

# Einfacher Bebauungsplan "Am Schwimmbad" - Stadt Schleusingen



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**Planzeichenerklärung**

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

2. Sonstiges Sondergebiet hier: -Gartengebiet

3. Flächen für den Gemeinbedarf

4. Kulturellen Zwecken und Einrichtungen dienende Gebäude

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

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Verkehrsfläche

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: privater Fußweg

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

9. Elektrizität / Trafo

10. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: -Zugangspfad

12. Bestandsangaben

13. Gebäudebestand hier: -Bestandsangabe Katasterkarte

14. Flurgrenze

15. Flurstücksnummer

16. Flurstücksgrenze

17. Vermaßung (in Meter)

18. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

19. Übernahme von Karte TK 10 (ohne Gewähr)

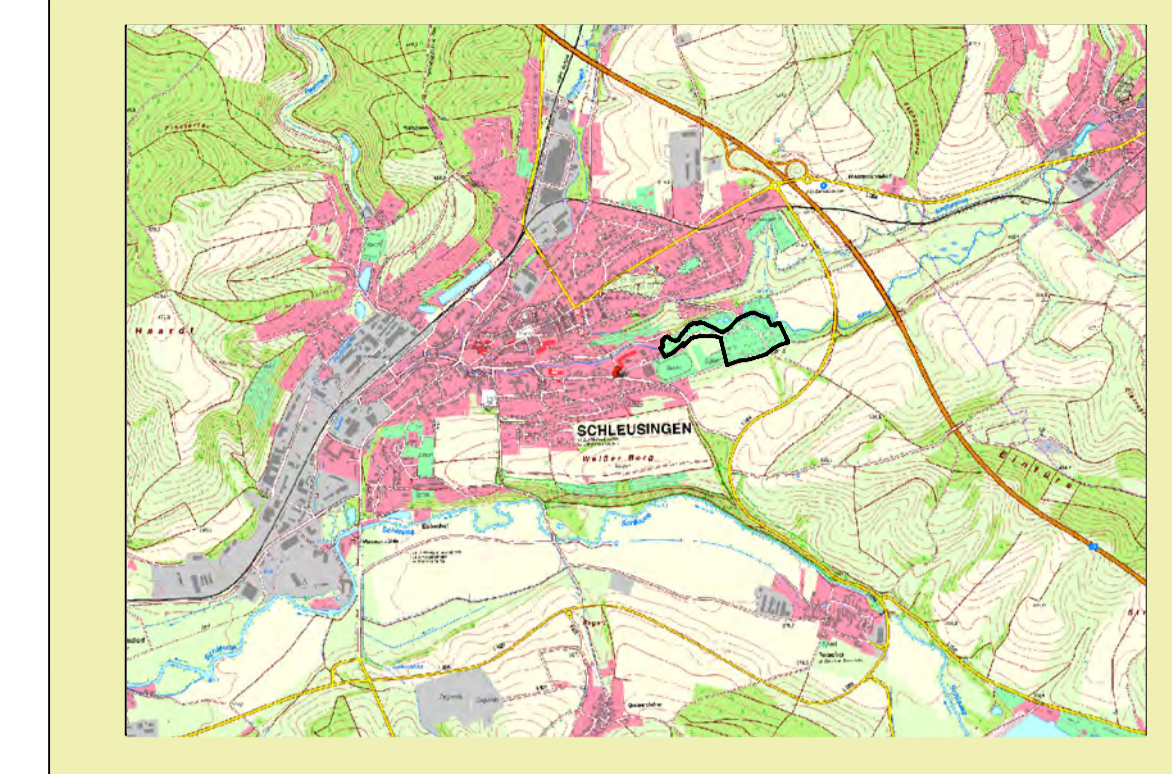
Planteil / Planzeichen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 10 (1), 14, 18 und 22 BauNVO**
- Für das Plangebiet werden als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Erholung hier: -Wochenendhaus gemäß § 10 (1) BauNVO und Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Gartengebiet- gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
  - Für den Bereich des Flurstücks 405/136 wird als Nutzungsart - Fläche für den Gemeinbedarf - Vereinshaus - gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.
  - Sondergebiet Erholung hier: -Wochenendhaus gemäß § 10 (1) BauNVO**
    - Innerhalb des Wochenendhausgebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.
    - Pro Grundstück ist maximal ein Wochenendhaus (Hauptgebäude) zulässig. Die zulässige max. Grundfläche für bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude) wird auf 65 m<sup>2</sup> begrenzt.
    - Das Hauptgebäude allein darf hierbei max. 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
    - Nebenanlagen (Geräteschuppen o.ä.) sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 15 m<sup>2</sup> zulässig. Als Bezugsgröße gilt das jeweilige Flurstück.
    - Balkone und Terrassen werden auf die Grundfläche angerechnet.
    - Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Hierbei ist die Wochenendhausnutzung auf ein Vollgeschoss begrenzt.
    - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet auf 0,2 festgesetzt.
    - Die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) wird für die Baulflächen auf max. +6,50 m begrenzt.
    - Für die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt als Maß das vorhandene Gelände vor jeglicher Geländeregulierung jeweils bis zum höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Höhe bergseitig.
    - Zulässig sind sockellose Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe. Mauern, mit Ausnahme von Stützmauern, sind als Einfriedung unzulässig.
  - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Gartengebiet- gemäß § 11 BauNVO**
