis braun
- Blech mit entsprechender Schalldämmung
- alle Wellformen aus Eternit, Plaste und Blech sind unzulässig.

3. Einfriedungen, §83 Abs.1 ThürBO

Als Grundstückseinfriedungen sind Hecken mit einer Höhe von 0,8 bis 1,0m zulässig.

Als Heckengehölze sind folgende Arten vorzugsweise zu verwenden:

- Crataegus laevigata - Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Taxus baccata - Eibe

Andere Koniferen sind unzulässig.

4. Gestaltung von Nebenanlagen, §83 Abs.1 ThürBO

Nicht überdachte Terrassen, Stellplätze und Zufahrten sind in ungebundener Pflaster- oder Plattenbauweise zu errichten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG



Sonettiges Sondergebiet, Wochenendausgangsbereich
(§ 10 Abs. 1-3 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

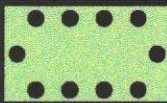
o Offene Bauweise

FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN



Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"
hier: vorhandene Trafostation
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Fläche mit Pflanzbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

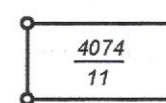


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

HINWEISE



Bestehende Hauptgebäude



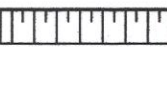
Bestehende Flurstücke mit Nummer



Bestehende Nebengebäude



Höhen in m ü. NN



Bestehende Böschung



Feuerwehrschneisen



Flurgrenze



Bungalow mit Nummer



Landesgrenze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im archäologischen Relevanzbereich. Bei Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren.
Die ausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

2. Kennzeichnung von Altbergbauebenen:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des reaktivierten Tagebaues Pahnna. Hier ist zuoberst mit Kippenmaterial zuzeichnen.
Ungleichmäßige Setzungen sind nicht auszuschließen.
Im Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls unterirdischer Bergbau auf Braunkohle ausgegangen.

HINWEISE

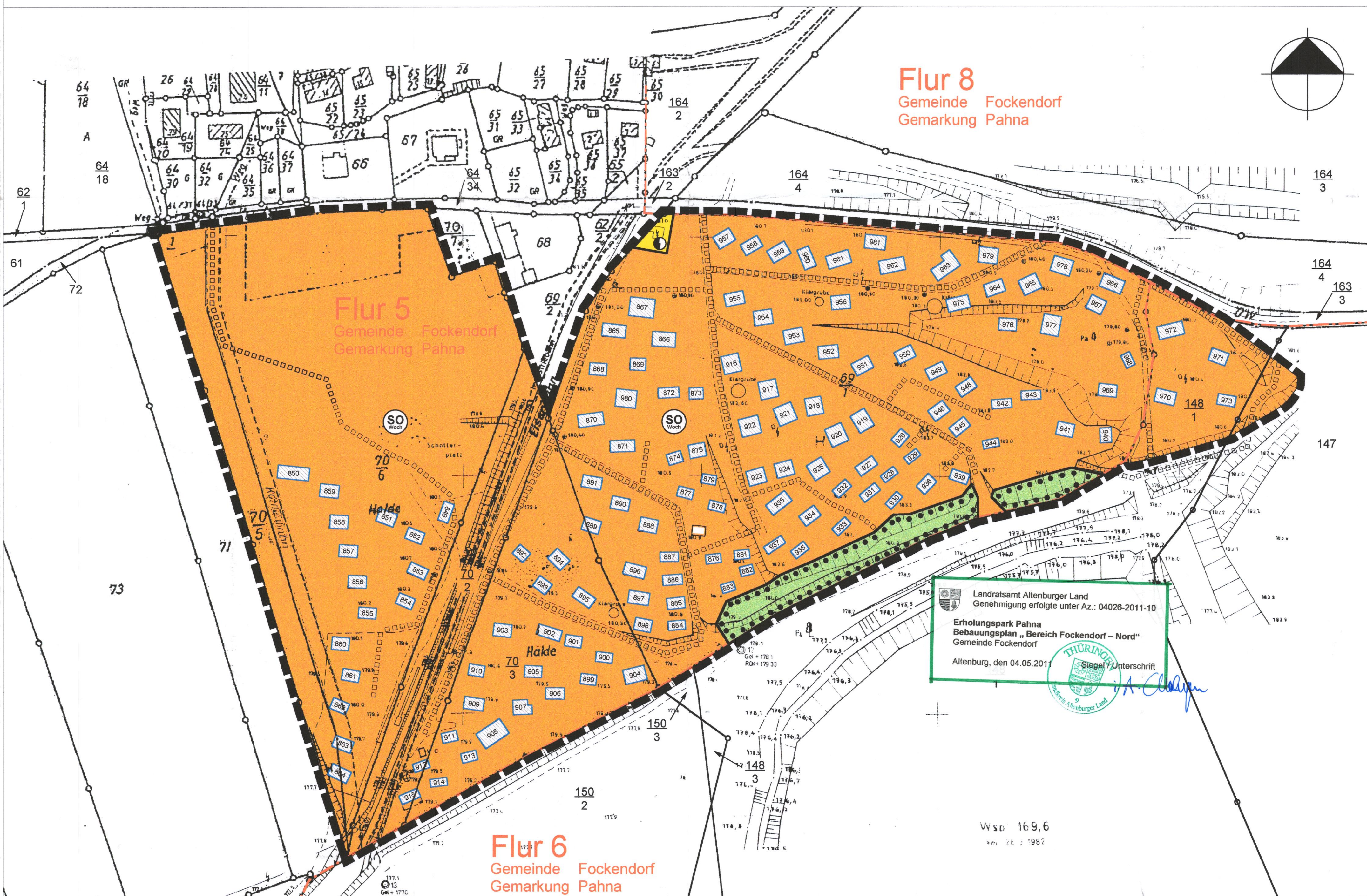
1. **Hinweis auf Bodenfunde gem. ThDSchG** im Besonderen §8 und §16:
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf eine Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Thür. Landesamt für archäolog. Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§29 ThDSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 29 ThDSchG wird verwiesen.

