

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Am Steinberg" - Wochenend- / Ferienhausgebiet mit Betreiberwohnung - Gemeinde Schleusegrund

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung 1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete - SO 1 und SO 2

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO

OK 480,00 m über NNH
Oberkante der baulichen Anlage in m über Normalhöhen Null (NNH) als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO

B Baugrenze

o offene Bauweise

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

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Mischverkehrsfläche

P privater Parkplatz für SO 1 u. SO 2

7. Flächen für Abwasserbeseitigung

Abw Abwasser / biologische KKA

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

TV unterirdisch - geplant
hier: -Trinkwasserleitung
oberirdisch - vorhanden
hier: -Hochspannungstrasse

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

G private Grünflächen

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

S Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

ELT Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB hier: -Elektrizität 110kV Leitung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: -Art der Nutzung SO 1 / SO 2

NUTZUNGSSCHABLONEN

SO 1		SO 2	
OK 480,00 m über NNH	III	OK 479,00 m über NNH	II
GRZ 0,8	GD	GRZ 0,8	GD
10° - 45°		10° - 45°	

Nachrichtliche Übernahme

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

BR ThüW Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: -Biosphärenreservat "Thüringer Wald"

NP Naturpark "Thüringer Wald"

S gesetzlich geschütztes Biotop hier: -Bergwiese

16. Eigene Planzeichen

GD Dachform hier: -geneigte Dächer gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

10° - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

467,13 m NNH Geländeoberhöhe in Meter über Normalhöhen Null (NNH); Übernahme aus Geoproy Thüringen Angabe ohne Gewähr

12,00 Wendemöglichkeit für Fahrzeuge mit Angabe des Durchmessers

11,00 Bestandsangaben

28/21 Gebäudebestand (ALKIS)

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze (ALKIS)

Flurgrenze

Vermaßung (in Meter)

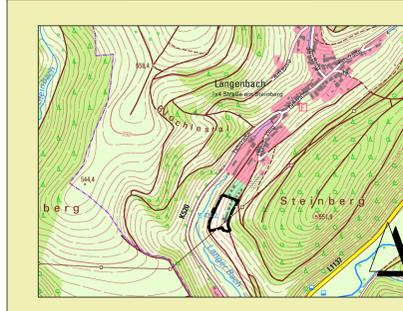
469,80 Geländeoberhöhe in Meter über Normalhöhen Null (NNH)

Höhenlinie (1 Meter-Linie)



Planteil / Planzeichen

Lage des 1. Geltungsbereiches (ohne Maßstab, Quelle TLVermGeo ©)



Präambel

Satzung der Gemeinde Schleusegrund über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet "Am Steinberg" - Wochenend- / Ferienhausgebiet mit Betreiberwohnung. Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
4. Planzieltverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
8. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
9. Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
11. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
12. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
13. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), in der derzeit gültigen Fassung
14. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thür. Staatsanzeiger)
15. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgVTH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 10, 16 und 18 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet "Wochenendhaus- / Ferienhausgebiet mit Betreiberwohnung" (SO) nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung -Beherbergung / Wohnen- festgesetzt.
2. Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Beherbergungseinrichtungen (Pension)
 - maximal drei Wohnungen
 - Gastronomie,
 - Carports und Stellplätze,
 - Spiel- und Sporteinrichtungen
 - Hausmeisterwerkstatt
3. Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Beherbergungseinrichtungen (Chalets, Ferienhäuser)
 - Spiel- und Sporteinrichtungen
 - alle Anlagen und Gebäude, die für den Beherbergungsbetrieb erforderlich sind.
4. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
5. Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK) Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Für die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt für den Bereich des SO 1 als Bezugspunkt die vorhandene Höhe + 467,13 m NNH an der westlichen Hoffläche und für die Bereiche SO 2 gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe + 469,80 m NNH am mittleren Bungalow.
- 5.1 Die je Teilgebiet festgesetzten Höhen können ausnahmsweise durch technologische Anlagen wie Schornsteine, Antennen u. dgl. überschritten werden.

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

1. Es wird offene Bauweise festgesetzt.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

1. Gestalt der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Boden-deckern bzw. Gehölen zu begrünen. Bei Gehölen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (siehe Gehölzlisten 1, 2 und 3 unter HINWEISE Pkt. 3.2; 3.3 und 3.4).
2. Stützmauern Zulässig sind Stützmauern bis max. 5,00 m Höhe.
3. Treppen Zulässig sind Treppen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Textteil

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Datum Landesamt für Vermessung und Geoinformation Siegel
Katasterbereich Schmalkalden

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Schleusegrund, den Schilling

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis (Vorentwurf) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis (Vorentwurf) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Schleusegrund, den Schilling

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom wurde am gebilligt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Planentwurf in der Fassung vom wurde am gebilligt. (Beschl.-Nr.:). Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schleusegrund, den Schilling

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat 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.

Schleusegrund, den Schilling

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Schleusegrund, den Schilling

Zusatzleistungen:

Vorentwurf Stand: 13.03.2020
Entwurf zur Auslegung Stand: 28.05.2021
Satzungsplan Stand:

Auftraggeber:

Vorhabensträger: Familie Schneider
Oberer Weg 1 / 98667 Schleusegrund /Langenbach
in Verbindung mit Gemeinde Schleusegrund

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Sulz
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax: 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de
Rechtsanwältin
Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. J. W. Reber
Dipl.-Ing. J. P. Plämer
AKT-Stempel

Verfahrensvermerke

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Dieser Plan hat vom bis öffentlich ausliegen.
..... den
Unterschrift Stempel

Feld für Genehmigungstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRIITBSBESCHLUSS

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

Schleusegrund, den Schilling

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Schleusegrund und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Schleusegrund, den Schilling

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 Gemeinde Schleusegrund während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Schleusegrund, den Schilling

Schleusegrund, den Schilling

Schleusegrund, den Schilling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Am Steinberg" - Wochenend- / Ferienhausgebiet mit Betreiberwohnung"

- Gemeinde Schleusegrund -

Planungsstand:

Vorentwurf Stand: 13.03.2020

Entwurf zur Auslegung Stand: 28.05.2021

Satzungsplan Stand:

Verfasser:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Sulz
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax: 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de
Rechtsanwältin
Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. J. W. Reber
Dipl.-Ing. J. P. Plämer
AKT-Stempel

Unterschrift Stempel

Verfahrensvermerke

ENTWURF zur öffentlichen Auslegung