

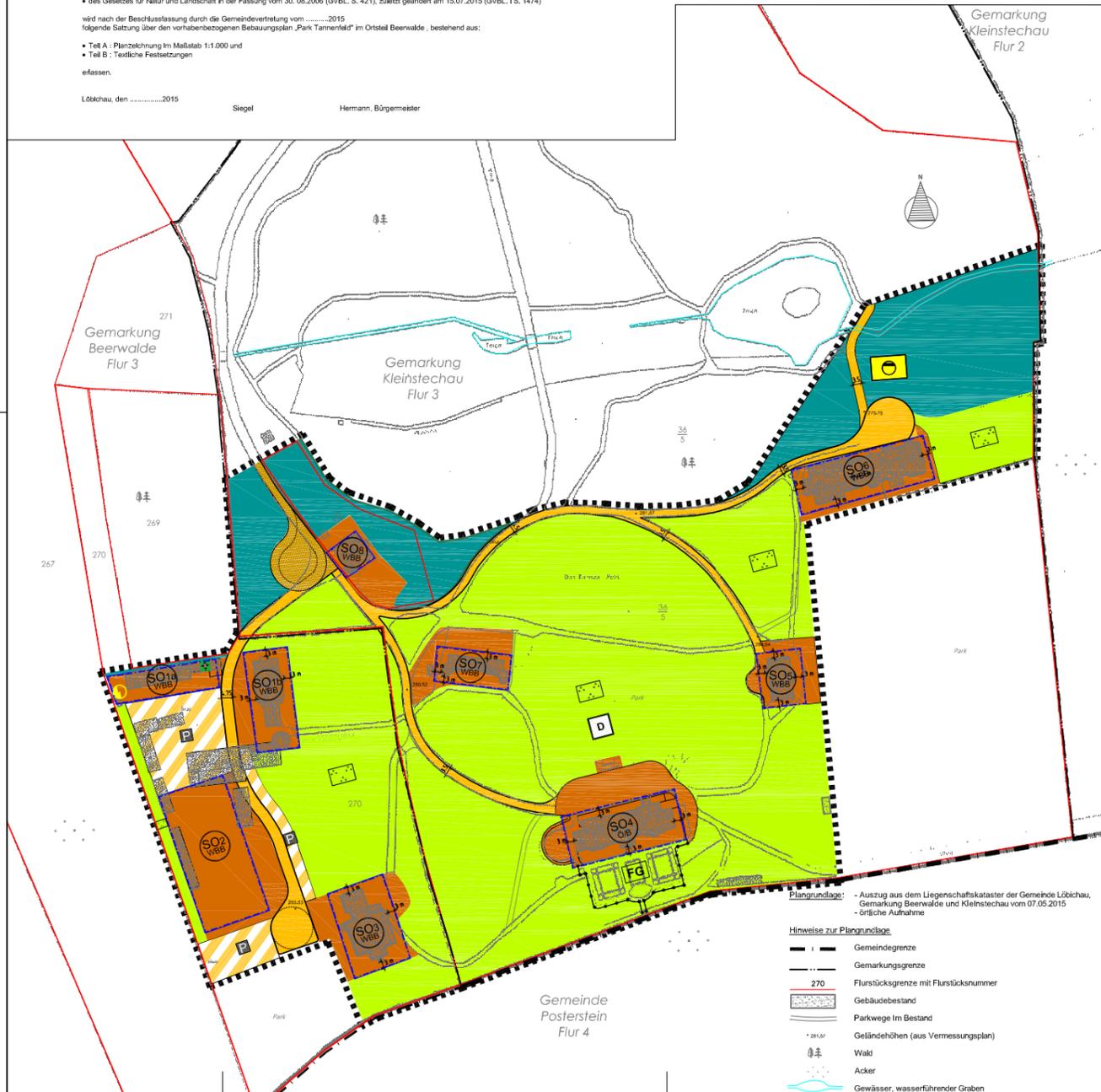
GEMEINDE LÖBICHAU - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Park Tannenfeld" (ENTWURF)

Teil A: Planzeichnung

RECHTSGRUNDLAGE DER SATZUNG

- Auf der Grundlage
- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
 - der Bauabstandsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - der Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, 49)
 - des UVV-Gesetzes in der Neufassung vom 24.02.2010, (BGBl. I S. 94) am 31.08.2015, (BGBl. I S. 1474)
 - des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
 - des Gesetzes für Natur und Landschaft in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert am 15.07.2015 (GVBl. I S. 1474)
- wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom2015 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Park Tannenfeld“ im Ortsteil Beerwäld, bestehend aus:
- Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und
 - Teil B: Textliche Festsetzungen
- erlassen.

