Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet "Am Rennsteig" - Stadt Oberhof

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / §§ 10 und 11 BauNVO

SO FHG / SO FHG 1	Sondergebiet "Erholung" (SO FHG) mit Nummerierung der Baufläche (SO FHG 1) hier: -Ferienhausgebiet
SO HOTEL / SO HOTEL 1	sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr" (SO Hotel) mit Nummerierung der Baufläche (SO Hotel 1) hier: -Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

OK NHN +885,00 m	Oberkante der baulichen Anlage in m über Normalhöhennull (NHN)
OK Gelände +8,00 m	Oberkante der baulichen Anlage in m über vorhandenem vermessenen Gelände bzw. aufgeschütteten/abgegrabenen Gelände

3. Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 23 BauNVO

▬	Baugrenze

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

▬	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
🟨	Straßenverkehrsfläche hier: -öffentliche Verkehrsfläche
Erschließungs-straße	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: -private Erschließungsstraße
Parkplatz 1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: -privater Parkplatz mit Nummerierung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 12 und 14 BauGB

Löschwasser	Flächen für Versorgungsanlagen hier: -Löschwasser
R1	Anlagen für die Abwasserbeseitigung hier: -Regenwasserversickerung mit Nummerierung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

RW; SW ELT; GAS; ELT-T	unterirdisch hier: -Regenwasser- und Schmutzwasserkanal, Elektrizitätskabel, Gasleitung, Elektrizitätskabel Status "Tod im Boden" (Angaben ohne Gewähr)

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

WRZ	private Grünflächen hier: -Waldrandzone
SFB	private Grünflächen hier: -Spiel- und Freizeitbereich

12. Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18 b BauGB

🟩	Flächen für Wald

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und 25a BauGB

A1	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennzeichnung der Maßnahme hier:-Ausgleichsmaßnahme A1 (§ 9 (1) 20 BauGB)
A2; E1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennzeichnung der Maßnahme hier:-Ausgleichsmaßnahme A2 (§ 9 (1) 25a BauGB) bzw. Ersatzmaßnahme E1 (§ 9 (1) 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
●─●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: -Abgrenzung Maß der Nutzung -Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
LR 1	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Nummerrierung des Leitungsrechtes hier: -Leitungsrecht 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
⬚	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO

Nachrichtliche Übernahme

10. Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (6) BauGB

GW GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Schutzzone hier: -Zone III (in Planung) / III (Bestand) [§ 9 (6) BauGB]

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (6) BauGB

NP	Naturpark "Thüringer Wald" (§ 9 Abs. 6 BauGB - nachrichtliche Übernahme ohne Gewähr)
L	Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Wald" (§ 9 Abs. 6 BauGB - nachrichtliche Übernahme ohne Gewähr)

15. Sonstige Planzeichen

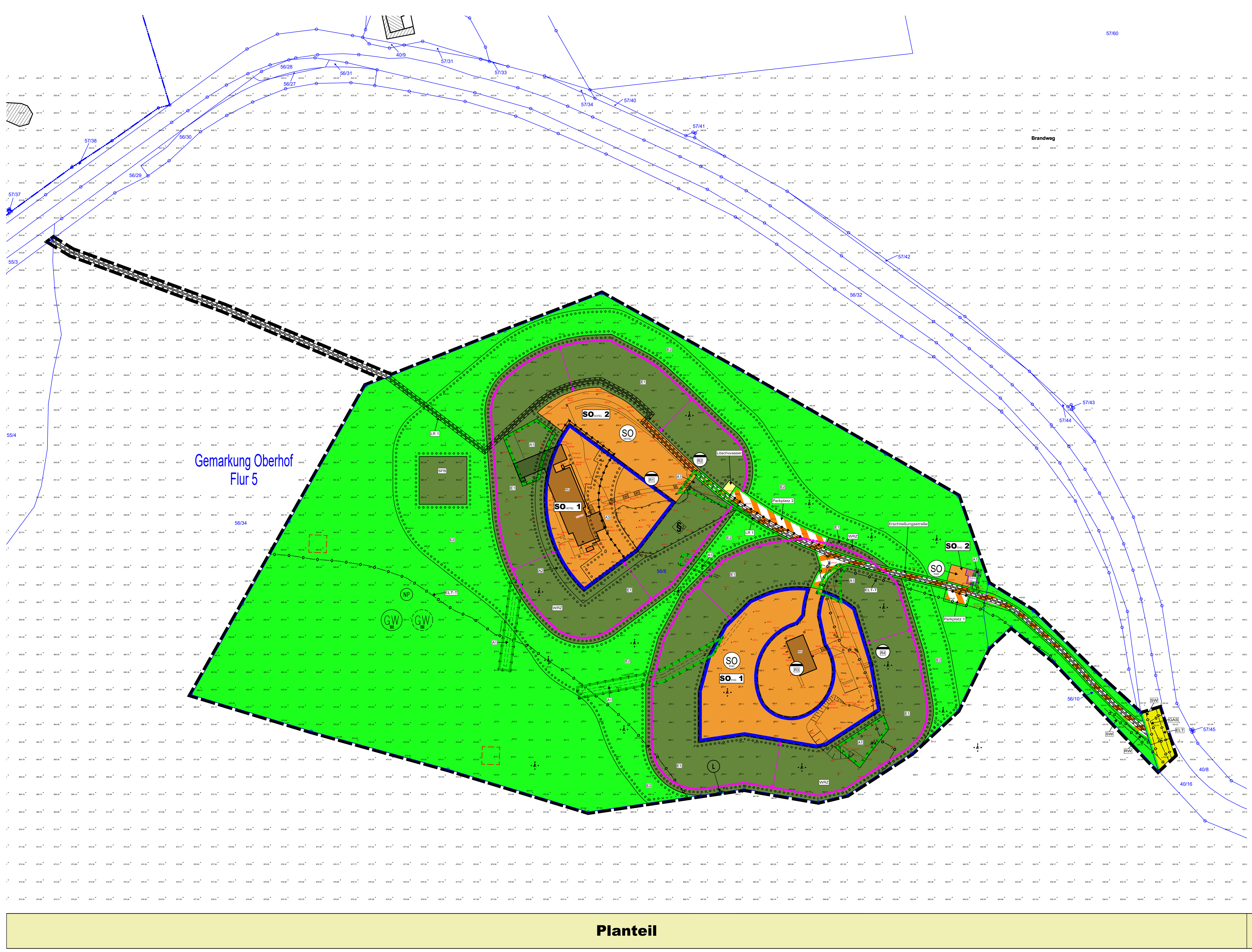
§	Flächen Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG aus der OBK 2.1 (§ 9 Abs. 6 BauGB - nachrichtliche Übernahme ohne Gewähr)
●●●●	Waldabstand gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG (§ 9 Abs. 6 BauGB - nachrichtliche Übernahme ohne Gewähr)

