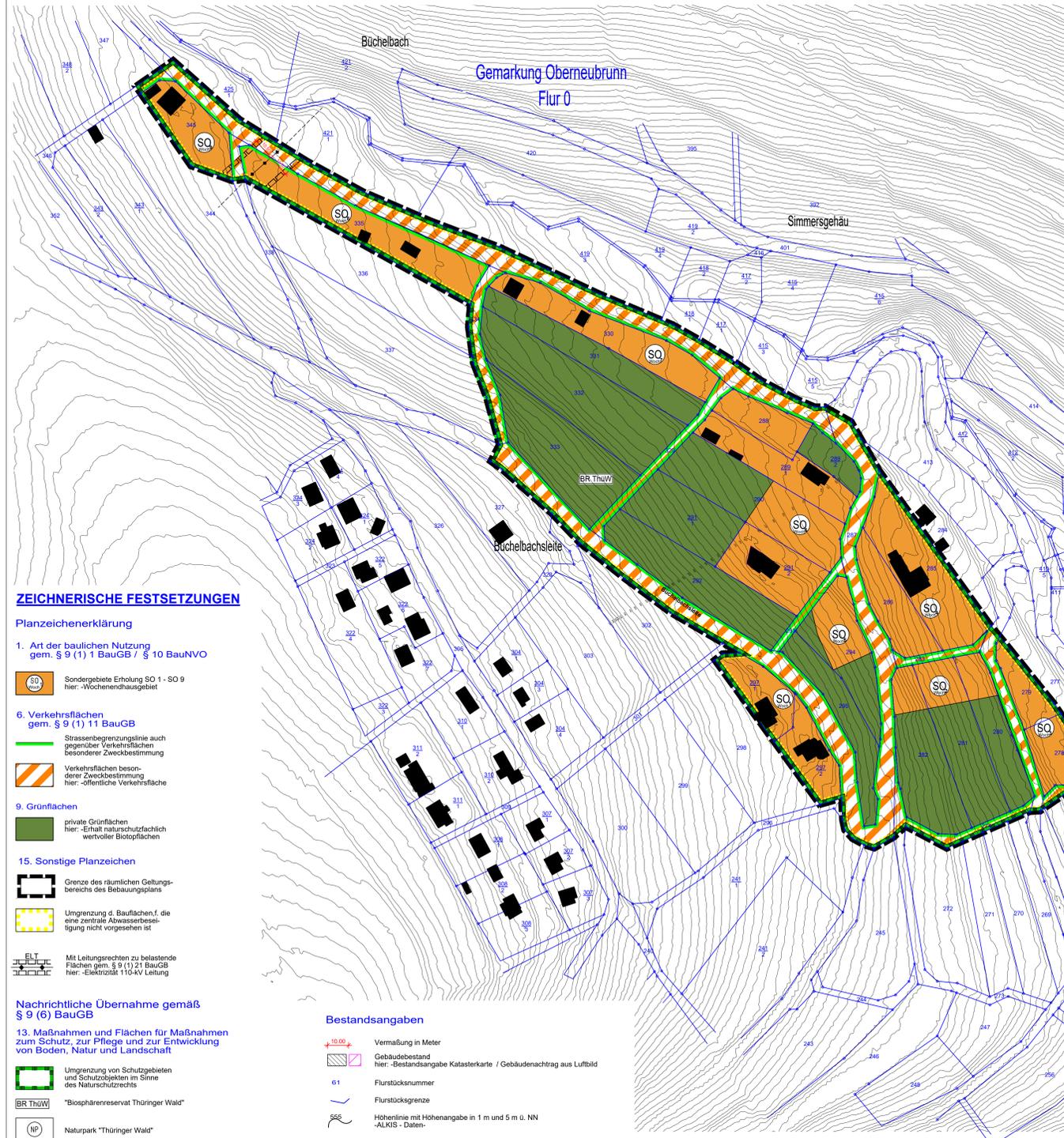


Einfacher Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus "Büchelbach" - Gemeinde Schleusegrund -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 10, 14 und 16 BauNVO

