

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf dem Hügel 2" - Gemeinde Masserberg

Zeichnerische Festsetzung

Planzeichenverordnung

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

FH +787,00 üNNH	maximale Firsthöhe in m über Normalhöhennull als Höchstmaß
III	maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

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

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gem. § 9 (1) 13 BauGB

RWSWTWE	unterirdisch, Trinkwasserleitung; Schmutzwasserkanal Regenwasser, Elektro
---------	--

5. Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 BauGB

private Grünflächen

6. 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 Schutzbereichen im Sinne des Naturschutzrechts hier: Ausgleichsmaßnahmen
	Ausgleichsmaßnahmen A1-A5
	Minderungsmaßnahmen M1-M5
	Baumbestand/ Erhaltungsgebot
	Baumbestand Fällung

7. Sonstige Planzeichen

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

8. Eigene Planzeichen

FD/SD/ZD	Dachform Flachdach/ Satteldach/ Zeltdach gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO
max. 6°/20-30°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß Flachdach bis 6° Satteldach 20-30° gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

Nachrichtliche Übernahme

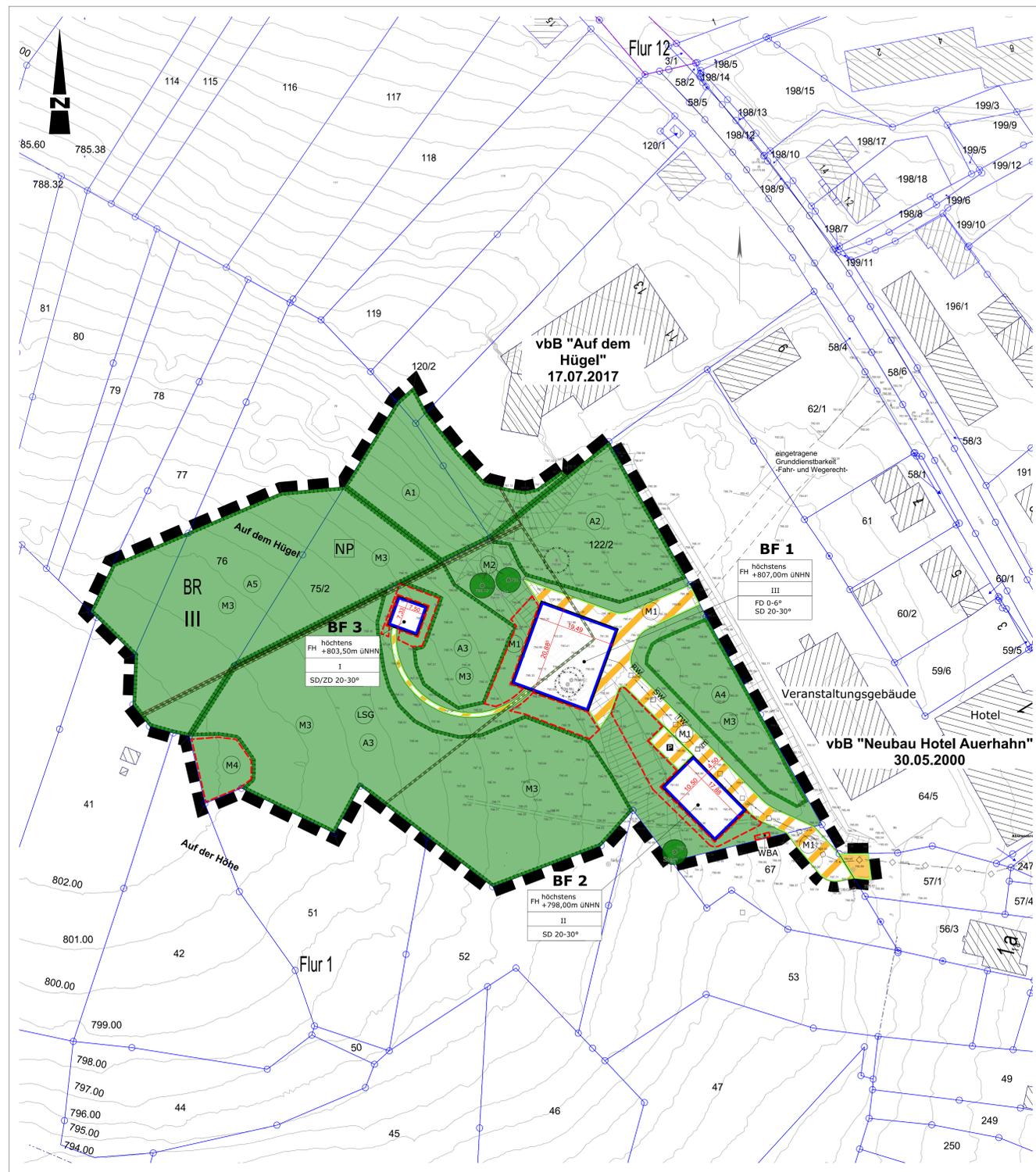
13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (6) BauGB

