

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf dem Hügel 2" - Gemeinde Masserberg

## Zeichnerische Festsetzung

### Planzeichenverordnung

2. Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) 2 BauGB, § 16 Bau NVO

FH	maximale Firsthöhe in m über Normalhöhennull als Höchstmaß
III	maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Baugrenzen  
gem. § 9 (1) 2 BauGB, § 23 Bau NVO

Baugrenze

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

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsfläche öffentliche Verkehrsfläche
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung private Verkehrsfläche
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
gem. § 9 (1) 13 BauGB

RWSW/TWE unterirdisch, Trinkwasserleitung; Schmutzwasserkanal  
Regenwasser, Elektro

9. Grünflächen  
gem. § 9 (1) 15 BauGB

private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

13.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten  
im Sinne des Naturschutzrechts hier: Ausgleichsmaßnahmen

A	Ausgleichsmaßnahmen A1-A5
M	Minderungsmaßnahmen M1-M5
●	Baumbestand/ Erhaltungsgebot
○	Baumbestand Fällung

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. Eigene Planzeichen

FD/SD/ZD	Dachform Flachdach/ Satteldach/ Zeltdach gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO
max. 6°/ 20-30°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß Flachdach bis 6° Satteldach 20-30° gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

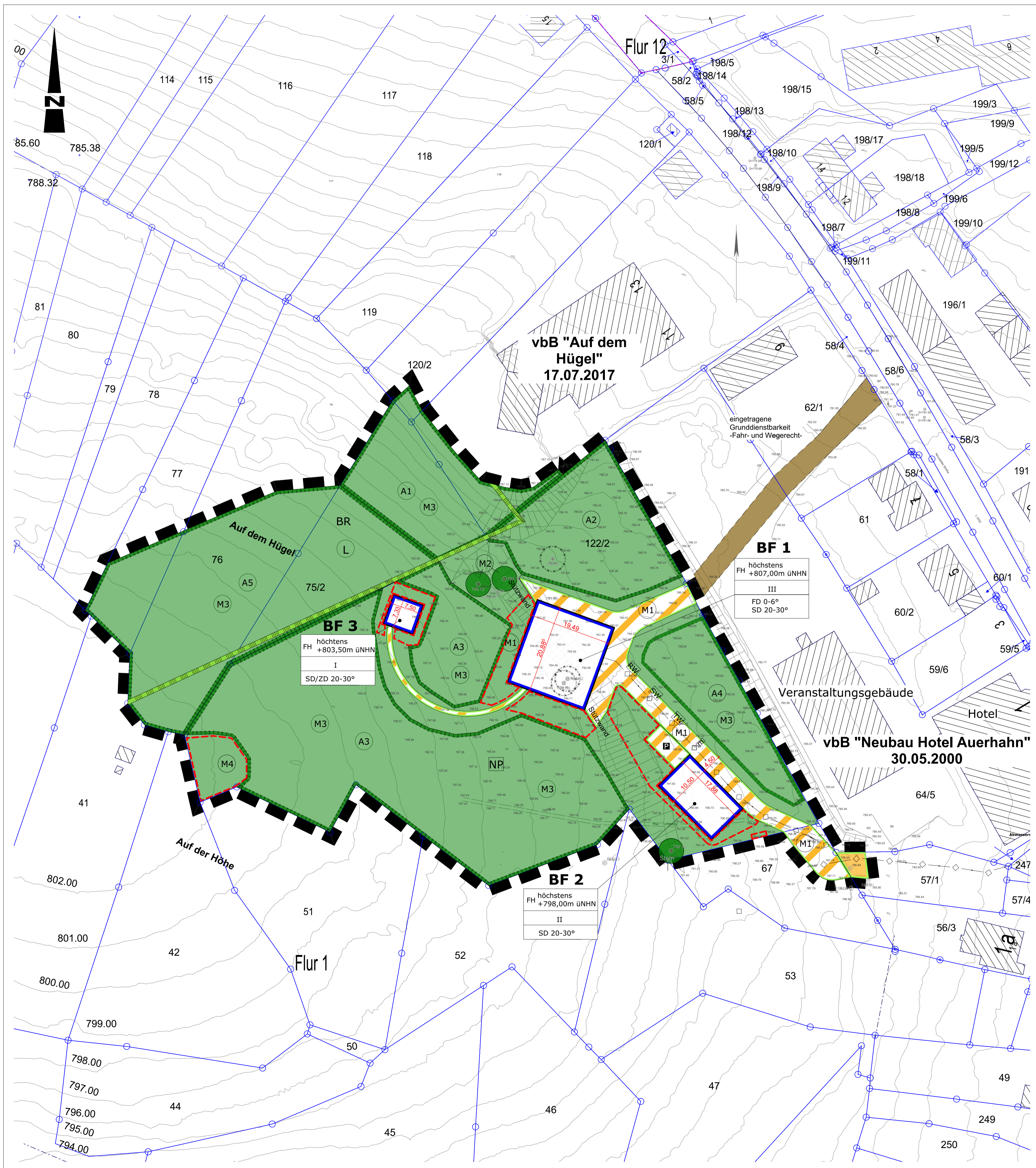
### Nachrichtliche Übernahme

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

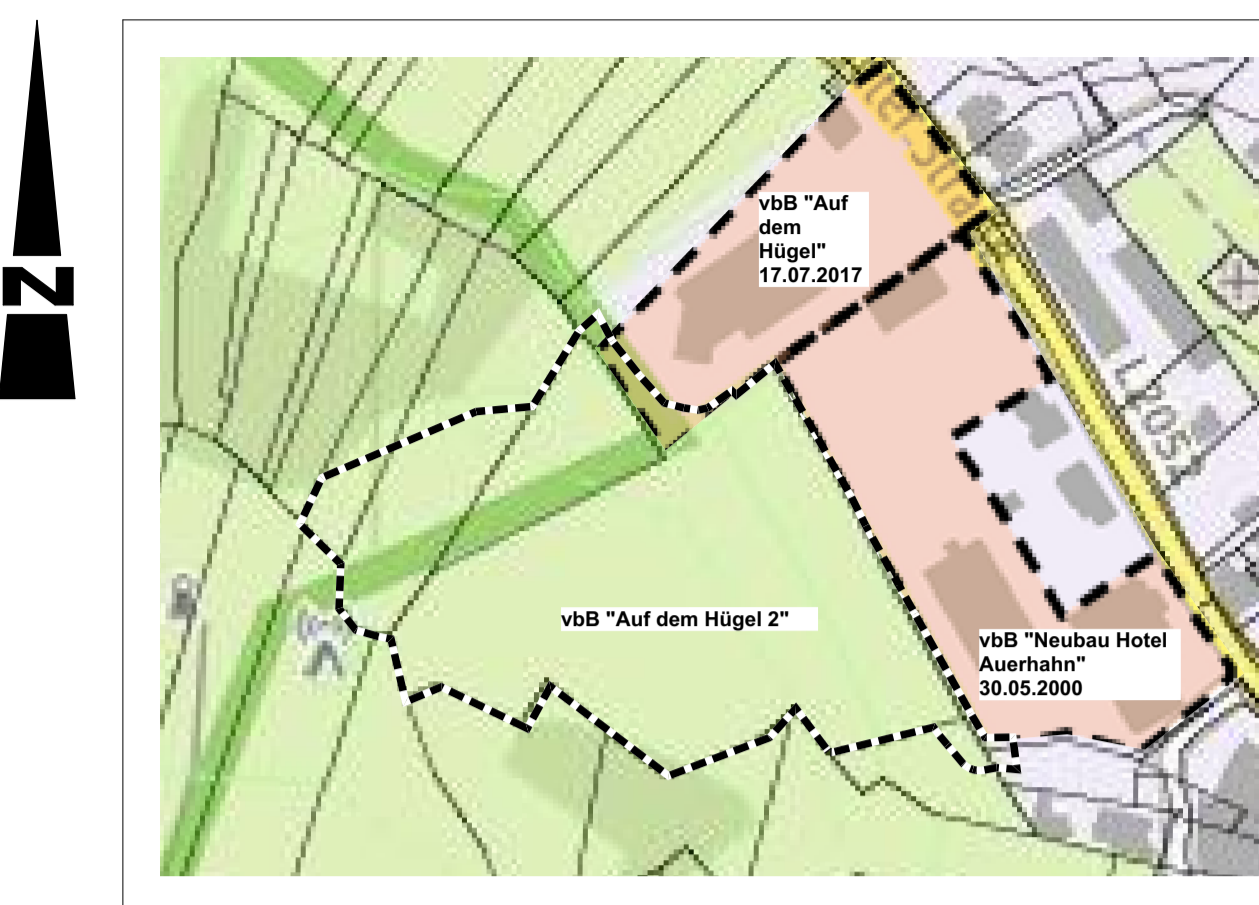
L	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Wald"
NP	Naturpark "Thüringer Wald"
BR	Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRThWVO) v. 06.12.2016

### Bestandsangaben

122/2	Gebäudebestand (ALKIS)
790	Flurstücksnummer
796.00	Flurstücksgrenze
795.00	Höhenmeter der Höhenlinie
Flurgrenze	Flurgrenze
Flur 12	Flurnummer
Hinweis:	Grunddienbarkeit
—	Böschung (eingemessen)
—	Vermaßung (in Meter)
—	Wege eingemessen
—	Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (MHN)
—	Laubbaum eingemessen
—	Nadelbaum eingemessen



## Geltungsbereich



## Lage des Geltungsbereichs



## Präambel

### Satzung der Gemeinde Masserberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Auf dem Hügel 2"  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) in der derzeit gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Auf dem Hügel 2" bestehend aus bestehend aus Planzeichnung und Text, Vorhabens- und Erschließungsplan als Satzung erlassen.

