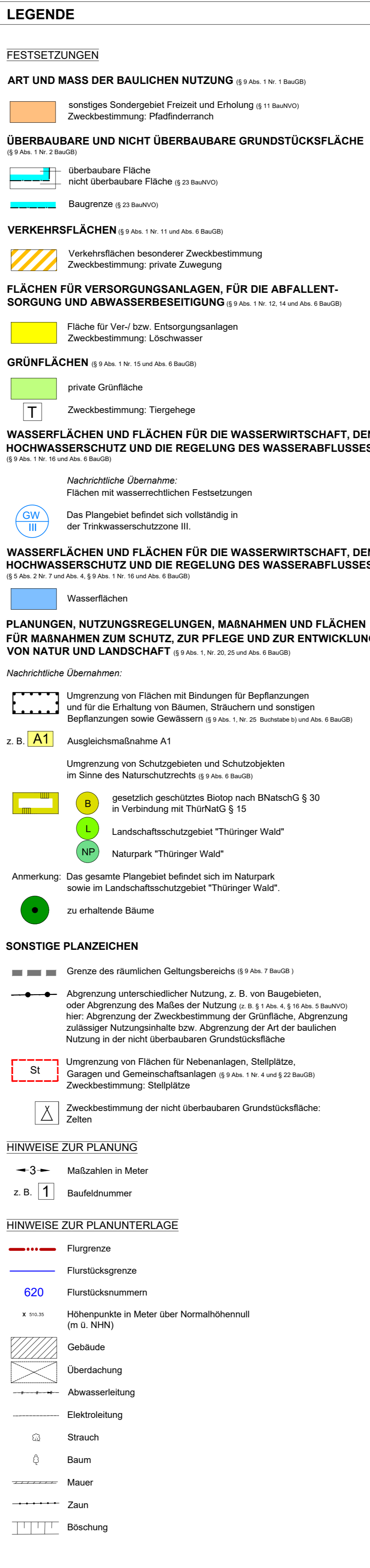


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Pfadfinderranch Grünes Tal"

## Teil A: PLANZEICHNUNG



## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gebietsbezeichnung  
Das Gebiet wird gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient festgesetzt, mit der Zweckbestimmung Pfadfinderranch.

1.2 Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufelder ist je Baufeld die Errichtung von Gebäuden mit folgende Nutzungsinhalten zulässig:

Baufeld 1: Hauptgebäude mit  
- Übernachtungsmöglichkeiten und Sanitäreinrichtungen für max. 32 Personen  
- nutzungsbezogene Funktionsräume  
- Betriebswohnung  
- Werkstatt und Lageräume  
- Büroräume

Baufeld 2: Sanitärgebäude

Baufeld 3a: Wanderhütte mit Übernachtungsmöglichkeiten für insgesamt max. 10 Personen

Baufeld 3b: Zwei Wanderhütten mit  
- Räume für Fort- und Weiterbildungen (z.B. Tagungs- und Seminarräume)  
- Lageräume  
- Imkerelei

Baufeld 4 & 5: Lagergebäude

Baufeld 6: Überdachte Grill- und Sitzzecke

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundfläche wird mit 1 623 m² festgesetzt und beinhaltet die festgesetzte Grundfläche der Baufelder 1 bis 6 sowie die Flächen für Stellplätze:  
Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 1 und Abs. 2 überschritten werden.

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Firsthöhe festgesetzt. Diese wird in Meter über Normalhöhennull (NNH) gemessen. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand (Attika). Für die einzelnen Baufelder werden folgende max. Firsthöhen über NNH festgesetzt:

Baufeld 1: 514 m  
Baufeld 2: 516 m  
Baufeld 3a: 520 m  
Baufeld 3b: 520 m  
Baufeld 4: 510 m  
Baufeld 5: 510 m  
Baufeld 6: 513 m

**3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

3.1 überbaubare Grundstücksfläche  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.  
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist im Baufeld 1 auf der Ostseite durch Terrassen in einer Größenordnung bis max. 174 m² zulässig.

3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche sind eine Feuerstelle, Wege, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen zulässig.  
Das temporäre Aufstellen von Zelten für max. 50 Personen ist nur in der dafür gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Zulässig ist eine Zufahrt auf das Plangebiet mit einer max. Breite von 5,0 m.

**4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND SONSTIGE NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind 4 Bedarfstellplätze zulässig.  
Im Baufeld 1 ist eine mit dem Hauptgebäude verbundene Doppelgarage und darüberliegendem Wintergarten zulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

**5. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

5.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tiergehege  
Zulässig sind die für die Tierhaltung notwendigen baulichen Anlagen wie z.B. Unterstände, Tränken, Futteranlagen, Einfriedungen u.ä.

**6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNDÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

6.1 Verkehrs- und Stellplatzflächen  
Die Flächen für Stellplätze und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu realisieren.

6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

*Ausgleichsmaßnahme A1: Erhalt und Pflege der Obstwiese (340 m²)*  
Die bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme (Extensivgrünland mit 7 Stück Obstbaumpflanzungen) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind spätestens 1 Jahr nach deren Absterben artinglich (Obstbäume) zu ersetzen.