- Baufläche SO 1 bis SO 9**
- Für das Wochenendhausgebiet SO 1 bis SO 9 wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Erholung hier: -Wochenendhaus- nach § 10 (1) BauNVO festgesetzt.
- Innerhalb des Wochenendhausgebiets SO 1 bis SO 9 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wochenendhäuser
 - untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauGB
- Innerhalb der Wochenendhausgebiete SO 1 bis SO 9 sind pro Grundstück maximal ein Wochenendhaus und eine Nebenanlage zulässig.
- Die zulässige max. Grundfläche für Wochenendhäuser wird auf 65 m² begrenzt. Zusätzlich sind ausnahmsweise nicht überdachte Terrassen und Balkone bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² zulässig (siehe Pkt. 5 unter HINWEISE).
- Für das Wochenendhausgebiet SO 1 bis SO 9 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,2 festgesetzt.
- Die Wochenendhausnutzung wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Im Dach- und Kellergeschoss sind Aufenthaltsräume ausgeschlossen.
- Das Kellergeschoss für Wochenendhäuser darf maximal 50 % der Grundfläche des Wochenendhauses betragen.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauGB sind im SO 1 bis SO 9 bis zu einer max. Größe von 15 m² zulässig.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

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

Sondergebiete Erholung SO 1 - SO 9 hier: -Wochenendhausgebiet

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Verkehrsfläche

9. Grünflächen

private Grünflächen hier: Erhalt naturschutzfachlich wertvoller Biotopflächen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung d. Bauflächen, die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

"Biosphärenreservat Thüringer Wald"

Naturpark "Thüringer Wald"

Bestandsangaben

Vermaßung in Meter

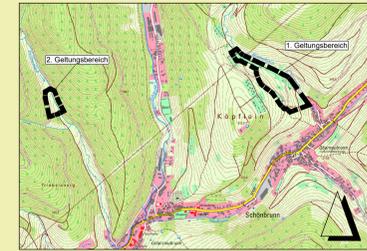
Gebäudebestand hier: Bestandsangabe Katasterkarte / Gebäudenachtrag aus Luftbild

Flurstücksnummer

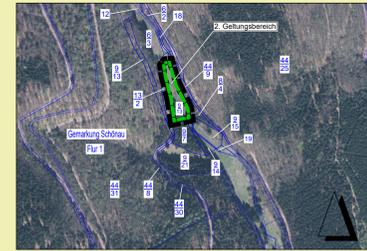
Flurstücksgrenze

Höhenlinie mit Höhenangabe in 1 m und 5 m ü. NN -ALKIS - Daten-

Lage des 1. und 2. Geltungsbereiches (ohne Maßstab, Quelle TLVermGeo ©)



2. Geltungsbereich (ohne Maßstab, Quelle TLVermGeo ©)



Präambel

Satzung der Gemeinde Schleusegrund über den Einfachen Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus "Büchelbach"
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 folgende Satzung des einfachen Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus "Büchelbach", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
- Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntPrV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. 2008 S. 327), in der derzeit gültigen Fassung

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

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

- Dächer**
Für Wochenendhäuser sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 35° zulässig.
- Stützmauern**
Zulässig sind Stützmauern bis max. 2,00 m Höhe.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Boden- deckern und Gehölzen zu begrünen, wobei nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind (siehe Gehölzlisten 1, 2 und 3 unter HINWEISE).

D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a), § 135 a BauGB, § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- Ersatzmaßnahmen**
[E1] - Erweiterung und Aufwertung einer Grünlandfläche durch Baumaßnahmen / Entbuschung
Auf einer Teilfläche des Flurstücks 9/13 der Flur 1 der Gemarkung Schönau ist der am Hang befindliche Nadelbaumbestand (Picea spec. - ca. 25 Stk. unterschiedlichen Durchmessers) sowie der innerhalb der Grünlandfläche befindliche Gehölzaufwuchs bis zum „Hühnersbach“ zu entnehmen. Im Anschluss an die Rodungsarbeiten und die Beräumung der Fläche erfolgt die Weiterführung der bisherigen Bewirtschaftung des Grünlands durch den Pächter.

E) Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

- Zur Absicherung der Mittelspannungsstrasse sind Leitungsrechte in der Gemarkung Oberneubrunn / Flur 0 auf den Grundstücken: 335 und 345 zugunsten der TEN Thüringer Energie Netze festgesetzt.