Bestandsangaben

▨	Gebäudebestand (eingemessen; Rückbau geplant)
▨	Gebäudebestand (eingemessen; Rückbau erfolgt)
282/1	Flurstücksnummer (ALKIS)
○─○	Flurstücksgrenze (ALKIS)
▥	Böschung (eingemessen)
+ 798.82	Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (DHHN 2016 / NHN; eingemessen)
+ 798.82	Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN; DGM2 [Quelle TLBG ©])
∼	Höhenlinie (1 m Raster; "Airborne Laserscanning" [Quelle TLBG ©])
═	Straßen, Wege (eingemessen)
╌	Treppenanlagen (eingemessen; Rückbau geplant)

NUTZUNGSSCHABLONEN (Teil A)

SO Hotel 1	SO Hotel 2	SO FHG 1	SO FHG 2
OK NHN +886,00 m	OK NHN +875,00 m	OK Gelände +8,00 m	OK Gelände +4,50 m



Planteil

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 11, 12, 14, 16, 18 und 19 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 Abs. 1, 2. Alt. BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1 und 2) sowie ein sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr" nach § 11 Abs. 2 Satz 2, 1. Alt. BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) festgesetzt.

2.1 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) sind folgende Anlagen / Nutzungen zulässig:
- Beherbergungseinrichtungen Hotel,
- Gastronomie, insbesondere Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Restaurants, Gaststätten,
- Fitness- und Wellnessbereiche (Saunen, Innenpools, Außenpools, Badeteiche, Außensaunen),
- Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze, Carports für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- sonstige Anlagen und Gebäude, die für den Betrieb des Hotels erforderlich sind.

2.2 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) sind folgende Anlagen / Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
- Spiel- und Sportanlagen.

3.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) sind folgende Anlagen / Nutzungen zulässig:
- Ferienhäuser,
- Stellplätze und überdachte Stellplätze, Carports für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- sonstige Anlagen und Gebäude, die für den Betrieb der Ferienhäuser erforderlich sind.

3.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) sind folgende Anlagen / Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
- Spiel- und Sportanlagen.

4. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 2) sind folgende Anlagen / Nutzungen zulässig:
- Kiosk.

5. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) werden Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

6. Grundflächenzahl (GRZ)

6.1 Im Bereich des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) wird die GRZ auf 0,295 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,76 zulässig. Weitere Überschreitungen werden nicht zugelassen.

6.2. Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) wird die GRZ auf 0,451 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

6.3. Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 2) wird die GRZ auf 0,394 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

6.4 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (5) BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

7. Grundfläche (GR)
Die max. Grundfläche (GR) für Ferienhäuser im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) wird auf 130 m² begrenzt.

8. Definition - Oberkante der baulichen Anlagen für die Bauflächen SO Hotel 1 und 2
Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK NHN) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Schornsteine u.ä.) sind davon ausgenommen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK NHN) gilt Normalhöhennull (NHN).