2. **Hinweis auf Altlasten, Munitionsrreste etc.:**
Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die entsprechende Fachbehörde (Landratsamt) und die Gemeindeverwaltung sind sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

3. **Hinweis der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung (PSF 452, 99405 Weimar):**
Auf die anstehende Frost-, Setzungs- und Wasserempfindlichkeit der Lößböden wird hingewiesen. Erdaufschüsse und Baugrubenöffnungen sind der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung gem. Lagerstättengesetz anzuzeigen. Schichtverzeichnisse sind der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung zur Verfügung zu stellen.

4. **Hinweis auf Abfallrecht**
Nachweispflicht gemäß des "Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW/AbfG)" über Art, Menge und Entsorgung anfallender Baustellenabfälle gegenüber der zuständigen Behörde.

5. **Hinweis auf Genehmigungsfreie Vorhaben**, §83 ThürBO
Genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § bedürfen der Zustimmung des Zweckverbandes.



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Fockendorf hat am 03. April 2011 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Erholungspark Pahnna; Bereich Fockendorf-Nord“ mit Beschluss Nr. 136/37/2011 in Aufstellung zu bringen.
- Der Gemeinderat Fockendorf hat mit Beschluss Nr. 141/39/2011 vom 08.05.2011 eine Satzung über die Veränderungssperre nach § 14 BauGB i. d. Fassung von 1997 zur Sicherung der Planung im zukünftigen Geltungsbereich erlassen. Die Veränderungssperre ist am 31.05.2013 abgelaufen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 09.07.2011 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Kulturraum des Erholungsparks Pahnna statt. Den Bürgern wurde weiterhin Gelegenheit gegeben, sich bis zum 23.07.2011 schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde durch den Gemeinderat Fockendorf gebilligt und hat in der Zeit vom 16.08.2011 bis 15.09.2011 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16. August 2011 unter Fristsetzung bis zum 30. September 2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. August 2011 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 04.03.2012 geprüft und mit Beschluss Nr. 135/37/2012 abgelehnt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf hat in seiner Sitzung am 04.03.2012 den Bebauungsplan „Erholungspark Pahnna; Bereich Fockendorf-Nord“ mit Begründung den textlichen Festsetzungen gebilligt und gemäß § 19 BauGB mit Beschluss Nr. 136/37/2012 als Satzung beschlossen.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf hat am 11.05.2011 mit Beschluss Nr. 404/2010 die Beschlüsse Nr. 135/37/2012 zur Abwägung der Träger öffentlicher und privater Belange und 136/37/2012 Satzungsbeschluss zum Vorhaben „Erholungspark Pahnna; Bereich Fockendorf-Nord“ aufgehoben.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 11.05.2011 erneut geprüft, und mit Beschluss Nr. 414/2010 abgelehnt. Das Ergebnis ist den betroffenen Trägern mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan „Erholungspark Pahnna; Bereich Fockendorf-Nord“ mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.12.2011 und der Begründung zum Bebauungsplan wurde am 11.05.2011 vom Gemeinderat Fockendorf mit Beschluss Nr. 444/2010 als Satzung beschlossen.