## Gesetzliche Grundlagen

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), 22.03.2023 BGBl.2023 I Nr. 88
2. Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394
3. BauNutzungsverordnung (BauNVO) Neufassung durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G v. 15.6.2023 I 1302
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juni 2024 (GVBl. S. 298)
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Neufassung durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; 2021, 123; zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 G v. 26.7.2023 I Nr. 202
7. Thüringer Wasserrechtsgesetz (ThürWRG) vom 28. Mai 2019; geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30. Juli 2019; geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 3.7.2024 I Nr. 225
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)
12. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. 2008 S. 327), §§ 2, 10 und 12 geändert
13. § 67 neu gefasst durch Gesetz vom 06. Februar 2024 (GVBl. S. 13)
14. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
15. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (GVBl. 2014 S. 205 geändert durch die Verordnung vom 05.08.2024, GVBl. 1/2/2024 vom 30.08.2024)

## Textliche Festsetzungen

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 18 BAUNVO
1. Im Baufeld 1 (BF 1) des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein Geschäftshaus mit einer Betreiberwohnung zugelassen.  
Im Baufeld 2 (BF 2) wird ein Nebengebäude für die Arbeitsgeräte, Fahrzeuge und Materiallager zugelassen.  
Im Baufeld 3 (BF 3) wird ein Ausstellungs- und Verkaufspavillon zugelassen.
  2. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig, Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Photovoltaikanlagen und Einrichtungen sowie nicht überdachte Terrassen, die sich der Hauptnutzung zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur mit einer maximalen Flächenanspruchnahme von 296 m<sup>2</sup>. Davon dürfen 85 m<sup>2</sup> Fläche für GEG-Ausgleich genutzt werden.
  3. Definition - maximale Firsthöhe (FH)  
Die im Plan angegebene maximale Firsthöhe der baulichen Anlage (FH) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (z.B. Lüftungstechnik) sind hierbei nicht zu berücksichtigen.
- B) Bauweise nach § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BAUNVO
1. Es wird eine offenen Bauweise festgesetzt.

## Textliche Festsetzungen

- C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO
1. Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern bzw. Gehölzen zu begrünen. Bei Gehölzen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
  2. Stützmauern  
Zulässig sind Stützmauern, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis max. 5,00 m Höhe.
  3. Treppen  
Zulässig sind Treppen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
  4. Einfriedungen  
Zulässig sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen
  5. Werbeanlagen  
S.1 Zulässig ist eine freistehende Werbeanlage mit einer lichten Höhe von max. 3,00 m und einer lichten Breite von max. 3,00 m.  
S.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage muss blendfrei sein.
  6. Dachendeckung  
Für Dachendeckungen sind ausschließlich Anthrazit und Schwarz zulässig. Die Oberflächen müssen blendfrei sein. Abweichend davon sind begrünte Dächer zugelassen.

- D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a) sowie § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG
1. Ausgleichsmaßnahmen  
A1 Auf der Abtragsfläche, Flurstück 122/2 erfolgt die Ansiedlung von Bergwiese durch Übertrag der Vegetationsschicht der Eingriffsfläche, 800 m<sup>2</sup> Fläche. Dabei sind Vegetationsstücke und Oberboden zu gewinnen und fachgerecht auf der neuen Fläche anzusiedeln. Zusätzlich erfolgt der Mahdgutübertrag von artenreicheren Bergwiesen.  
A2 Auf der Abtragsfläche, Flurstück 122/2 erfolgt die Ansiedlung von Bergwiese durch Übertrag der Vegetationsschicht der Eingriffsfläche, 800 m<sup>2</sup> Fläche. Dabei sind Vegetationsstücke zu gewinnen und fachgerecht auf der neuen Fläche anzusiedeln. Zusätzlich erfolgt der Mahdgutübertrag von artenreicheren Bergwiesen.  
A3 Anreicherung der Artenvielfalt auf der artenarmen Bergwiese im Geltungsbereich durch Mahdgutübertrag auf insgesamt 6.000 m<sup>2</sup> Fläche. Die vorhandene Bergwiese wird in mehreren diagonalen Streifen aufgriffen. Auf der gesamten Fläche werden die Streifen ca. 8 bis 10 m breit und ca. 10-15 cm tief aufgriffen, dazwischen verbleiben 25 bis 30 m breite unversehrte Streifen und dann werden wieder 8 bis 10m breite Streifen aufgriffen. Das reife Mahdgut von artenreicheren Bergwiesen wird etwa 5 bis 8 cm dick auf die aufgriffenen Streifen flächig aufgetragen, verbleibt auf der Fläche und verrottet vor Ort. Dieser Vorgang ist solange zu wiederholen, bis sich eine stabile, artenreiche Bergwiese etabliert hat. Davon liegen 2.200 m<sup>2</sup> auf Teilstücken aus den Flurstücken 75/2; 76; 77.
  2. Minderungsmaßnahmen  
M1 Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser der Zufahrten, Wege, Terrasse, Pavillon und des Nebengebäudes über Steinrigolen  
M2 Dauerhafter Erhalt der einzeln stehenden Gehölzgruppen, insbesondere der mehrtriebigen Buchen innerhalb des Geltungsbereichs.  
M3 Ausweisung von Bautabuzonen, um die gesetzlich geschützte Biotopefläche der Bergwiese zu schonen.  
M4 Verlagerung der traditionellen Feuerstelle an den Rand des Geltungsbereichs. Überfahrverbot über die Biotopefläche bei Anlieferung von Brennholz.