Löbichau, den2015
 Siegel Hermann, Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
 - SO 1: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Wohnen mit besonderem Betreuungsbedarf"
 - SO 2: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Öffentliche Nutzung / Beherbergung"
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Baugrenze
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Erschließungsstraße (Kreisstraße)
 - Innere Erschließung
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - Elektrizität (Trafostation)
 - Abwasser (KKA oder Pumpstation)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Parkanlage (Landschaftsgartenanteil)
 - Parkanlage (französischer Garten)
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Artenschutzraum
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Schloß und Kurhaus Tannenfeld mit Parkanlage und Wirtschaftshof als Sachgesamtheit)
- Sonstige Planzeichen**
 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Plangrundlage:** - Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Gemeinde Löbichau, Gemarkung Beerwäld und Kleinstechau vom 07.05.2015
 - örtliche Aufnahme
- Hinweise zur Plangrundlage:**
- Gemeindegrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand
 - Parkwege im Bestand
 - Geländehöhen (aus Vermessungsplan)
 - Wald
 - Acker
 - Gewässer, wasserführender Graben

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, 1 a, 2, 3 BauGB, §§ 1 bis 23 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und 8 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Die in der Planzeichnung nach § 11 BauNVO dargestellten Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit besonderem Betreuungsbedarf“: SO 1 bis 3 sowie SO 5 bis 8 dienen:
 - der Unterbringung und Versorgung von Personen mit besonderem Betreuungsbedarf - insbesondere Demenzerkrankte - in ambulant betreuten Wohnungen und Wohngruppen sowie in der Kurzzeit- und Tagespflege,
 - der Unterbringung von Betreuungs-, Pflege- und Betriebspersonal,
 - der Unterbringung von technischen Versorgungsanlagen für den Park und die darin befindlichen Baugebiete
 - der Unterbringung von betriebs- und sicherheitstechnischen Anlagen und Räumen (Hausmeister, Instandhaltungspersonal, Wachtdienst, Werkstatt, Lager)
 - der Unterbringung von Räumen für die Verwaltung
 - der Unterbringung von Räumen für Fort- und Weiterbildung.
 - Das in der Planzeichnung nach § 11 BauNVO dargestellte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Nutzung / Beherbergung“: SO 4 (Schloß) dient der Unterbringung von Anlagen und Räumen für:
 - kulturelle Zwecke,
 - Gastronomie
 - Beherbergungsgewerbe und
 - Personal-/Verwaltungsräume der betreuten Wohnanlage.
 - Die Gesamtanzahl der Plätze mit besonderem Betreuungsbedarf wird begrenzt auf:
 - 95 im vorhandenen und zu sanierendem Gebäudebestand der SO 1, SO 3 und SO 5 bis 8 sowie weiteren
 - 100 im Neubau (SO 2).
 - Die Gesamtanzahl der Wohnungen für Betreuungs-, Pflege-, Sicherheits- und Betriebspersonal wird begrenzt auf:
 - 5 Wohnheiten.
 - Die Gesamtanzahl der Beherbergungseinheiten wird auf 16 mit maximal 24 Betten begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 8 BauGB)
 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 sowie SO 3 bis 8 basiert auf der Kubatur der bestehenden Gebäude und diesen unmittelbar zugeordneten Freiflächen. Bauliche Erweiterungen der Bestandsgebäude innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze sind nur für funktional erforderliche Anlagen und Gebäudeanteile wie Treppenhäuser, Rampen, Aufzüge, Wintergärten u.ä. zulässig und erfordern die Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt für die einzelnen Baugebiete festgesetzt:

Baugebiet	Maximal zulässige			Traufhöhe (m)
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Anzahl der Vollgeschosse	
SO 1 (Wirtschaftshof mit Wasserarm)	0,8	2,4	III	298 m Turm: 304 m
SO 3 (Haus Planegg)	0,5	2,4	III	301 m
SO 4 (Schloß)	0,5	1,5	III	299 m
SO 5 (Haus Tarnegg)	0,6	1,8	III	294 m
SO 6 (Haus Talegg-Wallegg)	0,8	2,4	III	289 m
SO 7 (Frauenlegetalle)	0,5	0,5	I	293 m
SO 8 (Haus Brunegg)	0,3	0,5	II	294 m