9. Definition - Oberkante der baulichen Anlagen für die Bauflächen SO FHG 1 und 2
Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK Gelände) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Schornsteine u.ä.) sind davon ausgenommen. Als Bezugspunktfür die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK Gelände) gilt der höchstgelegene, an die bauliche Anlage angrenzende Geländepunkt des vorhandenen eingemessenen Geländes bzw. aufgeschütteten/abgegrabenen eingemessenen Geländes.

10. Aufschüttungen/Abgrabungen für die Bauflächen SO Hotel 1 und 2
Aufschüttungen des Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Abgrabungen des Geländes sind bis zu einer Tiefe von max. 8,50 m zulässig.

11. Aufschüttungen/Abgrabungen für die Bauflächen SO FHG 1 und 2
Aufschüttungen des Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 4,00 m zulässig. Abgrabungen des Geländes sind bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m zulässig.

12. Definition - Aufschüttungen/Abgrabungen
Als Bezugspunkt für die angegebene Höhe/Tiefe der Aufschüttungen/Abgrabungen gilt das vorhandene eingemessene Gelände.

13. Beleuchtungsanlagen

13.1 Die Oberkante Beleuchtungsanlagen in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldrandzone zur Beleuchtung der Naturbadeteiche wird mit max. 1,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Beleuchtungsanlagen in den privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldrandzone gilt das vorhandene eingemessene Gelände.

13.2 Die Oberkante Beleuchtungsanlagen in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldrandzone entlang der Skiloipen wird mit max. 3,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Beleuchtungsanlagen in den privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldrandzone gilt das vorhandene eingemessene Gelände.

13.3 Die Oberkante Beleuchtungsanlagen in den Flächen für Wald entlang der Skiloipen wird mit max. 3,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Beleuchtungsanlagen in den Flächen für Wald gilt das vorhandene eingemessene Gelände.

B) Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

1. Der Dachüberstand der Hauptanlagen darf die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten.
2. Nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten.

C) Verkehrsflächen nach § 9 (1) 11 BauGB

1. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Erschließungsstraße darf zum Zweck der Loipenquerung mit einem Loipentunnel, im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 2), unterbaut werden.

D) Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB

1. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Freizeitbereich sind Spielhütten mit einer max. Grundfläche von 25 m² zulässig.
2. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldrandzone sind Naturbadeteiche mit Beleuchtungsanlagen sowie Skilopien mit Beleuchtungsanlagen zulässig.

E) Flächen für Wald nach § 9 (1) 18 BauGB

1. Innerhalb der Flächen für Wald sind Wanderwege, Skiloipen mit Beleuchtungsanlagen, Loipentunnel und Einfriedungen zulässig.
2. Innerhalb der Flächen für Wald sind ausschließlich in der "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO" Schutzhütten mit einer max. Grundfläche von 12 m² zulässig.

F) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) 20, 25a, und (1a) BauGB sowie §§ 18 und 44 (1) BNatSchG und § 8 ThürNatG

1. Ausgleichsmaßnahmen

1.1 A1 - Entsiegelung von vorhandenen Gebäuden und befestigten Flächen (§ 9 (1) 20 BauGB)
Die ursprünglich vorhandenen Gebäude (Gäste-, Mitarbeiter- und Pförtnerhaus) sowie deren Fundamente als auch die aktuell vorhandenen, zukünftig nicht mehr benötigten versiegelten/befestigten Flächen außerhalb der Sondergebiete sind fachgerecht zurückzubauen. Die daraus entstehenden Offenlandflächen sind zu rekultivieren.

1.2 A2 - Anlage eines Biotopmosaiks aus Bergwiese und Zwergstrauchheide (§ 9 (1) 25a BauGB)
Die im Sondergebiet „SO Hotel 2“ verloren gegangenen Biotopflächen im Umfang von 500 m² (Teil von „SM2021-02579“ und „SM2021-02580“) sind durch die Anlage eines Biotopmosaiks aus 50 % Bergwiese und 50 % Zwergstrauchheide im Verhältnis 1:1 randlich (südöstlich und westlich) des „SO Hotel 1“ auszugleichen (Gesamtflächengröße: 735 m²). Die Ausgleichsfläche zieht sich als 5 m breiter Saum um das Sondergebiet und grenzt im Nordosten an das bereits vorhandene Biotop „SM2021- 02579“. Die Herstellung der Ausgleichsfläche muss durch Ansaat einer autochthonen Regiosaatgutmischung für Bergwiese bzw. Zwergstrauchheide oder durch Mahdgutübertragung im Heudruschverfahren erfolgen. Der Bereich der Bergwiese ist durch eine einmalige Mahd (kein Mulchen) frühestens Mitte Juni zu bewirtschaften. Der Flächenanteil der Zwergstrauchheide ist mit typischen Heidepflanzen der Pflanzliste 1 unter Pkt. 1.4 zu bepflanzen und die Zwischenflächen mit autochthonem Regiosaatgut (UG 15 „Thüringer Wald“ Grundmischung) anzusäen und die Ansaatflächen einmal jährlich frühestens Mitte Juni zu mähen. Die Flächen der Maßnahme A2 sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Es ist ein minimal 5-jähriges Monitoring durchzuführen, um die Wiederherstellung der gesetzlich geschützten Biotope zu gewährleisten. Die Ergebnisse dieses Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde jährlich bis zum 30. Oktober vorzulegen. Eine vorzeitige Beendigung des Monitorings kann beantragt werden, wenn der wiederhergestellte Schutzstatus der Biotope frühzeitig nachgewiesen werden kann.