HINWEISE

- Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
- Hinweise zur Grünordnung**
2.1 Auf Grund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet.
2.2 Bezüglich der Umsetzung der Ersatzmaßnahme [E1] ist die Rodung der Bäume und des Buschwerks bodenschonend auszuführen, um Schäden an der Grünlandfläche zu verhindern. Die Beräumung des anfallenden geschlagenen und geschnittenen Holzes sowie des Schlagsaums erfolgen in Absprache zwischen Gemeinde und Pächter.
- Gehölzliste 1**
Bäume (3. Ordnung):
Hochstamm, 2 x v. Stammumfang 12-14 cm, inkl. Dreiblock, Schilfmatte und Drahtrose als Wildverbisschutz
Feldahorn - Acer campestre
Eberesche - Sorbus aucuparia
Gewöhnliche Traubenkirsche - Prunus padus
Salweide - Salix caprea
Mehlbeere - Sorbus aria
- Gehölzliste 2**
Obstgehölze:
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
Kultur-Äpfel - Malus domestica (in Sorten)
Vogel-, Süß-Kirsche - Prunus avium
Kirsch-Pflaume - Prunus cerasifera
Sauer-Kirsche - Prunus cerasus
Pflaume - Prunus domestica
Kultur-Birne - Pyrus communis (in Sorten)

2.4 Gehölzliste 3 Straucher (Groß- und Normalsträucher):

Pflanzqualität: Strauch aus regionaler Herkunft, 1 x verpflanzt, Lieferung im Container, Höhe 60-100 cm

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| Kornelkirsche | - Cornus mas |
| Roter Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | - Corylus avellana |
| Weißdorn | - Crataegus spec. |
| Gewöhnliche Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| Schlehe | - Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | - Rhamnus catharticus |
| Hundsrose | - Rosa canina |
| Wildbrombeere | - Rubus fruticosus |
| Schwarzer Holunder | - Sambucus nigra |
| Traubenholunder | - Sambucus racemosa |
| Gemeiner Schneeball | - Viburnum opulus |

- Befestigung von Wegen und Stellflächen**
Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Zulässig sind weitläufiges Pflaster, Rasengitterplatten und Schotterrasen.

4. Ver- und Entsorgung

- Für das Wochenendhausgebiet SO 1 bis SO 9 ist keine zentrale Abwasserbeseitigung und -klärung sowie sonstige Neuerschließung vorgesehen (siehe Planzeichnungen).
- Pro Wochenendhaus ist eine abflusslose Sammelgrube für Schmutzwasser zu betreiben. Die Sammelgruben sind beim Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen anzuzeigen. Die Anlagen müssen dicht und ausreichend dimensioniert sein. Die Abfuhr hat nachweislich über ein zugelassenes Unternehmen zu erfolgen. Die Nachweise der Abfuhr sind im Rahmen des Bauantrages nach Aufforderung vorzulegen.
- Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen kann erlaubnisfrei versickern oder auf dem Grundstück verwertet werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht. Vom Bauwerber ist im Rahmen des Bauantrages nach Aufforderung vorzulegen.

- Ausnahmetatbestand - Terrassen und Balkone**
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Terrassen und Balkonen bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² ist nur zulässig, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf dem betreffenden Baugrundstück für alle anzurechnenden baulichen Anlagen eingehalten wird.

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

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

Schleusegrund, den Schilling

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 4 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. (Beschl.-Nr.:)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Schleusegrund, den Schilling

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am (Beschluss-Nr.:) die Anweisungen 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:

Kartengrundlage: Katasterkarte ALKIS
sonstige Leistungen und Gutachten:

Auftraggeber:

Gemeinde Schleusegrund

Verfasser:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Free Architekten für Gebiete-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax: 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen

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 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 bezeugt.

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

Einfacher Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus

"Büchelbach"

Gemeinde Schleusegrund

Planungsstand:

Vorentwurf Stand: 29.10.2018

Entwurf zur Auslegung Stand: 11.05.2024

Satzungsplan Stand:

Verfasser:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Free Architekten für Gebiete-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax: 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J. Kehrer
Dipl.-Ing. Arch. M. Horn
Freiburg, 11.05.2024
Umschrift:
Stempel:
AK Thüringen