

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: VORENTWURF Dezember 2021

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 Zweckbestimmung: „Parkdeck“

(§ 11 Abs.2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen zum Abstellen von Fahrzeugen aller Art und damit in Zusammenhang stehender Nutzungen.

Zulässig sind:

- Gebäude zum Abstellen von Fahrzeugen aller Art
- Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrzeugen aller Art (§ 12 BauNVO)
- Anlagen für die verkehrliche Erschließung
- Anlagen für die Ver- und Entsorgung
- Stützmauern

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 Zweckbestimmung: „Sanitärgebäude“

(§ 11 Abs.2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen zur sanitären und sozialen Nutzung und zum Aufenthalt von Menschen und damit in Zusammenhang stehender Nutzungen.

Zulässig sind:

- Gebäude mit Sanitär- und Sozialanlagen
- Anlagen zum Aufenthalt von Menschen
- Zufahrten zu den baulichen Anlagen
- Anlagen für die Ver- und Entsorgung
- Stützmauern / Einfriedungen
- Wetterschutz für Gäste

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 Zweckbestimmung: „Schiffsanlegestelle“

(§ 11 Abs.2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen zur Begehung von Menschen auf Land und über Wasser und damit in Zusammenhang stehender Nutzungen.

Zulässig sind:

- Steganlage einschließlich seiner Fundamente
- Zuwegungen
- Untergeordnete Gebäude (wie z.B. Kassenhäuschen)
- Anlagen für die Ver- und Entsorgung
- Einzäunungen
-

1.4 An der Steganlage sind eine Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt sowie Halteplätze für Wasserwanderer zulässig. Der Öffentlichkeit ist ein Zugang zur Steganlage zu gewähren.

1.5 Ausnahmsweise sind weitere Nutzungen, die für die baulichen Anlagen im SO 1-3 erforderlich sind, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO)

2.1.1 Unterer Bezugspunkt für alle baulichen Anlagen im **SO 1 – 3** sind 305 m ü NHN.

2.1.2 Im **SO 1** beträgt die max. Höhe des Parkdecks 7 m. Als Bezugsmaß gilt der Abstand vom Unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante Brüstung am Parkdeck (312 m ü NHN).

- 2.1.3 Im **SO 2** beträgt die max. Höhe der baulichen Anlage 7 m. Oberer Bezugspunkt ist die Traufe. Die Traufe bildet den mittig gelegenen Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Dachhaut. Die max. Höhe ist der Abstand zwischen Unteren und Oberen Bezugspunkt.
- 2.1.4 Im **SO 3** ist der Obere Bezugspunkt die Oberkante der Steganlage/Anlegestelle, beginnend im Uferbereich. Es ist ein Abstand von max. 1 m zwischen Unteren und Oberen Bezugspunkt zulässig.

2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

- 2.2.1 Für die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen sind folgende Größen der Grundflächen zulässig:

Sonstiges Sondergebiet	Bezeichnung der baulichen Anlage	Zulässige Größe der Grundflächen
SO 1	Parkdeck	2.165 m ²
SO 2	Sanitärgebäude	110 m ²
SO 3	Schiffsanlegestelle	550 m ²

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist bis zu 1,00 m zulässig.
- 3.2 Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten.

4. Sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum bzw. Strauch angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

5.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum bzw. Strauch angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

5.2 Nichtüberbaute Fläche

Die nicht überbauten Bereiche der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. zu nutzen; es ist mindestens eine Rasenansaat vorzunehmen. Bei Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standorttypische, heimische Arten zulässig gemäß Artenliste.

5.3 Maßnahme 2 (M2)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Bereiche sind mit mindestens 10 unterschiedlichen standortgerechten, heimischen Gehölzen eines Feldgehölzstreifen gemäß Artenliste zu bepflanzen.