1.3 A3 - Dachbegrünung im Bereich der Tiefgarage (§ 9 (1) 25a BauGB)
Der nicht überbaubare Teil der Tiefgarage bzw. der Tiefgaragenzufahrt (Substratmächtigkeit mindestens 60 cm) ist mit einem Regiosaatgut (75 % Typ „Dachbegrünung / Saatgut“ und 25 % Typ „Dachbegrünung / Sprossen“, z.B. Rieger-Hoffmann) auf einer Fläche von 600 m² zu begrünen und mit mindestens 50 Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 2 unter Pkt. 1.5 zu bestücken. Die Fläche der Maßnahme A3 ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.4 Pflanzliste 1 - Heidepflanzen für Zwergstrauchheide
Pflanzqualität: Zwergstrauch im Topf oder Container, Höhe 20 - 30 cm; Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.

Calluna vulgaris	-	Heidekraut
Vaccinium myrtillus	-	Heidelbeere
Vaccinium vitis-idaea	-	Preiselbeere
Cytisus decumbens	-	Kriechginster

1.5 Pflanzliste 2 - Sträucher für Dachbegrünung
Pflanzqualität: Sträucher verpflanzt mit Ballen oder Container, Höhe 60 - 100 cm; Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder

2. Ersatzmaßnahmen

2.1 E1 - Anlage eines gestuften Waldrandes (§ 9 (1) 25a BauGB)
Die Fläche der Maßnahme E1 (22.355 m²) ist durch Ansaat mit Regiosaatgut (z.B. „Untersaat für Gehölze“, Firma Rieger-Hofmann) auf der vollständigen Fläche zu begrünen. Des Weiteren ist die so angesäte Fläche mit Heistern (30 %) und Sträuchern (70%) im Raster 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. In der Pflanzfläche sind mindestens 40 Stück Obstbaum-Hochstämme im Abstand von mindestens 20 m zueinander zu pflanzen, um einen gestuften Waldrand herzustellen. Die Pflanzenauswahl ergibt sich aus der Pflanzliste 3b bis d unter Pkt. 2.3.
Die finale Pflanzenauswahl ist im Zuge der Ausführungsplanung mit dem Forstamt Oberhof abzustimmen. Die Wuchshöhe der ausgewählten Pflanzen darf dabei maximal 15 m betragen. Die erste Reihe der Obstbäume beginnt dabei in einem Abstand von mindestens 20 m zum jeweiligen Sondergebiet. Die Fläche der Maßnahme E1 ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

2.2 E2 - Anlage eines gestuften Waldrandes (§ 9 (1) 25a BauGB)
Im Anschluss an die Ersatzmaßnahme E1 sind in der Fläche der Maßnahme E2 Laubbaum - Hochstämme der Pflanzliste 3a unter Pkt. 2.3 im Bereich des vorhandenen Fichtenforstes anzupflanzen.
Der Pflanzabstand der Laubbaum - Hochstämme hat dabei mindestens 20 m zueinander zu betragen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

2.3 Pflanzliste 3 - Laubbaum - Hochstämme, Obstbaum - Hochstämme, Heister und Sträucher für die Waldrandgestaltung

a) Pflanzqualität: Laubbaum - Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 12 – 14 cm; Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Alnus incana	-	Grauerle
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata 'Rancho'	-	Kleinkronige Winterlinde

b) Pflanzqualität: Obstbaum - Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 10 – 12 cm; Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.

Malus sylvestris	-	Holzapfel/Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Sorbus demestica	-	Speierling

c) Pflanzqualität: Heister verpflanzt mit Ballen oder Container, Höhe 120 - 150 cm; Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuss

d) Pflanzqualität: Sträucher verpflanzt mit Ballen oder Container, Höhe 60 - 100 cm; Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cytisus scorparius	-	Besenginster
Crataegus monogyna	-	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Pinus cembra	-	Zirbelkiefer
Rhamnus cathartica	-	Pugier-Kreuzdorn
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	-	Rote Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rugosa	-	Kartoffelrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum in Sorten	-	Schneeball

G) Festsetzungen zum Boden- und Wasserschutz nach § 9 (1) 20 BauGB

1. Schutzmaßnahmen

1.1 S1 - Dachmaterialien
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dacheindeckungen unzulässig, bei denen ein Eintrag von Schadstoffen, schwer abbaubare organische Stoffe oder Schwermetalle, in das Niederschlagswasser erfolgen kann.

1.2 S2 - Befestigung von Gehwegen
Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) und ím Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1 und 2) sind Gehwege nur mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig.