(*) Grundlage der Festsetzung ist der Lage- und Höhenplan vom September 2015, erstellt von RÖSSLER-Ingenieurvermessung GmbH, Gera (Höhensystem DHHN 92)

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebieten SO 2 wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Maximal zulässige			Firsthöhe (m)
	Grundfläche	Geschossfläche	Anzahl der Vollgeschosse	
SO 2 (Neubau)	1.300 m²	3.900 m²	III	305 m (11m über OKG)

(*) Grundlage der Festsetzung ist der Lage- und Höhenplan vom September 2015, erstellt von RÖSSLER-Ingenieurvermessung GmbH, Gera (Höhensystem DHHN 92)

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 3.1 Bewohner- und Personalstellplätze sowie öffentliche Parkplätze sind nur im Bereich des Wirtschaftshofes innerhalb der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ zulässig.

4. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)
 4.1 Die der Versorgung der Baugebiete im Geltungsbereich mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden, zentralen Nebenanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet SO 1 zulässig.
 4.2 Die der Versorgung der Baugebiete im Geltungsbereich mit Wärme dienenden, dezentralen Nebenanlagen sind außerdem in allen anderen Baugebieten zulässig.
 4.3 Anlagen zur Abwasserentsorgung (vollbiologische Kleinkläranlage oder Pumpstation zur Weiterleitung des Abwassers in eine zentrale Kläranlage) sind nur auf der zeichnerisch dargestellten Fläche für Abwasseranlagen am Tiefpunkt des Geltungsbereiches zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 5.1 Der Park ist in seiner Gesamtheit dauerhaft zu erhalten.
 5.2 Nicht nachnutzbare Gebäude im ehemaligen Wirtschaftshof sowie die einfallende Männerlegetalle im Süden des Parkes sind abzutreten.
 5.3 Die ungenutzte, oberirdische durch den Park verlaufende Hatzleitung einschließlich ihrer Sockellumcamente ist abzutreten.
 5.4 Das Tauderhaus im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist zum Artenschutzraum umzubauen und dauerhaft zu unterhalten.
 5.5 Stellplätze, mit Ausnahme der Behindertenstellplätze, sind wasserundurchlässig zu befestigen.
 5.6 Die Versiegelung von Verkehrsflächen ist unter Beachtung der Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6. Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 6.1 Grundlage für die Gestaltung und Entwicklung des Parks sind der Entwicklungsplan und Erläuterungen aus „Park Tannenfeld - Denkmalflegerische Zielstellung“ vom Januar 2008, erarbeitet von Dipl. Ing. für Landschaftsarchitektur Ch. Nienhölz.
 6.2 Füllungen aufgrund der zeichnerisch oder textlich festgesetzten Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind auf das Mindestmaß zu beschränken.
 6.3 Sofern Bäume, Gehölzgruppen oder Einzelgehölze zur Erweiterung oder Befestigung der Erschließungsstraßen- und -wege gefällt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe der Verkehrsstraße durch einen Baum, eine Gehölzgruppe oder ein Gehölz der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
 6.4 Sofern einzelne Bäume, Gehölzgruppen oder Einzelgehölze aus Krankheits- oder sonstigen Gründen, die eine verkehrssichere Nutzung der Grundstücke beeinträchtigen, gefällt werden müssen, sind diese durch einen Baum, eine Gehölzgruppe oder ein Gehölz zu ersetzen.
 6.5 Die zu pflanzende Art und Sorte sowie der Ersatzstandort sind im Einvernehmen mit der Denkmalschutzfachbehörde auf der Grundlage des unter 6.1 genannten Denkmalschutzrechtlichen Zielkonzeptes - Entwicklungsplan festzusetzen.
 6.6 Der Stammumfang der Ersatzbäume soll mindestens 14 / 16 cm betragen.
 6.7 Die Festsetzungen der örtlichen Baumschutzsatzung sind nicht anzuwenden.

7. Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)
 7.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 7.2 Eine Bebauung im SO 2 ist erst zulässig, wenn die bestehenden Gebäude in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 bis 7 saniert und ihrer geplanten Nutzung zugeführt sind.

II. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.** Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone 2 eines seismisch aktiven Gebietes (Karte der Erdbebenzonen oder DIN 4149, Teil 1). Daraus resultierende Baubestimmungen sind zu beachten.
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht.** Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine Fläche, unter der der Bergbau umgeht.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schloß und Kurhaus Tannenfeld mit Parkanlage und Wirtschaftshof sind als Sachgesamtheit nach § 2 Abs. 1 und § 8 Thüringer Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen geschützt.