NP	Naturpark "Thüringer Wald"
BR	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbereichen im Sinne des Naturschutzrechts hier: Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRtNWVO) v. 06.12.2016
LSG	Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Wald" Beschl. 349/83/67 RdB SHL 28.06.1967"

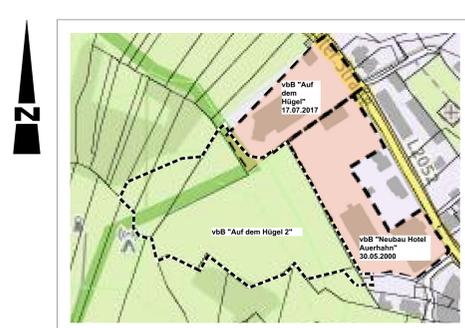
Bestandsangaben

	Gebäudebestand (ALKIS)		Böschung (eingemessen)
	Flurstücksnummer		Vermaßung (in Meter)
	Flurstücksgrenze		Wege eingemessen
	Höhenmeter der Höhenlinie		Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (MHN)
	Flurgrenze		Laubbaum eingemessen
	Flurnummer		Nadelbaum eingemessen

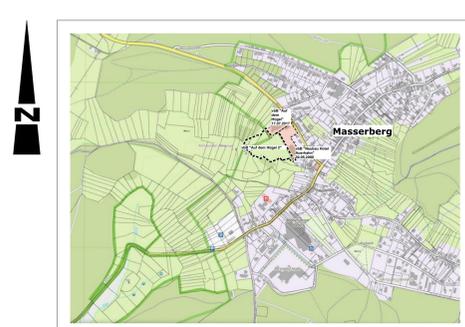
Hinweis: Grunddienstbarkeit



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 bestehendem Planzeichen und Text, Vorhabens- und Erschließungsplan als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), 22.03.2023 BGBl. 2023 I Nr. 88
- Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung durch Bek. v. 3.11.2017 3634, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) Neufassung durch Bek. v. 21.11.2017 3780; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2024 I Nr. 176
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1602
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 288)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Neufassung durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; 2021, 123; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 31.2024 I Nr. 225, 340
- Thüringer Wassergesetz (ThürWVG) vom 28. Mai 2019; zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 20. Juli 2019; geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 343)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. 2008 S. 327), §§ 2, 10 und 12 geändert, § 67 neu gefasst durch Gesetz vom 06. Februar 2024 (GVBl. S. 13)
- Regionaler Städte- und Gemeindebund Thüringen 2025 (LEP vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205) geändert durch die Verordnung vom 08.08.2024 (GVBl. 12/2024 vom 30.08.2024)
- Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193)
- Erklärung eines Landschaftsbestandteiles zum Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Wald", Beschluss-Nr. 349/83/67 des Rates des Bezirkes Suhl vom 28.06.1967
- Maßnahmen zum Landschaftspflegeplan für das Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Wald", Beschluss-Nr. 120/87 des Rates des Bezirkes Suhl vom 07.05.1987
- Verordnung über den Naturpark Thüringer Wald (ThürNaturParkV) vom 27. Juni 2001 (GVBl. 2001, 300), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Januar 2023 (ThürStAnz. S. 368)
- Thüringer Verordnung über das Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRtNWVO) vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016, 675), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 343)