1.3 S3 - Befestigung von Wanderwegen und Skiloipen
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wanderwege und Skiloipen nur mit wasser- und luftdurchlässiger Befestigung zulässig.

1.4 Rigolenversickerung

1.4.1 R1 - Hauptrigole "Hotel"
Die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers (außer von Straßenverkehrsflächen) aus dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) muss über eine Rigolenversickerung mit Kies mit einem min. Speichervolumen von 102 m³ oder mit Kunststoffkörpern mit einem min. Speichervolumen von 130 m³ am Standort der Rigole R1 erfolgen.

1.4.2 R2 - Überlaufrigole "Hotel"
Zur Aufnahme von überschüssigen Oberflächenwasser aus der Rigole R1 ist eine Überlaufrigole nachzuschalten. Diese ist mit Kies mit einem min. Speichervolumen von 26 m³ oder mit Kunststoffkörpern mit einem min. Speichervolumen von 33 m³ am Standort der Rigole R2 umzusetzen.

1.4.3 R3 - Hauptrigole "Ferienhausgebiet"
Die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers (außer von Straßenverkehrsflächen) aus dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) muss über eine Rigolenversickerung mit Kies mit einem min. Speichervolumen von 61 m³ oder mit Kunststoffkörpern mit einem min. Speichervolumen von 78 m³ am Standort der Rigole R3 erfolgen.

1.4.4 R4 - Überlaufrigole "Ferienhausgebiet"
Zur Aufnahme von überschüssigen Oberflächenwasser aus der Rigole R3 ist eine Überlaufrigole nachzuschalten. Diese ist mit Kies mit einem min. Speichervolumen von 16 m³ oder mit Kunststoffkörpern mit einem min. Speichervolumen von 20 m³ am Standort der Rigole R4 umzusetzen.

H) Leitungsrechte nach § 9 (1) 21 BauGB

1. Leitungsrecht LR 1
Zur Absicherung der Wärmeversorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Oberhof, Flur 5 auf den Flurstücken 55/4, 56/8, 56/10 und 56/34 zugunsten des Zweckverband Thüringer Wintersportzentrum Oberhof festgesetzt.

I) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB

1. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

1.1 Im Bereich des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1) sind in 6. Geschossen keine öffenbaren Fenster von schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in der Nord- und Westfassade zulässig.
Zulässig sind öffenbare Fenster von schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in der Nord- und Westfassade nur, wenn die Außenfläche eines verglasten Laubengang/Vorhangfassade mehr als 0,50 m vor den zu öffnenden Fenstern vorhanden ist.

J) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

1. Einfriedungen

1.1 Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkt für die max. Höhe der Einfriedungen gilt das vorhandene eingemessene Gelände.

1.2 Zulässig als Einfriedungen sind ausschließlich Holz- und Wildschutzzäune.

2. Stützmauern für die Bauflächen SO Hotel 1 und 2
Die Oberkante Stützmauern wird mit max. 8,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Stützmauern gilt das vorhandene eingemessene Gelände bzw. aufgeschüttete/abgegrabene eingemessene Gelände.

3. Stützmauern für die Bauflächen SO FHG 1 und 2
Die Oberkante Stützmauern wird mit max. 4,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Stützmauern gilt das vorhandene eingemessene Gelände bzw. aufgeschüttete/abgegrabene eingemessene Gelände.

HINWEISE

1. Hinweise zum Baugrund
Es liegt ein Geotechnischer Bereicht "Neubau "Ostara" Waldresort Oberhof, Biohotel mit Ferienhäusern", in der Fassung vom 04.11.2022, der pgu Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen vor.

2. Hinweise zur Versickerung
Es liegt eine Bemessung Rigolenversickerung nach DWA-A 138 Projekt-Nr. 240682-01 "Sickeranlagen Waldresort Oberhof, Fa. Ostara GmbH", in der Fassung vom 09.10.2024, der pgu Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen vor.

3. Hinweise zum Schallschutz

3.1 Es liegt eine "Schallimmissionsprognose LG 55/2021-A für den Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig" der Stadt Oberhof", in der Fassung vom 23.04.2025, des Ingenieurbüros Frank und Schellenberger GbR (IFS) vor.

3.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4109-1:2018-01 zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Oberhof, Zellaer Straße 10 in 98559 Oberhof dauerhaft bereitgehalten wird.

4. Hinweise zur Grünordnung

4.1 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschieben, zu lagern und zu unterhalten.

4.2 Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).

4.3 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen A1, A3, E1 und E2 sind spätestens ein Jahr nach dem erfolgten Eingriff (Errichtung Gebäude bzw. Flächenversiegelung) umzusetzen bzw. in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode.

4.4 Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A2 hat vor der Eröffnung des Hotels bzw. der Ferienhäuser zu erfolgen.

4.5 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4.6 Zum Schutz der Bäume und Strauchgruppen vor äußeren Einflüssen vor und während der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).

