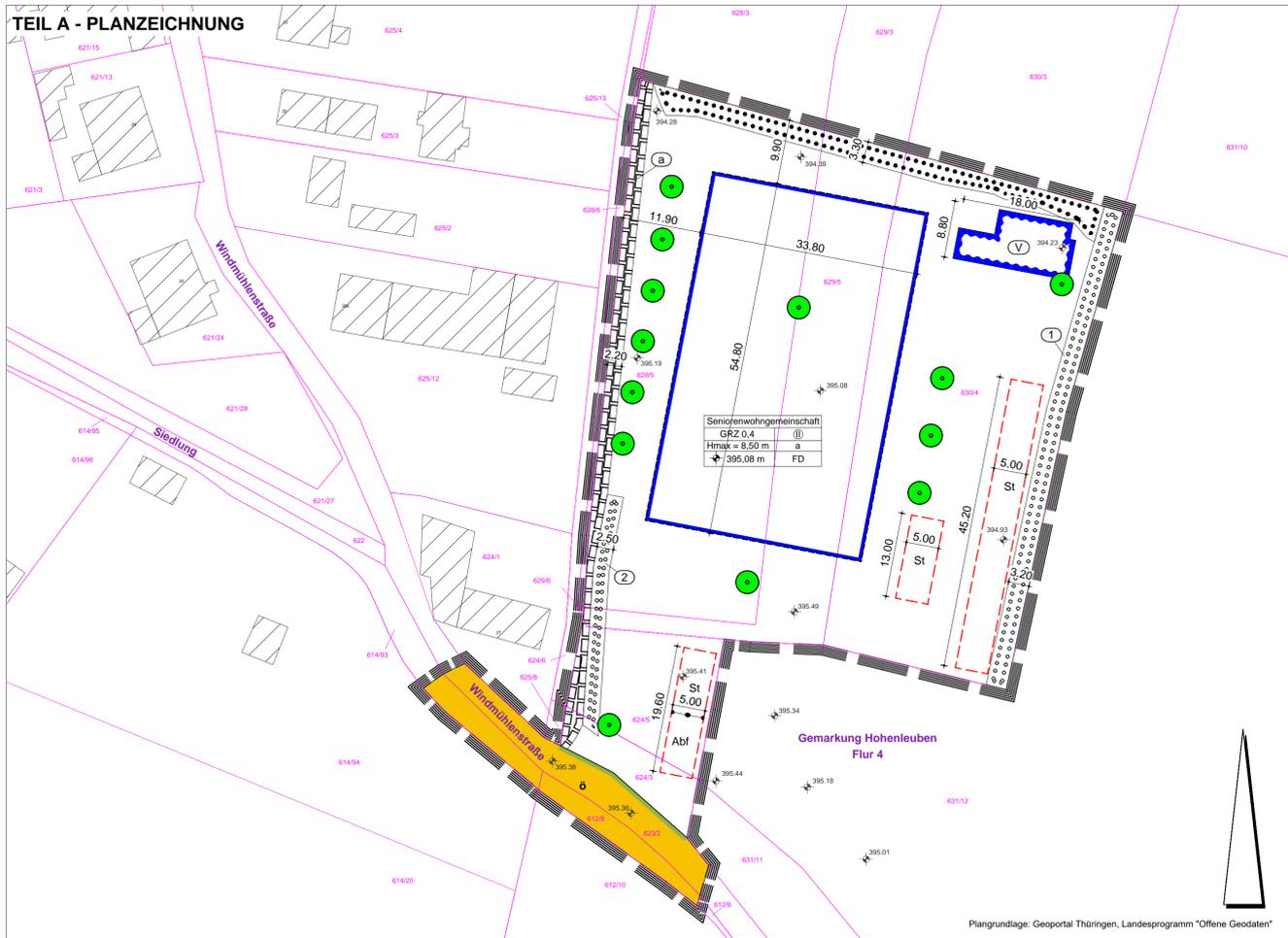


VERFAHENSVERMERKE

KATASTERVERMERK Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.		
Datum	Siegel	Unterschrift
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße" der Stadt Hohenleuben gemäß § 2 Abs. 1 bis 4 BauGB am 07.03.2022 beschlossen.		
Hohenleuben, den	Soch Bürgermeisterin	
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG ÖFFENTLICHKEIT UND TÖB Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung vom 17.05.2022 bis zum 24.06.2022. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.		
Hohenleuben, den	Soch Bürgermeisterin	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS Der Stadtrat hat am 16.04.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße" mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag sowie Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit gründerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.		
Hohenleuben, den	Soch Bürgermeisterin	
ABWÄGUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.		
Hohenleuben, den	Soch Bürgermeisterin	
SATZUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße" der Stadt Hohenleuben gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.		
Hohenleuben, den	Soch Bürgermeisterin	
GENEHMIGUNG Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße" der Stadt Hohenleuben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Schreiben vom Landratsamt Greiz vom Az: erteilt.		
Greiz, den	Landratsamt Greiz	
AUSFERTIGUNGSVERMERK Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bekundet.		
Hohenleuben, den	Soch Bürgermeisterin	
BEKANNTMACHUNG SATZUNGSBESCHLUSS Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße" der Stadt Hohenleuben sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.		
Hohenleuben, den	Soch Bürgermeisterin	
PLANURKUNDE Die Planurkunde umfasst den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße" der Stadt Hohenleuben sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan "Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße" der Stadt Hohenleuben.		
Hohenleuben, den	Soch Bürgermeisterin	

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im zeichnerisch festgesetzten Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohngemeinschaft" sind als Art der baulichen Nutzung ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Seniorenwohngemeinschaft mit zur Einrichtung zugehörigen Pkw-Stellplätzen, Außenanlagen, Versorgungseinrichtungen und Aufstellflächen für die Feuerwehre,
- der Seniorenwohngemeinschaft dienende Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und zur Freizeitgestaltung im Freien.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

2.1 Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel (Nutzungsschablone)

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im Festsetzungsschlüssel bestimmte Grundflächenzahl festgeschrieben.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.4 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch die im Festsetzungsschlüssel bestimmte Höhenangabe festgeschrieben.