Textliche Festsetzungen

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 18 BAUNVO
- Im Baufeld 1 (BF 1) des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein Geschäftshaus mit einer Betreiberwohnung zugelassen. Hier Hausmeisterservice und Immobilienmakler- und -verwaltungstätigkeit.
Im Baufeld 2 (BF 2) wird ein Nebengebäude für die Arbeitsgeräte, Fahrzeuge und Materiallager, die der Hauptnutzung des BF 1 dienen, zugelassen.
 - Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Photovoltaikanlagen und Einrichtungen sowie nicht überdachte Terrassen, die sich der Hauptnutzung zu deren Durchführung sind der Vorhabens-träger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur mit einer maximalen Flächenanspruchnahme von 256 m². Davon dürfen 85 m² Fläche für GEG-Ausgleich genutzt werden.
 - Definition - maximale Firsthöhe (FH)
Die in Plan angegebene maximale Firsthöhe der baulichen Anlage (FH) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten sind hierbei nicht zu berücksichtigen, wenn sie nicht höher als 0,75 m über der maximalen Firsthöhe hinausgehen, insbesondere Blitzschutz oder Abgasanlage/Schornsteine.
- B) Bauweise nach § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BAUNVO
- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Textliche Festsetzungen

- C) Baurordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO
- Gestaltung der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke
Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern bzw. Gehölen zu begrünen. Bei Gehölen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
Stützmauern
Zulässig sind Stützmauern, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis max. 5,00 m Höhe.
Treppen
Zulässig sind Treppen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
 - Einfriedigungen
Zulässig sind Einfriedigungen bis 1,5 m Höhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den gebührenden Bereichen, auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, jedoch nicht in gekennzeichneten Ausgleichsflächen und Biotopen.
 - Werbeanlagen
Zulässig sind freistehende Werbeanlagen mit einer baulichen Höhe von max. 3,00 m und einer baulichen Breite von max. 3,00 m. UK Werbeanlage 791 m üNNH
 - 2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Die Beleuchtung der Dachendeckung muss blendfrei sein.
 - 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) BauGB sowie § 13-18 BNatSchG und § 4 Abs. 4, 6 ThürNatG
- Siehe auch Grünordnungsplan Blatt 2 "Maßnahmenplan" Sept. 2024
- Ausgleichsmaßnahmen
A1 Auf der Abtragsfläche, Flurstück 122/2 erfolgt die Ansiedlung von Bergwiese durch Übertrag der Vegetationsschicht der Eingriffsfläche. 800 m² 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 m² 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 m² Fläche. Die vorhandene Bergwiese wird in mehreren A5 diagonalen Streifen aufgerissen. Auf der gesamten Fläche werden die Streifen ca. 8 bis 10 m breit und ca. 10-15 cm tief aufgerissen, dazwischen verbleiben 25 bis 30 m breite unversehrte Streifen und dann werden wieder 8 bis 10m breite Streifen aufgerissen. Das reife Mahdgut von artenreicheren Bergwiesen wird etwa 5 bis 8 cm dick auf die aufgerissenen 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 m² auf Teilstücken aus den Flurstücken 75/2, 76, 77.
 - Minderungsmaßnahmen
M1 Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser der Zufahrten, Wege, Terrasse, Pavillon und des Nebengebäudes über Steinrigolen
M2 Dauerhafter Erhalt der einzelnen stehenden Gehölzgruppen, insbesondere der mehrtriebigen Buchen innerhalb des Geltungsbereichs
M3 Ausweisung von Bautabzonen, um die gesetzlich geschützte Biotopfläche der Bergwiese zu schonen.
M4 Verlangung der traditionellen Feuerstelle in den Rand des Geltungsbereichs. Überfahrverbot über die Biotopfläche bei Anlieferung von Brennholz.