IV. ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

- Die Vorbestandsbestände der § 39 und 44 BauNVO sind grundsätzlich zu beachten.
- Für das Planungsgebiet liegt ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom August 2015, erarbeitet von geoinform Gera vor. Dieser Bericht enthält als Anlage 9 sechs Maßnahmenblätter für die Maßnahmenkomplexe:
 - Gebäudesanierung
 - Gebäudeneubau
 - Arbeiten an Zuwegungen (Verbreiterung und Neuanlage)
 - Errichtung von Park- und Stellplätzen
 - Bau Kläranlage
- die bei der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind notwendige Rodungsarbeiten und Geländeerhöhungen in der vegetationslosen Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu realisieren.
- Der Baumbestand ist vor Fällungen auf das Vorkommen von Nestern und Höhlen und darin lebenden Arten zu untersuchen.
- Bei allen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

V. SONSTIGE HINWEISE

- Sicherung der Planumsetzung durch Verträge**
 Zur Sicherung der Planumsetzung hat die Gemeinde am mit den Vorhabenträgern / Grundstückseigentümern einen Durchführungs- und Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem:
 - der Abriss der nicht nachnutzbaren Bausubstanz im Wirtschaftshof sowie der Männerlegetalle
 - die Umnutzung des Tauderhauses zum Artenschutzraum
 - die Sanierung und Nutzungsänderung der Gebäude in den Baugebieten SO 1 sowie SO 3 bis 7
 - der Neubau im Baugebiet SO 2
 - die Herstellung oder Befestigung der inneren Haupterschließungsstraßen
 - die Herstellung der funktional erforderlichen Anlagen einschließlich der Instandsetzung der Löschwasserspeicher am nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Teiches
 - die Renaturierung des Teiches und Fließgewässers als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
 - weitere Kompensation über das Ökokoonto der Gemeinde durch Ausbuchung von Wertpunkten aus dem Maßnahmenplan, geregelt werden.
- Eigentümer und Nutzungsberechtigte der Grundstücke haben **Grenzzeichen und Vermessungsmarken** zu schonen und sofern diese nicht unterjährig angebracht sind, erkennbar zu halten.
- Denkmalschutz**
 Im Planungsgebiet besteht die Möglichkeit von Bodendenkmalen. Das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege ist rechtzeitig über den Erschließungsbeginn zu informieren. Der Oberboden ist vor Erschließungsbeginn vorsichtig abzuschleifen und die Fläche vom Beauftragten des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege untersuchen zu lassen. Sollten während der Baumaßnahmen weitere Bodendenkmale und andere Zufallsfunde auftreten, ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises „Altenburger Land“ und das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstellen bis zu einer Entscheidung o.g. Ämter zu sichern.
 Sollte sich während der Baumaßnahmen ein Verdacht auf Altablagerungsergebnisse ergeben, ist die Abfallbehörden des Landratsamtes „Altenburger Land“ zu informieren und mit ihr baubegleitende Untersuchungen abzustimmen.

Verfahrensnachweis:

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“	18.02.2015 07.05.2015
2. Frühzeitige Bürgerinformation / Vorentwurf nach § 3 (1) BauGB in der öffentlichen Gemeindeversammlung	18.02.2015 / 15.07.2015
3. Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	08. / 11.06.2015
4. Bildigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf In der Fassung vom 12.10.2015 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“	vom bis
5. Bestellung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“	
6. Bestellung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom	
7. Abwägungsbeschluss nach § 2 Abs. 3 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“ Information über das Abwägungsergebnis mit Schreiben vom	
8. Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“	
9. Ausfertigung der Satzung am	
10. Anzeile / Genehmigung der Satzung am	
11. Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung / Rechtskraft der Satzung im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“	

Bestätigung des Thüringer Landesamts für Vermessung und GeoInformation
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster Stand vom übereinstimmen.
 Der Gebäudebestand kann gegenüber der Örtlichkeit abweichen.

Zweienroda-Triebes, den2015 Siegel TLVernGeo

	SACHSEN/THÜRINGEN GmbH & Co. KG Gemarkung für Stadt- und Landentwicklung	07548 Gera Neue Straße 27 Tel: 0365 / 83 10 380 + 1 Fax: 0365 / 83 10 382
	VORHABEN: Gemeinde Löbichau "Parkanlage Tannenfeld"	
BEZUGSDOKUMENT: Vorhabenbezogener Bebauungsplan ENTWURF i. d. F. vom 12.10.2015		
DATUM:	12.10.2015	MAßSTAB: M 1:1000