2.5 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist auf die in der Planzeichnung festgesetzte untere Bezugshöhe über NHN zu beziehen und darf nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu einem Meter zulässig.

2.6 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die festgesetzte untere Bezugshöhe um maximal 0,50 Meter überschreiten.

2.7 Als zulässige Anzahl der Vollgeschosse sind zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis maximal 0,50 Meter überschritten werden.

3.2 Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohngemeinschaft" ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 Meter betragen.

3.3 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern diese Nebenanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Darüber hinausgehende Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, sofern sie der jeweiligen Funktion des Gebäudes zugeordnet sind.

3.4 Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmelde-technische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Im Besonderen sind Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie auf dem Dach und an der Fassade des Hauptgebäudes zulässig. Die Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht zulässig.

4. Stellplätze

§ 12 BauNVO

4.1 Die Errichtung oberirdischer Pkw-Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

5.1 Zur Regulierung des Niederschlagsabflusses auf der privaten Grundstücksfläche ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses eine Versicherungsmulde zu errichten.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

6.1.1 Der Mutterboden/Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abgeschoben wird, ist wieder zu verwenden und durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodematerial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2,00 Meter zu erfolgen.

6.1.2 Im Plangebiet sind 6 Nistkästen für Vögel fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.

6.1.3 Zur Erfüllung des verbleibenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs werden die externen Ausgleichsmaßnahmen:

A 1 Streuobstreihe zum Heinrichstift: Entlang der Erich-Weinert-Straße (CJD Heinrichstift) ist auf dem Flurstück 1061/11 in der Flur 2 der Gemarkung Hohenleuben eine einseitige Streuobstreihe aus standortangepassten Obstsorten auf einer Länge von ca. 780 m anzulegen. Entwicklungsziel der Maßnahme ist die Einbindung der Straße in den Landschaftsraum und die Förderung des Artenschutzes und des Biotopverbundes.

A 2 Pflaumenallee: Entlang der Pflaumenallee ist auf den zwischen der Burgrinne Reichenfels und der Aumaeer Straße gelegenen Flurstücken 561/27 und 530/1 in der Flur 5 der Gemarkung Hohenleuben auf ca. 550 m Länge der laubbearbeiteten Pflaumenbaumbestand durch Neupflanzungen zu ergänzen. An den Bestandsgehölzen sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Entwicklungsziel der Maßnahme ist die Wiederherstellung der historischen Pflaumenbaumallee und die Förderung des Biotop- und Artenschutzes.