    - Innerhalb des Sondergebietes - Gartengebiet sind ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die dem Zweck der gärtnerischen Nutzung dienen.
    - Innerhalb des Bereichs des Gartengebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.
    - Pro Pachtparzelle ist maximal ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Hauptgebäude (Laube / Gartenhaus) zulässig.
    - Die zulässige maximale Grundfläche für bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude) wird auf maximal 60 m<sup>2</sup> begrenzt.
    - Das Hauptgebäude allein darf hierbei maximal 45 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten. Nebenanlagen (Geräteschuppen o.ä.) sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 15 m<sup>2</sup> zulässig. Als Bezugsgröße gilt die jeweilige Pachtparzelle.
    - Gewächshäuser bis max. 5 m<sup>2</sup> Grundfläche werden hierbei nicht angerechnet.
    - Bei Überschreitung der 5 m<sup>2</sup> Grundfläche erfolgt eine komplette Anrechnung der Gewächshäuser auf die gesamt zulässige Grundfläche.
    - Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Hierbei wird die Höhe der baulichen Anlagen (Haupt- und Nebengebäude) auf ein Vollgeschoss begrenzt.
    - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich des Sonstigen Sondergebietes hier: -Gartengebiet auf 0,3 festgesetzt. Als Bezugsgröße für die GRZ im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Gartengebiet- gilt die jeweilige Pachtparzelle.
    - Die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) wird für die Baulflächen auf max. +5,50 m begrenzt.
    - Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK)** Für die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt als Maß das vorhandene Gelände vor jeglicher Geländeregulierung jeweils bis zum höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Höhe bergseitig.
    - Zulässig sind sockellose Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe. Mauern, mit Ausnahme von Stützmauern, sind als Einfriedung unzulässig.
  - Gemeinbedarffläche**
    - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Flur 10, Flurstück 405/136) wird ein Vereinshaus festgesetzt.
    - Das Maß der baulichen Nutzung für das Vereinshaus wird über die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Hierbei wird die Höhe der baulichen Anlagen auf zwei Vollgeschosse begrenzt.
    - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich des Flurstücks 405/136 auf 0,4 festgesetzt.
    - Die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) wird für die Baulflächen auf max. +10,0 m begrenzt.
    - Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK)** Für die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt als Maß das vorhandene Gelände vor jeglicher Geländeregulierung jeweils bis zum höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Höhe bergseitig.
    - Zulässig sind sockellose Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe. Mauern, mit Ausnahme von Stützmauern, sind als Einfriedung unzulässig.