## HINWEISE

1. Hinweise zum Planverfahren  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan BP.02 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Auf dem Hügel 2".
2. Hinweise zum Baugrund  
Es liegt kein Baugrunderkundgutachten vor.
3. Hinweise zur Vermessung  
3.1 Lagesystem: 1983  
3.2 Höhensystem: MHN (DHN92)  
3.3 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen. Unbelasteter Erdaushub ist fachgerecht zu lagern und einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.2 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen. Zeitliche Umsetzungsfristen können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Um eine fristgerechte Umsetzung der Ersatzmaßnahmen zu garantieren, kann ein Vertrag zwischen dem Investor und dem Landratsamt Hildburghausen abgeschlossen werden. Alternativ ist die Berücksichtigung im Durchführungsvertrag möglich.
5. Die Mülltonnen sind zur Abholung durch den Entsorgungsbetrieb an die Neustädter Straße zu bringen. Der Standort ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

## Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 08.07.2024 übereinstimmen.

Datum: .....  
Dipl.-Ing. Norbert Scheer  
Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat am 16.05.2024 gemäß § 2(1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: 220/30/24)  
Der Beschluss wurde am 05.07.2024 ortsüblich (Amtsblatt 07/2024 der Gemeinde Masserberg den Ortschaften Fehrenbach, Heubach, Masserberg, Schnett, Einsiedel) bekanntgemacht.

Masserberg, den .....  
WAGNER  
Bürgermeister Siegel

## Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 18 BAUNVO

B) Bauweise nach § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BAUNVO

1. Es wird eine offenen Bauweise festgesetzt.

## Verfahrensvermerke

BILLIGUNGS-/ AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Planentwurf in der Fassung vom 23.09.2024 wurde am 17.10.2024 gebilligt. (Beschl.-Nr. ....)  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(e)n sind am 21.10.2024 ortsüblich (Amtsblatt der Gemeinde Masserberg mit den Ortschaften Fehrenbach, Heubach, Masserberg, Schnett und Einsiedel) bekannt gemacht worden.

Masserberg, den .....  
WAGNER  
Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat in der 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.

Masserberg, den .....  
WAGNER  
Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSSE

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

Masserberg, den .....  
WAGNER  
Bürgermeister Siegel

BEITRIITSBESCHLUSSE

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

Masserberg, den .....  
WAGNER  
Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeinde Masserberg und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Masserberg, den .....  
WAGNER  
Bürgermeister Siegel

RECHTWRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplans 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 Gemeinde Masserberg während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft erlangen.

Masserberg, den .....  
WAGNER  
Bürgermeister Siegel

Kartengrundlage:	Sonstige Leistungen und Gutachten:
Lage- und Höhenplan Dipl.-Ing. Norbert Scheer Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur August-Bebel-Straße 8 98639 Ilmenau	Grünordnung Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Jens Rottenbach Am Hang 10 98646 Hildburghausen
Maßstab 1: 500	

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf dem Hügel 2" Gemeinde Masserberg

Planungsstand:

Vorentwurf Stand: 13.06.2024  
Entwurf zur Auslegung Stand: 23.09.2024  
Satzungsplan Stand:

Auftraggeber:	Verfasser:
Dr. Manfred Hopf Bergrstraße 9 98666 Masserberg/ OT Einsiedel	ARCHITEKTURBÜRO MEIKE HUMMEL Architekturbüro Meike Hummel Wasserschöpfe 43 98673 Auerngrund/ OT Poppendorf Mitglied der AKT Nummer: 2154-03-1-A