

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**
- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990, zul. geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- c) **Planzielenverordnung (PlanZV90)**, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 56).
- d) **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2008 (GVBl. S. 40).
- e) **Thüringer Gemeinde- und Landkreisleistungsverordnung (Thüringer Kommunalordnung-ThürKO)**, i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), geändert durch Artikel 6 G vom 25. November 2004 (GVBl. S. 853), durch Artikel 7 ThürHSchG vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58) und durch Artikel 5 ThürHBegleitG 2006/2007 vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 446).
5. **Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNachtG)** vom 22.12.1992 (GVBl. S. 599)
6. die, jeweils gültigen Fassungen, der Baumschutzsatzung

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.

1. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**, § 9 Abs. 7 BauGB
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beinhalten folgende Flurstücke: 472/3 teilweise
Die Größe des Bebauungsgebietes beträgt ca. 14838 qm.
2. **Art der baulichen Nutzung**, § 9 Abs. 1 BauGB
Die Fläche wird als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet (SO-Woch) gemäß § 10 Abs.3 BauNVO festgesetzt.
3. **Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**, § 9 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauGB
Gemäß §16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Jedoch darf die maximale Grundfläche des Gebäudes 50 qm nicht überschreiten.
Die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf bis 0,3 überschritten werden für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen. Jedoch darf die Gesamtfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen maximal 25 qm betragen.
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Größe der gepachteten Grundstücksfläche maßgebend. Sie ist der Fläche des Baugrundstückes gleich zu setzen.
Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend eingeschlossen festgesetzt § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

- Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) betragen:
- Wandhöhe max. 2,80m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe max. 3,50m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der beiden äußeren Dachschnecken.
4. **Bauweise**, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Plangebiete der Bebauungsplanung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Hausgruppen werden nicht zugelassen.
5. **Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Errichtung von Garagen und Carports unzulässig. Die Errichtung einer Stellfläche pro Bungalow ist auf jedem Pachtgrundstück zulässig.
- Im Rahmen der festgesetzten GRZ ist das Errichten einer Gerätehitze mit einer Größe von max. 15 cbm umbauen Raum zulässig. Diese darf durch ihren Standort und die gewählte Bauweise der Eigenart des Erholungsgebietes sowie Sicherheits- und Nachbarschaftsinteressen nicht widersprechen.
Als weitere Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich nicht überdachte Terrassen zulässig.
Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet

Erhalt von Grünbeständen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Windschleuba wird angewendet

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M §83ABS. 4 THÜRBO

1. **Gestaltung der Hauptbaukörper**, § 83 Abs.1 ThürBO
Es ist Massivbauweise oder Holzbauweise vorzuziehen, dabei sind Außenwände zu verputzen. Als Farbe der Außenhaut ist weiß bis erdfarben zulässig, zusätzlich ist bei Holzbauweise das Holz in seiner natürlichen Gegebenheit zu belassen.
2. **Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude**, §83 Abs.1 ThürBO
Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:
- Flachdach
- Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung 16 - 25 Grad
- Pultdach mit einseitiger Neigung 5 - 25 Grad
- Dachschneitende und Dachaufbauten sind unzulässig.
- Dachdeckung:
- Dachpappe in der Farbe schwarz ist zulässig
- Schindeln in der Farbe rot oder grau
- Ziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun
- Blech mit entsprechender Schalldämmung
- alle Wellformen aus Eternit, Plaste und Blech sind unzulässig.
3. **Einfriedigungen**, §83 Abs.1 ThürBO
Als Grundstückseinfriedigungen sind Hecken mit einer Höhe von 0,8 bis 1,0m zulässig.
Als Heckengehölze sind folgende Arten vorzugsweise zu verwenden:
- Crataegus laevigata - Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Taxus baccata - Eibe
Andere Koniferen sind unzulässig.
4. **Gestaltung von Nebenanlagen**, §83 Abs.1 ThürBO
Nicht überdachte Terrassen, Stellplätze und Zufahrten sind in ungebundener Pfosten- oder Plattenbauweise zu errichten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet, Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1-3 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Offene Bauweise