Verfahrensvermerke

BILLIGINGS-/ AUSLEGUNGSBESCHLUSS	Der Planentwurf in der Fassung vom 01.02.2025 wurde am 13.02.2025 gebilligt. (Beschl.-Nr. 41/6/25) Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.02.2025 ortsüblich (Amtsblatt der Gemeinde Masserberg mit den Ortschaften Fehrenbach, Heubach, Masserberg, Schnett und Einsiedel) bekannt gemacht worden.	Masserberg, den	WAGNER Bürgermeister	Siegel
ABWÄGUNGSBESCHLUSS	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
SATZUNGSBESCHLUSS	Der Gemeinderat hat am nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.).	Masserberg, den	WAGNER Bürgermeister	Siegel
AUSFERTIGUNG	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Masserberg und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.	Masserberg, den	WAGNER Bürgermeister	Siegel
RECHTSMÄCHTIGKEIT	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

GENEHMIGUNG:

.....	Datum	ÖbVl Marcel Pabst Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur
-------	-------	--

Zusatzleistung:

Kartengrundlage:	Sonstige Leistungen und Gutachten:
Lage- und Höhenplan ÖbVl Marcel Pabst Max-Planck-Str. 31 96515 Sonneberg	Grünordnung Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Jens Rottenbach Am Langen 98646 Hildburghausen

Verfahrensvermerke

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

.....	Datum	ÖbVl Marcel Pabst Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur
-------	-------	--

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat am 16.05.2024 gemäß § 2(1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: 290/30/24)
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
-----------------------	-------------------------	--------

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/ BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.07.2024 bis 13.08.2024 frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.09.2024 bis 06.10.2024 (1. Entwurf zur Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 (2. Entwurf zur Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 (3. Entwurf zur Auslegung)
Satzungsplan	Stand: 05.04.2025

Textteil/ Verfahrensvermerke

Masserberg, den

Verfahrensvermerke

BILLIGINGS-/ AUSLEGUNGSBESCHLUSS	Der Planentwurf in der Fassung vom 01.02.2025 wurde am 13.02.2025 gebilligt. (Beschl.-Nr. 41/6/25) Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.02.2025 ortsüblich (Amtsblatt der Gemeinde Masserberg mit den Ortschaften Fehrenbach, Heubach, Masserberg, Schnett und Einsiedel) bekannt gemacht worden.	Masserberg, den	WAGNER Bürgermeister	Siegel
ABWÄGUNGSBESCHLUSS	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
SATZUNGSBESCHLUSS	Der Gemeinderat hat am nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.).	Masserberg, den	WAGNER Bürgermeister	Siegel
AUSFERTIGUNG	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Masserberg und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.	Masserberg, den	WAGNER Bürgermeister	Siegel
RECHTSMÄCHTIGKEIT	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
GENEHMIGUNG:	Datum	ÖbVl Marcel Pabst Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur	
Zusatzleistung:	Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan ÖbVl Marcel Pabst Max-Planck-Str. 31 96515 Sonneberg	Sonstige Leistungen und Gutachten: Grünordnung Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Jens Rottenbach Am Langen 98646 Hildburghausen		
Maßstab 1: 500				
Titel:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf dem Hügel 2" Gemeinde Masserberg			
Planungsstand:	Vorentwurf 1. Entwurf zur Auslegung 2. Entwurf zur Auslegung 3. Entwurf zur Auslegung	Stand: 13.06.2024 20.08.2024 23.09.2024 01.02.2025		
Auftraggeber:	Dr. Manfred Hopf Bergstraße 9 98666 Masserberg/ OT Einsiedel	Verfasser: ARCHITEKTURBÜRO MH MEIKE HUMMEL Architekturbüro Wasserschöppe 43 98673 Auengrund/ OT Poppendorf Mitglied der AKT Nummer: 2154-03-1-A		

Planzeichen

Planteil

Textteil/ Verfahrensvermerke

BP.01