

Teil A - Planzeichnung



Planbild
Maßstab 1:1000

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzung

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

Nutzungsschablone		Anzahl der Vollgeschoss
SO Seniorenheim	III	
Art der baulichen Nutzung	0,3	0,4
Grundflächenzahl	0,3	0,4
	Geschossflächenzahl	

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet
Zulässig ist die Errichtung und Betreibung eines Seniorenzentrums, Unterbringung von Pflegepersonal, Bereitstellung Räume für Ärzte, Physiotherapeuten etc.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§16 und 17 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt

0,4 Geschossflächenzahl (§16 und 17 BauNVO)
Die geschossflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

III Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)

Die Zahl der höchstzulässigen Geschossigkeit wird in der Planzeichnung mit 3 Vollgeschossen festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verb. mit §22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen
Innerhalb der überbaubaren Fläche sind die Errichtung von Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen zulässig.

6,00 Einfahrtsbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität
Direkt am Plangebiet ist eine Trafostation vorhanden

Löschwasser
Flächen für Regenwasserrückhaltung und Vorhaltung Löschwasser. (192m² Löschwasservorhaltung)

6. Flächen für Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Wald
Der vorhandene Waldbestand ist zu erhalten, forstwirtschaftlich zu nutzen und zu entwickeln.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

V1 Vermeidungsmaßnahmen (I.S. §44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)
Durchführung von Fall- und Rodungsarbeiten nur während des Zeitraums 01. Oktober bis 28. Februar.

V2
Beschränkung des Baufeldes auf das unvermeidliche Maß durch Abgrenzung mit einem Bauzaun, der während der Bauzeit unterhalten und nach Fertigstellung zu entfernen ist.

V3
Die vorhandenen Gebäude sind vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen, während der Brut- und Wochenstubezeit der Fledermäuse (Mai) auf Quartiere oder Brutstätten (Fledermäuse und Vögel) zu untersuchen. Ein eventueller Fund und das weitere Vorgehen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sonneberg abzustimmen.

V4
Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind vor Beginn der Bauarbeiten auf das Vorkommen von Kugelstern als Nachweis für das Vorkommen von Haselmaus zu untersuchen.

V5
Die vorhandenen und von der Baumaßnahme betroffenen Gehölze sind vor Beginn der Baumaßnahme auf Quartiere und Brutstätten von (Fledermäuse und Vögel) zu untersuchen. Ein eventueller Fund und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sonneberg abzustimmen.

8. zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF (Continuous Ecological Function) i.S. §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG

C1
Anbringen von 10 Fledermauskästen in der Umgebung vor Beginn der Baumaßnahmen. Die Spezialnistkästen sind nach dem Vorbild der im Gebiet vorhandenen und durch die Bauarbeiten ggf. Beeinträchtigten Quartiertypen (Spalten- oder Rundkästen) auszuwählen und fachgerecht zu installieren. Die Kästen sind jährlich zu säubern und die Einflugöffnungen von Strauchwerk und einwachsenden Zweigen freizuhalten. (Wartungsvertrag min. 10 Jahre)

C2
Anbringen von 10 Nistkästen in der Umgebung vor Beginn der Bauarbeiten.

C3
Anbringen von 5 Ersatznistkästen für die Haselmaus in der Umgebung vor Beginn der Bauarbeiten.

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind weitestgehend zu erhalten. Für jedem im Gebiet G1 und G2 im Zuge der Neustrukturierung zu fällenden Baum mit einem Stammumfang von >60 cm ist eine Ersatzpflanzung (Laubbaum Stm 16/18) vorzunehmen.
Die weitläufige private Grünanlage ist zu Erholungszwecken durch ein Wegekonzept mit Verweilmöglichkeiten zu erschließen und durch eine sinngemäße Bepflanzung zu ergänzen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Bebauung Bestand

Flurstücksgrenze/ Flurstücksnummer

Bewuchs Bestand (Laubbaum, Staud)

Übersichtsplan



Quelle: www.bing.com, 29.03.2023

Teil C - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Immissionschutz

Die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG vom 26.08.1998) für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet von Tag Lr ≤ 55 dB (A) und lauteste Nachtstunde Lr ≤ 40 dB(A) dürfen nicht überschritten werden.

Erschließung

Erschließungsträger ist:
Marienplatz 6 Verwaltungs GmbH
Matthias Dobler
Hagenwiesen 70
73105 Dürnau

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Rohrleitungsnetz über einen Oberflurhydranten Standort unmittelbar bei Einfahrt zum Planungsgebiet, sowie über eine Regenwasserrückhaltung in einer unterirdischen Zisterne.
Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind nach DIN 14090 auszuführen.

Teil D - Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Die Plangrundlage des Bebauungsplanes ist zugleich auch die des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom _____ übereinstimmen. Der Gebäudebestand wurde örtlich überprüft durch den OBV Frank Pabst.

Aufstellungsbeschluss-Nr. _____

Der Gemeinderat Förzitz hat in seiner Sitzung vom _____ die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Auslegungsbeschluss-Nr. _____
Der Gemeinderat Förzitz hat in der Sitzung vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung in der Fassung vom _____ gebilligt und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.
Der Auslegungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom _____ bis _____.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.

Förzitz, den _____
Bürgermeister

Abwägungsbeschluss-Nr. _____
Der Gemeinderat Förzitz hat in der Sitzung vom _____ den Beschluss über die Wertung und Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplans gefasst.

Förzitz, den _____
Bürgermeister

Satzungsbeschluss-Nr. _____
Der Gemeinderat Förzitz hat in der Sitzung vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Förzitz, den _____
Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Förzitz, den _____
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Förzitz, den _____
Bürgermeister

Übersichtsplan Oerlsdorf (maßstabslos)



Quelle: www.thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris, 30.03.2023




Name: Seniorenzentrum Kronacher Teich Waldstr. 34 96524 Oerlsdorf	Name: Marienplatz 6 Verwaltungs GmbH Matthias Dobler Hagenwiesen 70 73105 Dürnau
Planungsleiter: Planungsbüro Dipl.-Ing. Ralf Wernke Stadt- und Landschaftsplanung Mozartstraße 5 96515 Sonneberg	
<b style="font-size: 2em; color: red;">VORABZUG	
Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenzentrum Kronacher Teich"	
Maßstab: 1:1000	Situationsplan: DN A1 5944841
Datum: 23.05.2023	Projekt: KA