

Einfacher Bebauungsplan "Sondergebiet Wochenendhaus Plauke/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten" - Stadt Plauke

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 10 BauNVO

Sondergebiet "Erholung" (SO WOCH) hier: "Wochenendhausgebiet"

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 Feuerwehrausfallstelle und -wendepplatz"
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: "private Fußgängerbereiche"

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbe-

seitigung gem. § 9 (1) 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen hier: "Kläranlage"

9. Grünflächen

gem. § 9 (1) 15 BauGB

- private Grünflächen hier: "Freizeit- und Erholungsfläche"
- private Grünflächen hier: "Straßenbegleitgrün"
- öffentliche Grünflächen hier: "Straßenbegleitgrün"
- private Grünflächen hier: "Eingrünung Wochenendhausgebiet"
- öffentliche 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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eintritt von flächigen Vegetationsbeständen und Baumbestand (§ 9 (1) 25b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Grünflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

Bestandsangaben

Gebäudebestand (ALKIS)

Flurstücksnummer (ALKIS)

Flurstücksgrenze (ALKIS)

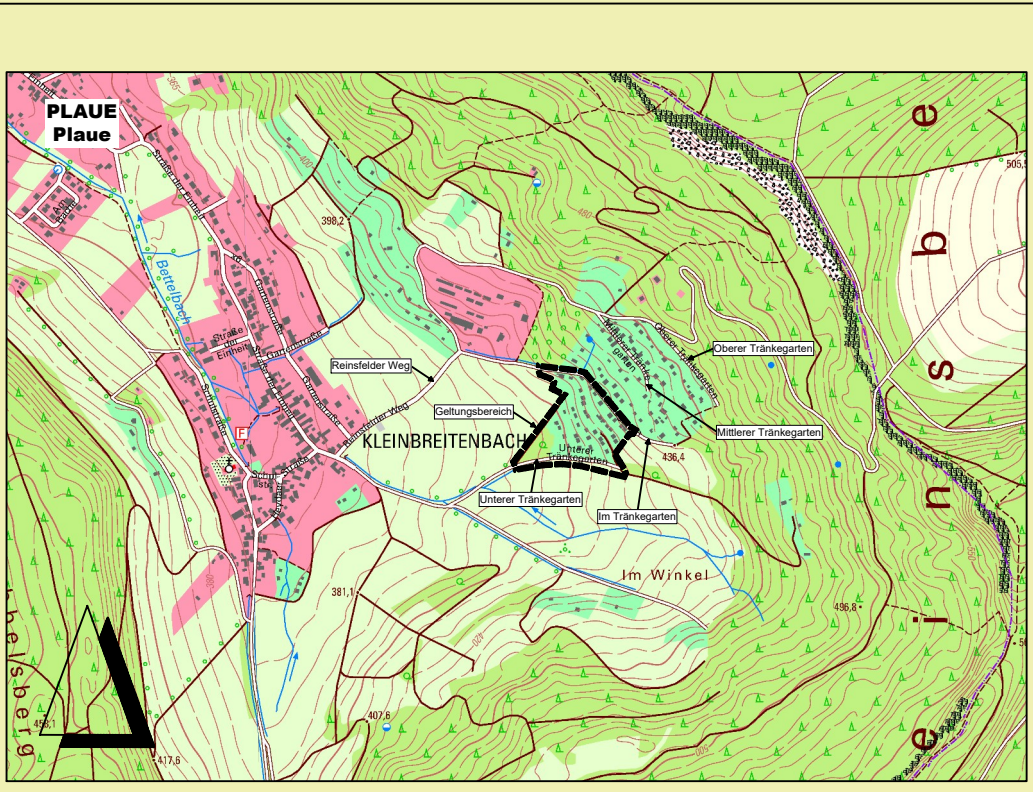
Flurgrenze (ALKIS)

Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NN; DGM1 [Quelle TLBG ©])

Flur 79.62

Planteil

Lage des Geltungsbereiches (Maßstab 1:15.000)