*Ausgleichsmaßnahme A2: Erhalt und Pflege vorhandener Stillewässer (519 m²)*  
Die bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung Nadelholzfurst in Waldrand mit Gebüsch und Ruderalreuren) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

*Ausgleichsmaßnahme A3: Erhalt und Pflege naturnaher Gewässerufer mit Laubgehölzen (350 m²)*  
Die bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung Nadelholzfurst in Waldrand mit Gebüsch und Ruderalreuren) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

*Ausgleichsmaßnahme A4: Erhalt und Pflege gepflanzter Zukunftsbäume (7 Stück)*  
Die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen (angepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen).

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

**1. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen und alle Grundstücksgrenzen, die nicht im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Nutzung belegt werden, sind als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

**2. EINFRIEDUNGEN** (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Im Plangebiet sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Zur seitlichen Begrenzung der max. 5 m breiten Zufahrt ist als Bestandteil der äußeren Einfriedung des Plangebietes die Errichtung von 2 Betonstützen mit einer max. Höhe von 2,5 m zulässig. Die äußere Einfriedung des Plangebietes ist als Stabmattenzaun auszuführen.

### HINWEISE

**1. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**

Entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz) unterliegen nach § 16 "ThürSchG" Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie - Archäologische Denkmalpflege -, durch den Entdecker, Eigentümer usw. Funde sind mind. eine Woche nach Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen.

**2. MUNITIONSFUNDE**

Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

**3. EXTERNE KOMPENSATION**

*Ausgleichsmaßnahme A5: Erhalt und Pflege gepflanzter Haibuchenhecke (50 m²)*  
Die bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 617 in der Flur 3 der Gemarkung Friedrichroda (angepflanzte Haibuchenhecke) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abbildung 2: Lage der Maßnahme E5 (Haibuchenhecke) unmittelbar östlich des Plangebietes. Quelle Luftbild: Geoproxy Thüringen, GOI 2022 - urn:nbn:de:bsz:fh-gdi-00002-01

**4. ARTENSCHUTZ**

Bauzeitenregelung Gebäudekontrolle  
Vor Baubeginn an Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Vorhabenbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren. Gebäude sind nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Artexperten und (nur bei Vorhandensein von artenschutzrelevanten Vogel und/oder Fledermausarten) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Oktober bis Februar) abgerissen werden. Werden gebäudebrütende Vogelarten und/oder artenschutzrelevante Fledermausarten festgestellt, sind vor der Beseitigung der festgestellten Quartiere entsprechende Ersatzquartiere bzw. Ersatzniststätten unter Abstimmung eines Fachexperten mit der Unteren Naturschutzbehörde im Gelände des Plangebietes anzubringen/herzustellen.

**5. GRÜNORDNUNG**

*Schutzmaßnahme: Erhalt von Bäumen*  
Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsgehölze sind zu erhalten und dauerhaft während der Bauarbeiten gemäß den einschlägigen Richtlinien vor einem Eingriff zu schützen.

### GRUNDLAGER DER PLANUNG:

Rechtsgrundlagen  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist  
**Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)** vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)  
**Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Februar 2022 (GVBl. S. 87)  
**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)  
**Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)  
**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3301) geändert worden ist

Planungsgrundlagen  
Lage- und Höhenplan: Vermessungsbüro Wiedemann; Gleichenstraße 50; 99867 Gotha  
Stand: 22.04.2021  
Gemarkung Friedrichroda, Flur 3  
Lagebezug: ETRS 89; Höhenbezug: NNH

### KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Datum: .....

Gotha, den ..... i.A. ....  
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Katasterbereich Gotha

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange**  
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert sowie mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis ..... in Form einer öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am .....
- Billigungs- und Offenlegungsbeschluss**  
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am ..... als Satzung gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Offenlegungsvermerk**  
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschl. Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit den Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, im Amtsblatt der Stadt Friedrichroda ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Friedrichroda.
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.
- Behandlung von Anregungen und Bedenken**  
Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung am ..... behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.  
Friedrichroda, den .....

Bürgermeister ..... Siegel

- Satzungsbeschluss**  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom ..... wird gebilligt.  
Friedrichroda, den .....

Bürgermeister ..... Siegel

- Genehmigungsvermerk**  
.....  
.....  
.....

Bürgermeister ..... Siegel

- Inkraftsetzungsvermerk**  
Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Bauamt der Stadtverwaltung Friedrichroda von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. In der Bekanntmachung wird auf folgendes hingewiesen: Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.  
Friedrichroda, den .....

Bürgermeister ..... Siegel

Vorhabenträger: Herr Stefan Frieße Im Grund 10 99848 Friedrichroda	KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453865-0, Fax: 036453865-15
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Pfadfinderranch Grünes Tal"	Proj.-Nr.: 4329 bearbeitet von: Dipl.-Ing. I. Kahlenberg M. Sc. W. Reif
Zeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Bearbeitungsstand: Vorentwurf Datum: Mai 2022

L:\STÄDTEBAU\Bauleitplanung\Bebauungsplan\Friedrichroda4329 - Pfadfinderranch\Zeichnungen\4 (1)\Aktuell\_BP § 4 (1).dwg