Die Anlage hat auf mindestens 5 m Breite einen höhen- und artabgestuften Gehölzsaum zu gewährleisten, welcher Verbindungsfunktion zu vorhandenen Gehölzbeständen übernimmt (Pflanzdichte: 1 Strauch = 1,5 m²). Es sind mind. 5 klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Mindestabstand von 6 m zu integrieren.

5.4 Maßnahme 3 (M3)

Rückbau der ufemahen Wochenend- und Dauercamping-Bebauung. Der im Plan gekennzeichnete Bereich zum Rückbau vorhandener Sonderbebauung wird der Sukzession überlassen.

5.5 Artenliste, Pflanzmaterial

Für die Pflanzung ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“) bzw. mit regionstypischen Sorten (Obstbäume) zu verwenden. Pflanzqualität der Sträucher: 2x verpflanzt, Pflanzhöhe 60 -100 cm, 3-5 Triebe; Pflanzqualität der Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Mittel-/kleinkronige Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Ainus glutinosa (Schwarzerle)
Carpinus betulus {Hainbuche}
Populus tremula {Aspe}
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salbe fragilis (Bruchweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata {Winterlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)

Obstgehölze

Malus domestica (Apfel)
Pyrus communis (Birne)
Prunus domestica (Pflaume)

Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Salix caprea (Sal-Weide)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 ThürBO)

1. Für die baulichen Anlagen sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Neigung bis max. 35 ° zulässig.
2. Auf der Steganlage sind Tore und Zäune mit Übersteigschutz bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten.
3. Im Planbereich SO 1 – 3 sind Stützmauern mit einer Höhe über 2,00 m zulässig.

C Hinweise

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Archäologische Funde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.

2. Überschwemmungsgebiet Talsperre Hohenwarte / Wasser:

- Bauzeitlich darf keine Verschmutzung des Gewässers und des Uferbereichs erfolgen;
- dauerhafte Ablagerungen von Aushubmaterial im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind nicht zulässig;
- anfallender Aushub ist nachweislich fachgerecht zu entsorgen.
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §§ 19 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 anzeigepflichtig);

3. Arten-/Landschaftsschutz

- Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachungen (Offenland) müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) erfolgen.
- Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzenarten bzw. Saatgut (Berücksichtigung § 40 BNatSchG);
- Pflanzen und Pflanzarbeiten sind entsprechend DIN 18916 durchzuführen;
- Die Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger spätestens 2 Jahre nach Baufertigstellung umzusetzen.

4. Auflagen zum Bodenschutz

- Schutz des Bodens während der Bauphase: sachgemäße Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen; Vermeidung von Stoffeinträge in den Boden (z.B. durch Baumaschinen);
- der im Bereich der Neuversiegelung anfallende Oberboden ist gesondert von anderen Bodenbewegungen mit geeignetem Gerät abzutragen und sachgerecht zwischen zu lagern; fachgerechter Auftrag des gelagerten Oberbodens schnellstmöglich auf geeigneten Flächen;
- ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Bodenüberschussmassen;
- Rekultivierung beanspruchter Bodenfläche nach Abschluss der Baumaßnahmen;
- für Bodenandeckung ist autochthones Material (z.B. aus dem Baustellenaufkommen) zu verwenden;
- werden bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren (§ 2 ThürBodSchG i.V. mit § 4 USchadG).;

5. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe von Schichtenverzeichnissen einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen. § 8 Geologiedatengesetz (GeolGD) ist zu beachten.

6. 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.

7. AVV Baulärm

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00-7:00 Uhr.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
2. Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
3. Thüringer Bauordnung (**ThürBO**) vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S.49), § 73a neu eingefügt durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561),
4. Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – **ThürKO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl.S.41), Zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2021 (GVBl. S. 113),
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert
7. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -**ThürNatG**) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340),
8. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – **ThürDSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735),
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert,
10. Thüringer Wassergesetz (**ThürWG**) vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285).
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
12. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt durch den Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
13. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**ThürBodSchG**) vom 16.12.2003 (GVBl. S.511), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74)
14. Umweltschadengesetz (**USchadG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)