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

Präambel

Satzung der Stadt Plauke über den einfachen Bebauungsplan "Sondergebiet Wochenendhaus Plauke/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten". 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 Plauke/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten", bestehend aus dem Planteil (Teil A) und dem Textteil (Teil B), als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- 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
- 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
- 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
- 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
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, 296)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 2774; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- 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
- 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)
- 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)
- Besondere Mittelhungen Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Nr. 31/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LentPrV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205) und Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 5. August 2024 (GVBl. 525)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (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
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von Niederschlagswasser (ThürVersV) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 (1) BauGB, §§ 10, 12, 14, 16, 18 und 19 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 Abs. 1, 1. Alt. BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) festgesetzt.
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wochenendhäuser,
 - nicht überdachte Terrassen, überdachte Terrassen, Wintergärten,
 - Geräteschuppen, Gewächshäuser, Schwimmbecken/Poolen und
 - Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
- 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 Baugebiet.
- 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/Poolen 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsfläche.

D) Festsetzungen zum Grünordnung

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

- Ersatzmaßnahme
- Pflanzung von Laub- / Obstbäumen innerhalb des Eingriffsgrundstückes
- Als Ersatzmaßnahme für Neuversiegelungen sind ggf. 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 Dreiblock, Schilfmatte und Drahtrose als Wildverbisschutz.

E) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 ThürBO

- Dächer
- Stützmauern
- Die Oberkante Stützmauern wird mit max. 2,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Stützmauern gilt das vorhandene eingemessene Gelände.
- Einfriedungen
- Tote Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,25 m zulässig. Als Bezugspunkt für die max. Höhe der toten Einfriedungen 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.

HINWEISE

- Hinweise zum Baugrund
- Hinweise zur Ver- und Entsorgung
- Für das Wochenendhausgebiet ist keine zentrale Abwasserbeseitigung und Abwasserzweckverband "Obere Gera" vorgesehen.
- Für die Wochenendhäuser sind, sofern Schmutzwasser anfallen, vollbiologische Kläranlagen oder abflusslose Sammelgruben für Schmutzwasser zu betreiben. Die Kläranlage bzw. Sammelgruben sind beim Wasserschutz- 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.
- 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 schadhafte Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 122) verwiesen.
- Hinweise zur Grünordnung
- Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschieben, zu lagern und zu entsorgen.
- Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff. ThürNRG).
- Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach dem erfolgten Eingriff (Errichtung Gebäude bzw. Flächenversiegelung) umzusetzen bzw. in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode.
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- 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).
- Maßgeblich für die Ermittlung der Ersatzmaßnahmen ist die zusätzliche versiegelte Fläche, also die Fläche, um die die Versiegelung im Vergleich zur genehmigten Grundfläche des rechtmäßig errichteten Gebäudes vergrößert wird.
- Hinweise zu den Geländehöhen
- Die Geländehöhen wurden aus dem DGM1 (Digitales Geländemodell; Höhenangaben aus den Jahren 2020 - 2025) übernommen [Quelle TLBG ©]. Die Angaben sind ohne Gewähr.
- Hinweise zum Auftreten von archäologischen Funden
- Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdflächen u. a.) 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.
- 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 Ilmkreis für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.
- Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastenrelevante Sachverhalte.
- Hinweis zu Geologischen Untersuchungen / Erdaufschlüssen
- Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatenschutzgesetz (GeoDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aufzufordern beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. a.) gemäß § 9 GeoDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen aufzufordern durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

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/Plauke“; .. Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht.

Plauke, 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 (Vorentwurf), gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis (Entwurf zur Veröffentlichung), beteiligt.

Plauke, 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/Plauke“; .. Ausgabe) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Plauke, 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.

Plauke, den

Janik Bürgermeister

Siegel

SATZUNGSBESCHLUSSE

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

Plauke, den

Janik Bürgermeister

Siegel

Zusatzleistungen:

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan

sonstige Leistungen und Gutachten: Vorentwurf

Kartellatete ALKIS: 01.08.2025

Auftraggeber:

Stadt Plauke Hauptstraße 38 99538 Plauke



Verfasser:

kehrer planung Nico Kehrer

-Friedrichsberg-

-Mitglied der AK Thüringen-

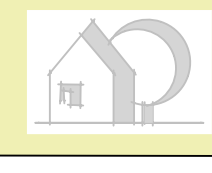
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatenschutzgesetz (GeoDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aufzufordern beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. a.) gemäß § 9 GeoDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen aufzufordern durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

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. S. Posern

Unterschrift: AKT-Stempel:



Verfahrensvermerke