

## VORENTWURF

April 2019

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reithotel an der Karl-Liebknecht-Straße und Erweiterung Golf-Anlage“

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB</b>
1.1	<u>Sonstiges Sondergebiet SO Zweckbestimmung:</u> „Sport/Freizeit/Reiten/Beherbergung“ Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für touristische und sportliche Zwecke und damit in Zusammenhang stehenden Nutzungen.  Zulässig sind: - Gebäude und Anlagen zur Beherbergung in unterschiedlichen Formen und mit unterschiedlicher Aufenthaltsdauer (u.a. Hotel, Appartement, Internat) - Gebäude und Anlagen für Schulungszwecke - Gebäude und Anlagen für den Reitsport - Freiflächen für den Reitsport - Gebäude und Anlagen zur Beherbergung von Tieren und damit in Zusammenhang stehender Nutzungen - Gebäude und Anlagen für Großveranstaltungen - Verkaufsflächen für einheimische Produkte - Verkehrsflächen und Zufahrten zu den baulichen Anlagen - Anlagen für den ruhenden Verkehr - Anlagen für die Verwaltung - Anlagen für die Ver- und Entsorgung - Anlagen zum Aufenthalt von Personen im Freien - Anlagen zur Einfriedung - Flächen für bauzeitliche Nutzungen	i.V.m § 11 Abs.2 BauNVO u. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie § 16 Abs. 2 BauNVO
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
	Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen. Siehe Planeintrag	
2.1.	<b>Höhe baulicher Anlagen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b> <b>§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 18</b> <b>Abs. 1 BauNVO</b>
<b>3.</b>	<b>Nebenanlagen und Stellplätze</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§</b> <b>12 und 14 BauNVO</b>
<b>4</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1a BauGB</b>

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichs-, Ersatzmaß- sowie Gestaltungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Inhalt, Umfang und Umsetzung der Maßnahmen sind ferner dem GOP (Planzeichnung, Maßnahmenblätter) mit gleicher Maßnahmenbezeichnung zu entnehmen.	
4.1	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.1.1	<u>Vermeidungsmaßnahme</u>	
4.2	<b>Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
4.3	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
4.4	<b>Private Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
4.5	<b>Externe Kompensationsmaßnahmen: Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB
4.6	<b>Festlegungen zur Vegetationsausstattung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB
5.	<b>Verkehrsflächen</b>	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
6.	<b>Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauVVO

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 ThürBO**

**III. Hinweise**

1. **Artenschutz**
2. **Liste der einheimischen, standortgerechten Laubgehölze**

**3. Grundlagen der Ausführung von Landschaftsbauarbeiten**

Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), die RAS - LG 4 sowie die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) haben bei der Durchführung der Baumaßnahmen zum Vertragsbestandteil zu werden.

**4. Zeitliche Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen****5. Denkmalschutz und archäologische Funde**

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Archäologische Funde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

**6. Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen**

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist das LRA Weimarer Land, Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

Für die sachgerechte Zwischenlagerung und den Wiedereinbau des Oberbodens sowie den fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung sind die Regelungen nach DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

**7. Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten****8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §§ 19 g bis I WHG, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gem. § 54 Abs.1 ThürWG anzeigespflichtig.

**9. Geologische Belange**

Auf Grundlage des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) i.d.F. vom 02.03.74 sind Erdaufschlüsse ( Erkundungspegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Geologie rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Durch beauftragte Ingenieurbüros sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne zu übergeben.

**10. Umgang mit Grenzzeichen und Vermessungsmarken**

Festpunkte sind entsprechend § 5 des Thüringer Landesvermessungsgesetzes (ThürLVerMG) vom 30. Januar 1997 besonders zu schützen. Im Umkreis von zwei Metern um den betroffenen Festpunkt dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit des Festpunktes nicht zu gefährden.

**11. Vorschriften**

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Blankenhain eingesehen werden.

**12. Trinkwasserschutzzone III**

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905).

Grundsätzlich sind bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanäle in der TWSZ III die Forderungen des DWA-Arbeitsblatts A-142 der Richtlinie „Ergänzende Regelungen zum Arbeitsblatt A 142 und der ATV DVWK-M 146“ (Abwasserleitungen und –kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hinweise und Beispiele) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.