A 3 Sportplatzeingrünung: Auf dem Gelände des Sportplatzes am nordöstlichen Stadtrand von Hohenleuben auf dem Flurstück 1099/5 in der Flur 3 der Gemarkung Hohenleuben sind auf einer Fläche von 3.000 m² in den Randbereichen Baumgruppen gemäß Artikelste 1 zu pflanzen. An den Gehölzen sind fachgerecht Nisthilfen für Vögel anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziele der Maßnahme sind die Schaffung einer Ortsrandeingrünung und die Förderung der Landschaftsbildqualität.

realisiert.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

6.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

6.2.2 Auf der in der Planzeichnung mit der Nummer 1 zeichnerisch festgesetzten Fläche sind Sträucher der Artenliste 2 als mehrschichtige Hecke mit den folgenden Anforderungen anzupflanzen:

- die Mindestbreite der Hecke beträgt 3,00 Meter
- Großsträucher als Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 1,25 - 1,50 Meter
- Normalsträucher als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 0,60 - 1,00 Meter
- Kleinsträucher als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 0,40 - 0,60 Meter

Entwicklungsziel ist die Eingrünung des Plangebietes.

6.2.3 Auf der in der Planzeichnung mit der Nummer 2 zeichnerisch festgesetzten Fläche sind Sträucher der Artenliste 2 als mehrschichtige Hecke mit den folgenden Anforderungen anzupflanzen:

- die Mindestbreite der Hecke beträgt 2,50 Meter
- Großsträucher als Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 1,25 - 1,50 Meter
- Normalsträucher als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 0,60 - 1,00 Meter
- Kleinsträucher als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 0,40 - 0,60 Meter

Entwicklungsziel ist die Eingrünung des Plangebietes.

6.2.4 An den zeichnerisch mit dem Planzeichen "Anpflanzen: Bäume" festgesetzten Standorten ist jeweils ein Einzelbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.

6.2.5 Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6.2.6 Grundstückseneindringungen in Form von Koniferenhecken sind nicht zulässig.

6.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB

6.3.1 Die Gehölzflächen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen im Umfeld wirksam vor Beeinträchtigung zu schützen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

7.1 Für die zeichnerisch als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "a" gilt:

Art der Inanspruchnahme der Fläche: Leitungskorridor einer Stromleitung
Bestimmte: Versorgungsunternehmen

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Stellplätze
Stellplätze sind in wasserdruckfähiger Bauweise zu errichten.

C) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Steingeräte, Skeletreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Greiz unverzüglich zu verständigen. Bodenerneuerungsarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie drei Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich anzuzeigen.

2. Bei Bekantwerden / Auffinden von Altanlagen (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Aufbauten von Verdachtsmonumenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ist das Landratsamt Greiz, Untere Bodenschutzbehörde, Dr.-Scheube-Straße 6, 07973 Greiz unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusimmen.

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

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO

Seniorenwohngemeinschaft, zulässige Nutzungen gemäß Textfestsetzungen 1.1 und 1.2

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

GRZ Grundflächenzahl
Hmax maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN
zwingende Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze
a abweichende Bauweise
FD Flachdach

Erläuterung der Nutzungsschablone (Festsetzungsschlüssel)

Seniorenwohngemeinschaft	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4 Hmax = 8,50 m a FD	Grundflächenzahl maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN untere Bezugshöhe in Meter über NHN	Bauweise zulässig Dachform

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

6 öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

V Zweckbestimmung: Versicherungsmulde

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung der Fläche

Anpflanzen: Bäume

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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Abf Zweckbestimmung: Abfallbehälter mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Bezeichnung der Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

8. Nachrichtliche Eintragungen

vorhandene Flurstücksgrenzen

6235 Flurstücks-Nummern (Beispiel)

Gebäude - Katasterbestand mit Hausnummer (Beispiel)

395,08 Höhenangaben in Meter über NHN (übernommen aus Vorhaben- und Erschließungsplan, KEM GmbH)

395,08

STADT HOHENLEUBEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT AN DER WINDMÜHLENSTRASSE"

M 1 : 500

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Planzeichnerverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKliMG)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamerwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.



ENTWURF	
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft Landschaftsarchitekten Stadtplaner Architekten www.planungsgruppe91.de info@planungsgruppe91.de	entwurf Fries gezeichnet Fries
verfahrensträger Stadt Hohenleuben Markt 5a 07958 Hohenleuben	datum April 2024
projekt VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT AN DER WINDMÜHLENSTRASSE"	projekt 223.607
planbezeichnung ENTWURF Planzeichnung (Teil A) - textliche Festsetzungen (Teil B)	blatt 1
planverfasser planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft Jägerstr. 7 99867 Gotha T 03621 - 29159	masstab 1 : 500