

Einfacher Bebauungsplan "Sondergebiet Wochenendhaus
Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1" -
Stadt Plaue

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

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

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche hier: öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: privater Wirtschaftsweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Zufahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Fußgängerbereiche

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

9. Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 BauGB

- private Grünflächen hier: Freizeit- und Erholungsfläche
- private Grünflächen hier: Eingrünung Wochenendhausgebiet

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

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Nummerierung des Leitungsrechtes hier: Leitungsrecht 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen mit Nummerierung des Gehrechtes hier: Gehrecht 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

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

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 65 "Große Luppe - Reinsberge - Veronikaberg" (§ 9 Abs. 6 BauGB - nachrichtliche Übernahme ohne Gewähr)
- Special Protection Area Nr. 30 "Große Luppe - Reinsberge - Veronikaberg" (§ 9 Abs. 6 BauGB - nachrichtliche Übernahme ohne Gewähr)

15. Sonstige Planzeichen

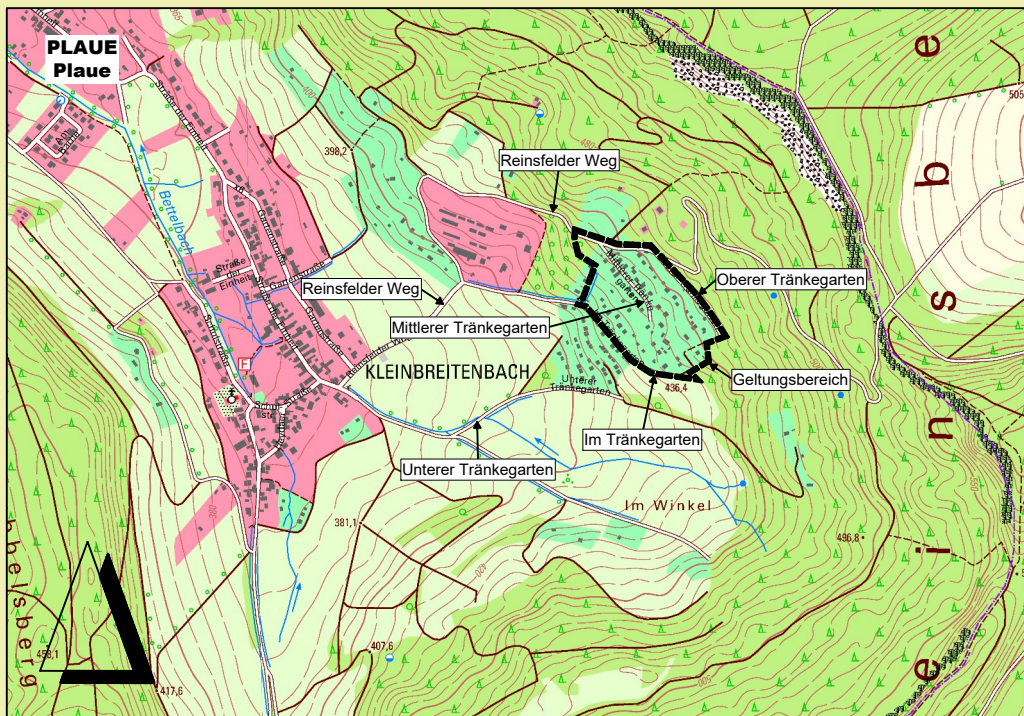
Waldabstand gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG (§ 9 Abs. 6 BauGB - nachrichtliche Übernahme ohne Gewähr)

Bestandsangaben

- Gebäudebestand (ALKIS)
- Flurstücksnummer (ALKIS)
- Flurstücksgrenze (ALKIS)
- Flurgrenze (ALKIS)
- Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NN; DGM1 [Quelle TLBG @])

Planteil

Lage des Geltungsbereiches (Maßstab 1:15.000)



Kartengrundlage: DTK1000; Quelle: GDI-Th-d-deby-2-0; https://www.govdata.de/d-deby-2-0

- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) sind in Dach- und Kellergeschossen Aufenthaltsräume unzulässig.
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Im Bereich des Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) wird die GRZ auf 0,2 festgesetzt.
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (5) BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.
- Grundfläche (GR)
- Die zulässige Grundfläche (GR) für Wochenendhäuser wird auf 68 m² begrenzt.
- Die zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen wird auf 100 m² begrenzt und ist auf das Baugrundstück bezogen. Zu berücksichtigen sind alle Haupt- und Nebenanlagen im Baugbiet.
- Traufhöhe
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) wird die maximale Traufhöhe (TH) auf 3,00 m festgesetzt.
- Definition - Traufhöhe
- Die im Plan angegebene Traufhöhe (TH) wird gemessen vom höchstgelegenen, an die bauliche Anlage angrenzenden Geländepunkt des vorhandenen eingemessenen Geländes.

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

- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) sind nur Einzelhäuser zulässig.

C) Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB

- Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsfläche sind ausschließlich Geräteschuppen, Gewächshäuser und Schwimmbecken/Pool's zulässig.
- Die zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen wird auf 32 m² begrenzt und ist auf das Baugrundstück bezogen. Zu berücksichtigen sind alle Nebenanlagen in der Grundfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsfläche.

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

- Ersatzmaßnahme
- 1. Pflanzung von Laub- / Obstbäumen innerhalb des Eingriffsgrundstückes
- Als Ersatzmaßnahme für Neuversiegelungen sind aus 20 m² Neuversiegelung auf dem Eingriffsgrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, 3 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 10-12 cm sowie Dreieck, Schilfmatte und Drahtrose als Wildverbisschutz.