Textteil

## Lage des Plangebietes



## Präambel

**Satzung der Stadt Schleusingen über den einfachen Bebauungsplan "Am Schwimmbad".**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung des einfachen Bebauungsplans "Am Schwimmbad", 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
  - Planzonenverordnung (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 Wasserrechtsgesetz (ThürWRG) 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 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
  - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.08.2008 (GVBl. S. 327), in der derzeit gültigen Fassung

## B) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- Ersatzmaßnahme Sondergebiet Erholung hier: -Wochenendhaus**
  - 1.1 **Pflanzung von Laub-/Obstbaum innerhalb des Eingriffsrundstückes** Als Ersatzmaßnahme für Neuversiegelungen im Sondergebiet Erholung hier: -Wochenendhaus ist innerhalb des Eingriffsrundstückes pro 20 m<sup>2</sup> Versiegelung 1 Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, 3 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 10-12 cm sowie Dreibock, Schilfmatte und Drahtrose als Wildverbisschutz. (siehe Pkt. 7.2 unter HINWEISE).
  - 1.2 **Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB** Die Ersatzmaßnahme wird den Eingriffsrundstücken zugeordnet.
  - 1.3 **Durchführung der Maßnahmen gem. § 135 a Abs. 1 BauGB** Die festgesetzten Maßnahmen zum Ersatz im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Vorhabensträger durchzuführen. Die anzurechnende Versiegelungsfläche bezieht sich auf die Erhöhung der Versiegelungsfläche gegenüber der Grundfläche der rechtmäßig errichteten Bebauung (Baugenehmigung).
- Ersatzmaßnahme Sonstiges Sondergebiet hier: -Gartengebiet**
  - 2.1 **Pflanzung von Laub-/Obstbaum innerhalb der Pachtparzelle** Als Ersatzmaßnahme für Neuversiegelungen im Sonstigen Sondergebiet hier: -Gartengebiet ist innerhalb des Eingriffsrundstückes pro 20 m<sup>2</sup> Versiegelung 1 Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, 3 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 10-12 cm sowie Dreibock, Schilfmatte und Drahtrose als Wildverbisschutz. (siehe Pkt. 7.2 unter HINWEISE).
  - 2.2 **Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB** Die Ersatzmaßnahme wird den Pachtparzellen zugeordnet.
  - 2.3 **Durchführung der Maßnahmen gem. § 135 a Abs. 1 BauGB** Die festgesetzten Maßnahmen zum Ersatz im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Vorhabensträger durchzuführen. Die anzurechnende Versiegelungsfläche bezieht sich auf die Erhöhung der Versiegelungsfläche gegenüber der Grundfläche der rechtmäßig errichteten Bebauung (Baugenehmigung).

## C) Klimaschutz nach § 9 (1) 23 b BauGB

- Als Klimaschutzmaßnahme werden die unter B) Pkt. 1.1 und 2.1 genannten Pflanzmaßnahmen auf den Eingriffsrundstücken / Pachtparzellen festgesetzt.

## HINWEISE

- Parzellierung** Folgende Parzelleneinteilung besteht innerhalb des Sonstigen Sondergebietes hier: -Gartengebiet.



## Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE		
Es wird beschiedigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... übereinstimmen. (* Nichtzuerfüllendes ist zu streichen).		
Datum	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Siegel
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS		
Der Stadtrat hat am 14.04.2015 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.		
Beschluss-Nr.: 14/9/2015 Der Beschluss wurde im Schleusinger Amtsblatt am 30.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht.		
Schleusingen, .....	Klaus Brodthüfer	Bürgermeister
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN		
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 14.06.2013 frühzeitig beteiligt, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.05.2015 bis 14.06.2015 frühzeitig beteiligt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.		
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 05.09.2013 bis 07.10.2013 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.03.2015 bis 04.05.2015 (Vorentwurf) sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.08.2015 bis 11.09.2015 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.		
Schleusingen, .....	Klaus Brodthüfer	Bürgermeister
BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS		
Der Planentwurf in der Fassung vom 22.06.2015 wurde am 14.07.2015 gebilligt. (Beschl.-Nr.: 20/6/2015)		
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist im Schleusinger Amtsblatt am 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.		
Schleusingen, .....	Klaus Brodthüfer	Bürgermeister
ABWÄGUNGSBESCHLUSS		
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.11.2015 (Beschluss-Nr.: 54/9/2015) die Anregungen der örtlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.		
Der Abwägungsbeschluss wurde im Schleusinger Amtsblatt am 20.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.		
Schleusingen, .....	Klaus Brodthüfer	Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS		
Der Stadtrat hat am 03.11.2015 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 55/9/2015).		
Der Satzungsbeschluss wurde im Schleusinger Amtsblatt am 20.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.		
Schleusingen, .....	Klaus Brodthüfer	Bürgermeister
Zusatzleistungen		
Kartengrundlage: Kartesterkarte, Stadt Schleusingen	Digitalisierung: Digitalisierung, Planungsbüro Kehrer & Horn	Vorentwurf
Stand: 18.03.2015		Stand: 22.06.2015
Entwurf zur Auslegung		Stand: 20.10.2015
Satzungsplan		
Auftraggeber: Stadt Schleusingen		
Verfasser: Planungsbüro Kehrer & Horn GbR (Freie Architekten im Gewerbe, Stadt- und Dorfplanung, Mitglieder der 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. J. ... Dipl.-Ing. S. Poser KREIER ARCHITECTURE VERMESSUNG UND GEOINFORMATION		
Unterschrift: [Signature]		

## GENEHMIGUNG / ANZEIGE

GENEHMIGUNG / ANZEIGE	
Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde	
BETRIFFSBEZUG	
Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Stadtrates beigetreten.	
Schleusingen, .....	Klaus Brodthüfer
AUSFERTIGUNG	
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungspläne mit dem Willen der Stadt Schleusingen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	
Schleusingen, .....	Klaus Brodthüfer
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 Schleusingen während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.	
Schleusingen, .....	Klaus Brodthüfer
Einfacher Bebauungsplan	
"Am Schwimmbad"	
Stadt Schleusingen	
Planungsstand	
Satzung	

Verfahrensvermerke