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

HINWEISE

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Böschung
- Fluggrenze
- Landesgrenze
- Bestehende Flurstücke mit Nummer
- Höhen in m ü. NN
- Feuerwehrschnitten
- Bungalow mit Nummer

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB

1. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Windschleuba gilt entsprechend.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im archäologischen Relevanzbereich. Bei Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzierungen sind dadurch nicht auszuschließen.
Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren.
Die ausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.
3. Kennzeichnung von Altbergbauobjekten:
Das Plangebiet befindet sich im Bereich des rekultivierten Tagebaus Panna. Hier ist zuoberst mit Kippmaterial zuzureichen. Ungleichmäßige Setzungen sind nicht auszuschließen.
Im Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls unterirdischer Bergbau auf Braunkohle umgegangen.

HINWEISE

1. **Hinweis auf Bodenfunde gem. ThDSchG** im Besonderen §8 und §16:
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Thür. Landesamt für archäol. Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§29 ThDSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 29 ThDSchG wird verwiesen.
2. **Hinweis auf Altlasten, Munitionsreste etc.:**
Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die entsprechende Fachbehörde (Landratsamt) und die Gemeindeverwaltung sind sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstückbesitzer und deren Rechtsnachfolger.
3. **Hinweis der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung (PSF 452, 99405 Weimar):**
Auf die anstehende Frost-, Setzungs- und Wasserempfindlichkeit der Loßböden wird hingewiesen. Erdaufschlüsse und Baugrubenbohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung gem. Lagerstättengesetz anzuzeigen. Schichtverzeichnisse sind der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung zur Verfügung zu stellen.
4. **Hinweis auf Abfallrecht**
Nachweispflicht gemäß des "Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG)" über Art, Menge und Entsorgung anfallender Baustellenabfälle gegenüber der zuständigen Behörde.
5. **Hinweis auf Genehmigungsfreie Vorhaben**, §63 ThürBO
Genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 63 bedürfen der Zustimmung des Zweckverbandes.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Windschleuba hat am 28. Juni 2001 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Erholungspark Panna, Bereich Windschleuba“ mit Beschluss Nr. 158/2001 in Aufstellung zu bringen.
- Der Gemeinderat Windschleuba hat mit Beschluss Nr. 172/2001 vom 09. August 2001 eine Satzung über die Veränderungssperre nach § 14 BauGB i. d. Fassung von 1997 zur Sicherung der Planung im zukünftigen Geltungsbereich erlassen. Die Veränderungssperre ist am 01. August 2003 abgelaufen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 09.07.2004 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Kulturraum des Erholungsparks Panna statt. Den Bürgern wurde weiterhin Gelegenheit gegeben, sich bis zum 23.07.2004 schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde durch den Gemeinderat Windschleuba gebilligt und haben in der Zeit vom 18.08.2004 bis 15.09.2004 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.07.2004 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 16. August 2004 unter Fristsetzung bis zum 30. September 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 16. August 2004 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Windschleuba hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 21. Februar 2008 geprüft und mit Beschluss Nr. 186/2008 abgewogen.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Windschleuba hat in seiner Sitzung am 21. Februar 2008 den Bebauungsplan „Erholungspark Panna, Bereich Windschleuba“ mit Begründung den textlichen Festsetzungen gebilligt und gemäß § 19 BauGB mit Beschluss Nr. 187/2008 als Satzung beschlossen.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Windschleuba hat am 14. Januar 2010 mit Beschluss Nr. 45/2010 die Beschlüsse Nr. 186/2008 zur Abwägung der Träger öffentlicher und privater Belange und 187/2008 Satzungsbeschluss zum Vorhaben „Erholungspark Panna, Bereich Windschleuba“ aufgehoben.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Windschleuba hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 14. Januar 2010 erneut geprüft, und mit Beschluss Nr. 46/2010 abgewogen. Das Ergebnis ist den betroffenen Trägern mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan „Erholungspark Panna, Bereich Windschleuba“ mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.12.2007 und der Begründung zum Bebauungsplan wurde am 14. Januar 2010 vom Gemeinderat Windschleuba mit Beschluss Nr. 47/2010 als Satzung beschlossen.