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

- Dächer
- Für Hauptanlagen sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
- Stützmauern
- Die Oberkante Stützmauern wird mit max. 2,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Stützmauern gilt das vorhandene eingemessene Gelände.
- Einfriedigungen
- Tote Einfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,25 m zulässig. Als Bezugspunkt für die max. Höhe der toten Einfriedigungen gilt das vorhandene eingemessene Gelände.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen und Gehölzen zu begrünen, wobei nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind.

F) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) 21 BauGB

- Gehrecht [GR] Zur Nutzung des Fußweges sind Gehrechte in der Gemarkung Kleinbreitenbach, Flur 3 auf den Flurstücken 107/31 und 107/34 zugunsten der Interessengemeinschaft "Oberer Tränkegarten 1" festgesetzt.
- Leitungsrecht [LR] Zur Absicherung der Wasserversorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Kleinbreitenbach, Flur 3 auf den Flurstücken 107/31 und 107/34 zugunsten der Stadt Plaue festgesetzt.

HINWEISE

- Hinweise zum Baugrund Ein Baugrunderkundung liegt nicht vor.
- Hinweise zur Ver- und Entsorgung
- 2.1 Für das Wochenendhausgebiet ist keine zentrale Abwasserbeseitigung und -klärung sowie sonstige Neuerschließung durch den Wasser- und Abwasserzweckverband "Obere Gera" vorgesehen.

Präambel

Satzung der Stadt Plaue über den einfachen Bebauungsplan "Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1". Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der einfache Bebauungsplan "Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1", bestehend aus dem Planteil (Teil A) und dem Textteil (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 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- 2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- 5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, 296)
- 6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- 7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
- 8. Thüringer Gesetz zur Ausübung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- 9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)
- 12. Besonderen Mitteilungen Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Nr. 31/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
- 13. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LentwPrV 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 Wasserwirtschaftsrechts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist
- 15. Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schädliche Versickerung von Niederschlagswasser (ThürVersVG) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Februar 2024 (GVBl. S. 122, 123)
- 16. 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)

- 2. Für die Wochenendhäuser sind, sofern Schmutzwässer anfallen, vollbiologische Kläranlagen oder abflusslose Sammelgruben für Schmutzwasser zu betreiben. Die Kläranlage bzw. Sammelgruben sind beim Wasser- und Abwasserzweckverband "Obere Gera" anzuzeigen. Die Sammelgruben müssen dicht und ausreichend dimensioniert sein. Die Abfuhr hat nachweislich über ein zugelassenes Unternehmen zu erfolgen. Die Nachweise der Abfuhr sind der Unteren Wasserbehörde nach Aufforderung vorzulegen. Für vollbiologische Kläranlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von biologisch behandeltem häuslichem Abwasser in das Grundwasser zu beantragen.
- 2.3 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. Es wird auf die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schädliche Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2012, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 122) verwiesen.
- 3. Hinweise zur Grünordnung
- 3.1 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
- 3.2 Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff. ThürNRG).
- 3.3 Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach dem erfolgten Eingriff (Errichtung Gebäude bzw. Flächenversiegelung) umzusetzen bzw. in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode.
- 3.4 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- 3.5 Zum Schutz der Bäume und Strauchgruppen vor äußeren Einflüssen vor der Errichtung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).
- 3.6 Maßgeblich für die Ermittlung der Ersatzmaßnahmen ist die zusätzliche versiegelte Fläche, um die Versiegelung im Vergleich zur genehmigten Grundfläche des rechtmäßig errichteten Gebäudes vergrößert wird.

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 Bodenmanagement und Geoinformation Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE

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

Der Beschluss wurde am (Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft „Geratal/Plaue“; .. Ausgabe) ortsüblich bekannt gemacht.

Plaue, den Janik Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis frühzeitig beteiligt, 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 bis (Vorverwurf), gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis (Entwurf zur Veröffentlichung), beteiligt.

Plaue, den Janik Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

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

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am (Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft „Geratal/Plaue“; .. Ausgabe) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Plaue, den Janik Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSSE

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.

Plaue, den Janik Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSSE

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

Plaue, den Janik Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen:

Kartengrundlage: sonstige Leistungen und Gutachten: Vorentwurf

Kartellatetele ALKIS: 01.08.2025

Auftraggeber:

Stadt Plaue Hauptstraße 38 99338 Plaue

Platz der Deutschen Einheit 4 99527 Suhl Tel.: 03681 / 35272-0 Fax: 03681 / 35272-34 www.keplan.de Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer Dipl.-Ing. S. Posern

Unterschrift: AKT-Stempel:

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Dieser Plan hat vom bis öffentlich ausgelegen. Unterschrift Stempel

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BETRITTSBESCHLUSSE

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

Plaue, den Janik Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG

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

Plaue, den Janik 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 Verwaltungsgemeinschaft "Geratal/Plaue" während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Plaue, den Janik Bürgermeister Siegel

Einfacher Bebauungsplan

"Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1"

Stadt Plaue

Planungsstand:

Vorentwurf Stand: 20.07.2026 Entwurf zur Veröffentlichung Stand: Satzungsplan Stand:

Verfasser:

kehrer planung Nico Kehrer -Frieder Aichwald-Mitglied der AK Thüringen- Platz der Deutschen Einheit 4 99527 Suhl Tel.: 03681 / 35272-0 Fax: 03681 / 35272-34 www.keplan.de Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer Dipl.-Ing. S. Posern

Unterschrift: AKT-Stempel:

Textteil

Verfahrensvermerke