4.7 Schutzmaßnahmen

4.7.1 S1 – Oberbodenschutz
Generell gilt als Grundsatz nach Baugesetzbuch (BauGB § 1a (2)), dass sparsam mit Boden umzugehen ist. Vor Beginn der Bautätigkeit ist der teilweise wiedereinzubauende Oberboden im Baubereich entsprechend der DIN 18915 abzuschieben und zu sichern, damit sich vorher bestehende Bodenstrukturen nach Wiedereinbau des Oberbodens standortgerecht entwickeln können. Es erfolgt dazu ein Abtrag mit einer Dicke von bis zu 0,30 m.
Der Oberboden wird seitlich in Mieten gelagert. Die Mieten sind zu pflegen und bis zum Wiedereinbau zu unterhalten. Der Oberboden ist nach Beendigung der Baumaßnahme wieder einzubauen. Boden, welcher im Zuge der Baumaßnahme verdichtet wurde, ist spätestens zur Beendigung der Maßnahmen wieder aufzulockern.

4.7.2 S2 – Baumschutz / Gehölzschutz
Geschützt werden sollen alle randlichen Bäume, welche im Zuge der Gebäudeerrichtung sowie der Waldrandgestaltung (Maßnahme E1) beschädigt werden könnten.
Die in unmittelbarer Nähe zum Baufeld zu erhaltenden Bäume sind vor baubedingten Veränderungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen. Eventuelle Schäden sind fachgerecht nach DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege zu behandeln.
Falls entgegen der Erwartung weitere Baumfällungen durchzuführen sind, so sind diese entsprechend anzuzeigen und auszugleichen. Damit die dort lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung gestört werden, sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) notwendige Rodungen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

4.7.3 S3 – Gewässer- und Grundwasserschutz
Baumaschinen, Fahrzeuge und Behälter dürfen keine Hydrauliköl-, Schmiermittel- und Treibstoffverluste aufweisen. Für Maschinen, die mit hydraulischen Antrieben und Einrichtungen ausgerüstet sind und an offenen Gewässern eingesetzt werden, sind biologisch schnell abbaubare Hydrauliköle einzusetzen. Baumaschinen sind vor ihrem erstmaligen Gebrauch und während des Betriebes täglich auf Dichtigkeit hinsichtlich Schmier- und Treibstoffverlusten zu prüfen. Erforderlichenfalls sind zusätzliche Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen zu treffen. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

4.7.4 S4 – Schutz des vorhandenen geschützten Biotops („SM2021-02579“)
Der Teil des gesetzlich geschützten Biotops „SM2021-02579“ (Zwergstrauchheide), welcher innerhalb der Waldrandgestaltung verortet ist, ist vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen und daher bauzeitlich mit einem Holzschutzzaun abzugrenzen. Der Zaun ist vor Erschließungsbeginn zu errichten und bis zum Schluss der Baumaßnahmen zu unterhalten.

5. Hinweise zu den Geländehöhen
Die Geländehöhen wurden aus dem DGM2 (Digitales Geländemodell; Höhendaten aus den Jahren 2010 - 2013 sowie 2014 - 2019) übernommen [Quelle TLBG ©]). Die Angaben sind ohne Gewähr.

6. Hinweise zur Vermessung

6.1 Vermessen wurden ausschließlich die unter Bestandsangaben mit "eingemessen" gekennzeichneten Positionen.

6.2 Lagesystem: ETRS89/UTM32

6.3 Höhensystem: DHHN16

7. Hinweis zum Waldabstand / Gefahrenabwendung
Aus Gründen der Gefahrenabwendung ist bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 26 (5) des Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Eine Ausnahme hiervon kann gemäß § 26 (5) ThürWaldG beantragt werden.

8. Hinweise zum Schutz des Wasserschutzgebietes der Trinkwassertalsperre Ohra

8.1 Das Plangebiet ist an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.

8.2 Alle anfallenden Abwässer von Verkehrsflächen sind aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten oder entsprechend dem Stand der Technik zu behandeln.

8.3 Der Neubau, die wesentliche Änderung, der Aus- oder Umbau von bestehenden Straßen oder Wegen, ist in Anlehnung an die in der Schutzzone III von Schutzgebieten zum Schutz von Trinkwassertalsperren maßgeblichen Anforderungen der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) umzusetzen.

8.4 Die Verwendung von Streustoffen zum Einsatz im Winterdienst, die nicht den Anforderungen der TL-Streu (Technische Lieferbedingungen für Streustoffe des Winterdienstes) entsprechen, ist verboten.

8.5 Bei der Präparation der Loipen sind Schnee stabilisierende Zusätze grundsätzlich verboten.

8.6 Abwasserleitungen müssen dem von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. herausgegebenen Arbeitsblatt DWA-Arbeitsblatt A 142 "Anforderungen an Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" für die für Schutzzone III genannten Anforderungen entsprechen.