Windschleuba, 22.02.2011 Bürgermeister

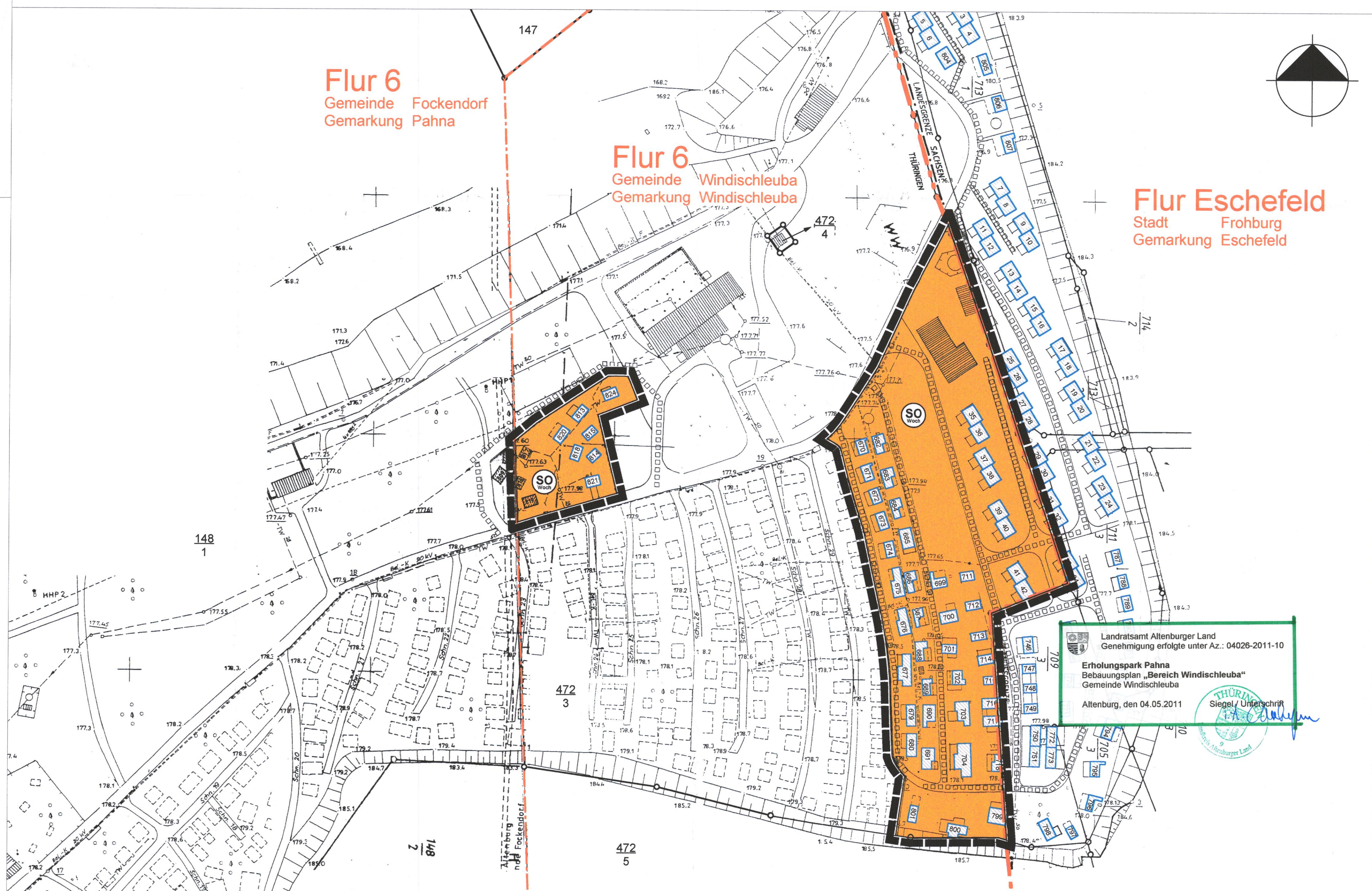
Windschleuba, 17.05.2011 Bürgermeister

Windschleuba, 07.06.2011 Bürgermeister

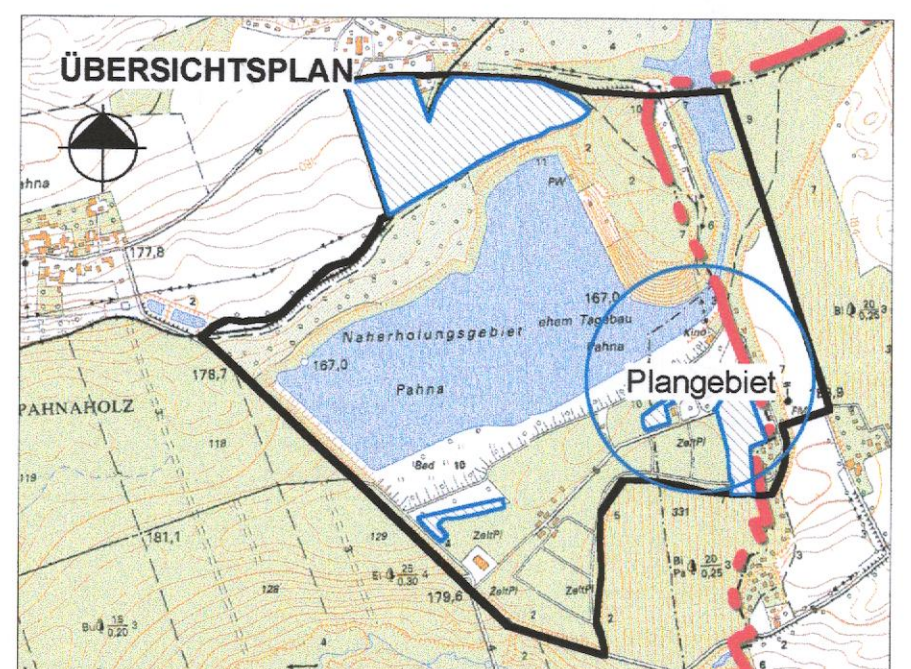
PLANGRUNDLAGE

AMTLICHE FLURKARTE
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen, im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 09.02.2011 übereinstimmen. Der Gebäudebestand kann gegenüber der Örtlichkeit abweichen. 09.02.2011

Zeulenroda-Triebes, Datum 09.02.2011
i.v. Thalg
TLVerm Geo



Landratsamt Altenburger Land
Genehmigung erfolgte unter Az.: 04026-2011-10
Erholungspark Panna
Bebauungsplan „Bereich Windschleuba“
Gemeinde Windschleuba
Altenburg, den 04.05.2011



AUFTRAGGEBER

ERHOLUNGSPARK PANNA
KOMMUNALER ZWECKVERBAND
04617 PANNA
Tel. 034343/5 19-14
Fax 034343/5 19-12

**ERHOLUNGSPARK PANNA
BEBAUUNGSPLAN
"BEREICH: WINDSCHLEUBA"**
M 1:1000
Projekt - Nr. 3008
Plangröße 880 X 780
Bearbeiter GJ / JG
Plandatum 14.01.2011

PLANVERFASSER
ARCHITEKTUR
STADTEBAU
LANDSCHAFTSPLANUNG

Jan Godts
Freier Architekt, Dipl.-Ing.
Dorfplatz 6
04603 Windschleuba
Tel. 03447/861730
Fax 03447/861731
architekt@godts.eu