Fockendorf, 22.02.2011

Bürgermeister (Siegel)

Fockendorf, 17.05.2011

Bürgermeister (Siegel)

Fockendorf, 02.06.2011

Bürgermeister (Siegel)

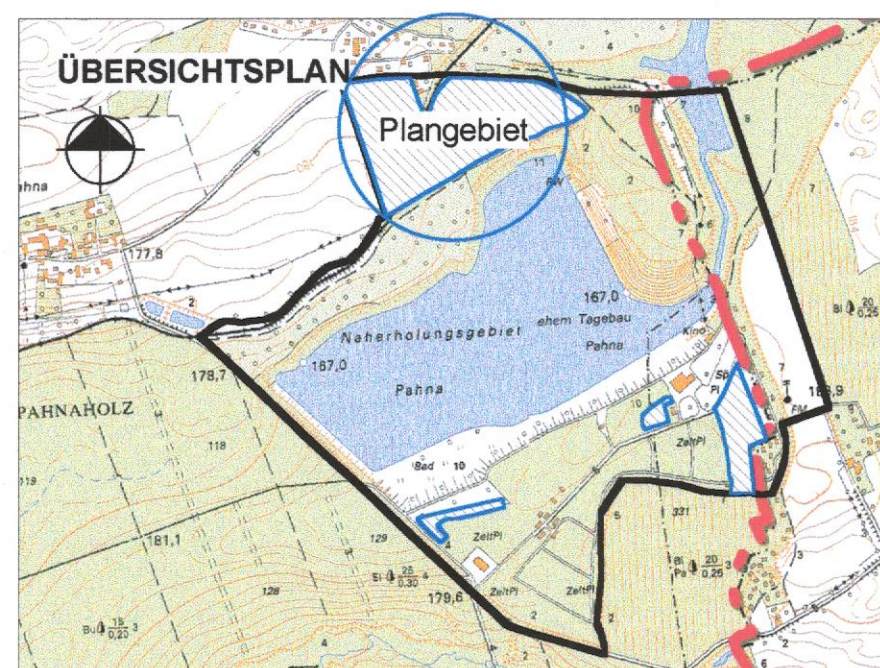
PLANGRUNDLAGE

AMTLICHE FLURKARTE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen, im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 01.02.2011 übereinstimmen. Der Gebäudebestand kann gegenüber der Örtlichkeit abweichen.

Zeulenroda-Triebes, Datum 01.02.2011

TLVerm Geo Thü



AUFTRAGGEBER

PAHNA Erholungspark

ERHOLUNGSPARK PAHNA KOMMUNALER ZWECKVERBAND

04617 PAHNA
Tel. 034343/5 19-14
Fax 034343/5 19-12

ERHOLUNGSPARK PAHNA BEBAUUNGSPLAN "BEREICH: FOCKENDORF-NORD" DER GEMEINDE FOCKENDORF M 1:1000

Projekt - Nr. 3008
Plangröße 880 X 780
Bearbeiter GJ/JG
Plandatum 14.01.2011

PLANVERFASSER

ARCHITEKTUR
STADTBAU
LANDSCHAFTSPANUNG

Jan Godts
Freier Architekt, Dipl.-Ing.
Dorplatz 6
04603 Windischleuba
Tel. 03447/861730
Fax 03447/861731
architekt@godts.eu