8.7 Die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, einschließlich wassergefährdender Abfälle, nach § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), ist verboten. Das Verbot gilt nicht für oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A bis C sowie unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), bei denen die Anforderungen der AwSV für Anlagen in der Schutzzone III von Wasserschutzgebieten eingehalten sind, das Verbot gilt ferner nicht für die Lagerung von wassergefährdenden Haushaltschemikalien in geschlossenen Verkaufsräumen des Einzelhandels sowie im privaten Haushalt und vergleichbaren Anwendungsfällen (zum Beispiel in Gaststätten und Büros), sofern die Stoffe in haushaltsüblichen, transportzugelassenen Behältern oder Verpackungen gelagert werden.

8.8 Schmutzwasser und verunreinigtes Niederschlagswasser sind aus dem Einzugsgebiet der Ohratalsperre herauszuleiten. Die Behandlung und Ableitung von Abwässern hat entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und bei Einleitung in einen Zufluss zur Ohratalsperre entsprechend dem Stand der Technik zu erfolgen. Der Bauherr hat im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen: a) wohin das Abwasser abgeleitet wird und b) das Verfahren der Abwasserbehandlung.

8.9 Zum Schutz des Wasserschutzgebietes soll die Versiegelung so gering wie möglich ausfallen.

9. Hinweise zum Auftreten von archäologischen Funden
Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

10. Hinweise zu Altlasten
Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt. Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Schmalkalden-Meiningen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

11. Hinweis zu Geologischen Untersuchungen / Erdaufschlüssen
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

12. Hinweise zum Abfall- und Bodenschutz

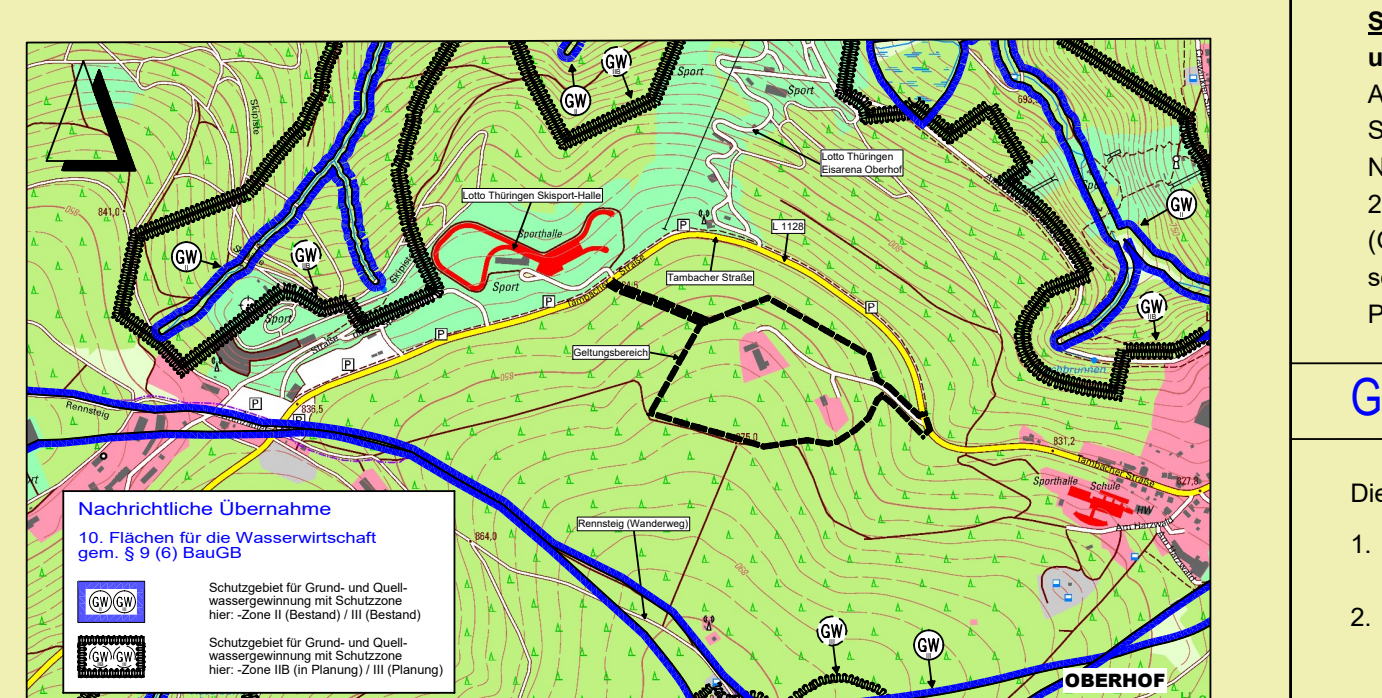
12.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind so zu dimensionieren, dass unter Beachtung der Materialeigenschaften und der Eignung gemäß BBodSchV ein Massenausgleich zwischen anfallenden Aushubmassen und benötigten Auffüllmassen innerhalb des Vorhabensgebietes erfolgt. Die Verwertung der Aushubmassen und der Massen für die Aufschüttungen ist unter Beachtung der MantelVO durch einen Sachverständigen zu prüfen und festzulegen. Dabei ist der besondere Grundwasserschutz im Trinkwasserschutzgebiet zu beachten. Die im Rahmen des Bauvorhabens anfallenden Aushubmassen (Boden und Steine) sind so weit wie möglich unter Beachtung der MantelVO im Baustellenbereich zu verwerten.

12.2 Die bei den Abbruch- und Umbaumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten, zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

12.3 Als Dachmaterialien die für eine Anwendung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ungeeignet sind gelten z.B. Zink, Kupfer und Blei.

Textteil

Lage des Geltungsbereiches (Maßstab 1: 15.000)


GW
Lotto Thüringen Skisport-Halle
Lotto Thüringen Eisarena Oberhof
Tambacher Straße
L 1128
Geltungsbereich
Rennsteig (Wanderweg)
OBERHOF
Nachrichtliche Übernahme
10. Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (6) BauGB
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Schutzzone hier: -Zone II (Bestand) / III (Bestand)
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Schutzzone hier: -Zone IIB (in Planung) / III (Planung)

Kartengrundlage: DTK10col; Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Präambel

Satzung der Stadt Oberhof über den Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet "Am Rennsteig".
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet "Am Rennsteig", bestehend aus dem Planteil (Teil A) und dem Texteil (Teil B), als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vvom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, 298)
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
8. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl.S. 323), geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)
12. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205) und Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 5. August 2024 (GVBl. 525)
14. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
15. Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (ThürWaldG) vom 18.08.2008 (GVBl. 2008, S. 327), neu gefasst durch Gesetz vom 06. Februar 2024 (GVBl. S. 13)
16. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
17. Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (ThürVersVO) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122)

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stand vom .... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

....
Datum Thüringer Landesamt für Bodenmanagment und Geoinformation Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 21.09.2021 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: 22-183-21).

Der Beschluss wurde am 02.10.2021 (Stadtbote Nr. 9 / 39. Woche; 28. Jahrgang) ortsüblich bekannt gemacht.

Oberhof, den .... Fischer
Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.08.2025 bis 05.09.2025 frühzeitig beteiligt und
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .... bis .... (Entwurf zur Veröffentlichung)
beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.07.2025 bis 11.08.2025 frühzeitig beteiligt und
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom .... bis .... (Entwurf zur Veröffentlichung)
beteiligt.

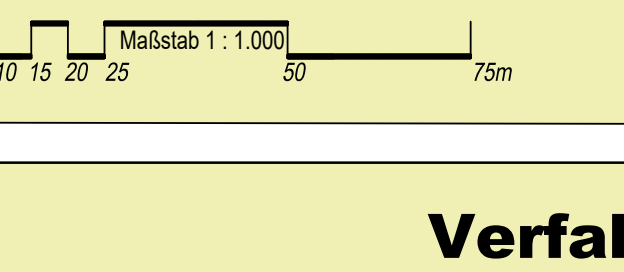
Oberhof, den .... Fischer
Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen:

Kartengrundlage:	sonstige Leistungen und Gutachten:
Katasterkarte ALKIS	Schallschutzgutachten Ingenieurbüro Frank & Schellenberger Am Schinderrasen 6 99817 Eisenach
Lage- und Höhenplan Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Ulrich Pfeufer Erich-Krempel-Straße 6 98527 Suhl	
DGM2 (Teilbereiche)	

Auftraggeber:

Stadt Oberhof
Zellaer Straße 10
98559 Oberhof



Verfahrensvermerke

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom .... (Entwurf zur Veröffentlichung) wurde am .... (Beschl.-Nr.: ....) gebilligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am .... (Stadtbote Nr. .. / ... Woche; ... Jahrgang) ortsüblich bekannt gemacht.

Oberhof, den .... Fischer
Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am .... (Beschluss-Nr.: ....) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs.6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Oberhof, den .... Fischer
Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am .... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.:.................).

Oberhof, den .... Fischer
Bürgermeister Siegel

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Dieser Plan hat vom .... bis ....

öffentlich ausgelegen.

......................., den ....

....
Unterschrift Stempel

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Stadtrates beigetreten.

Oberhof, den .... Fischer
Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Oberhof und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Oberhof, den .... Fischer
Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am .... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Oberhof während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Oberhof, den .... Fischer
Bürgermeister Siegel

Bebauungsplan
sonstiges Sondergebiet
Hotel und Ferienhausgebiet

"Am Rennsteig"

Stadt Oberhof

Planungsstand:

Vorentwurf	Stand:	12.06.2025
Entwurf zur Veröffentlichung	Stand:	18.03.2026
Satzungsplan	Stand:	....

Entwurf
zur Veröffentlichung

Verfasser:

kehrer planung
Nico Kehrer
-Freier Architekt-
-Mitglied der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34

www.keplan.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer
Dipl. Ing. K. Neubert

Unterschrift: AKT-Stempel:

Verfahrensvermerke