

Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen
 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 10 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet (WA₁ und WA₂)
- Sondergebiet: Seniorenwohnanlage (SO_w)
- Sondergebiete, die der Erholung dienen: Campingplatz und Wohnmobilstandort (SO_{c1} und SO_{c2})

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl z.B. 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
7	maximale Gebäude: z.B. 7 m

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

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen mit Zweckbestimmung (privat/öffentlich):
- Gärten
- Verkehrsbegleitgrün (a/b)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wohn- und Sondergebiet „Leimruth“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Nr. 5 BauNVO, z.B. Art der baulichen Nutzung

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Nr. 4 BauGB

- Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ gem. § 26 BNatSchG
- Das gesamte Plangebiet befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“ gem. § 27 BNatSchG
- geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG (Abgrenzung gem. Kartierung 06/2022 / Angaben gem. TLUBN 2022)

Hinweise

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- bestehende Gebäude gem. ALKIS / zum Abriss vorgesehene Gebäude
- bereits abgerissenes Gebäude
- Bemaßung (Angabe in Metern)
- Höhenpunkte gem. ALKIS (Angabe in Metern ü. NHN)
- Waldflächen gem. Auskunft Thüringer Forst - Forstamt Gehren / geplante Nutzungsartenänderung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	max. Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
max. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 33 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 288).
 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323).
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298).
 Thüringer Waldgesetz-Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (ThürWaldG) i. d. F. vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch G vom 06.02.2024 (GVBl. S. 13).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1 802).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

ALLGEMEINE WOHNGBIETE (W)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

W 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 BauNVO)
 Es werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen; nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. In den Wohngebieten sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

W 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
 W 2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß den Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig ist.
 W 2.2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
 W 2.3 Es wird eine maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) gem. Planzeichnung festgesetzt. Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß gem. Planzeichnung bezogen auf die Höhe der dem Gebäudemittelpunkt am nächsten gelegenen Straßenoberkante der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche festgesetzt.

W 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind nur Einzelhäuser zulässig.

W 4 Maximale Baugrundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Für die Grundstücke wird eine maximale Größe von 850 m² festgesetzt.

W 5 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

W 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 W 6.1 Es wird festgesetzt, dass die Stell- und Wegflächen auf den privaten Baugrundstücken in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.
 W 6.2 Pro Wohnhaus ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 6 m³ einzubauen.

W 7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zulässig.

W 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Je Baugrundstück ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaumstamm oder Obstbaum (Pflanzqualität HST StU 12-14 m) zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO

W 9 Grundstückseinfriedung
 Einfriedungen in geschlossener Bauweise sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,5 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

W 10 Dachform und -neigung
 In den Wohngebieten WA₁ sind bei den Hauptgebäuden nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig. Im Wohngebiet WA₂ sind Satteldächer zulässig.

SONDERGEBIET WOHNEN (SO_w)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

SO_w 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 und 16-20 BauNVO)
 Festgesetzt wird ein sonderiges Sondergebiet (SO_w) Seniorenwohnanlage gem. § 11 BauNVO. Im Sondergebiet SO_w sind Seniorenwohnanlagen, Pflegeheime, Einrichtungen mit Tagespflege sowie diesen zugeordnete Verwaltungs- und Sozialräume, eine Speisewirtschaft sowie Räume zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. d. § 13 BauNVO zulässig.

SO_w 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
 SO_w 2.1 Für das Sondergebiet Seniorenwohnanlage wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
 SO_w 2.2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

SO_w 3 Stellflächen und Garagen/Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
 Die Errichtung von Garagen und Carports ist im Sondergebiet SO_w nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

SONDERGEBIET CAMPING (SO_c)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

SO_c 1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 10 BauNVO)
 Festgesetzt werden Sondergebiete für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Wohnmobilstandort“ gem. § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO.
 Im Sondergebiet SO_{c1} sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Zellstellplätze
 - Wohnmobilstellplätze

Im Sondergebiet SO_{c2} sind folgende Nutzungen zulässig:
 - bis zu maximal sechs Ferienhäuser oder -zelle
 - Zellstellplätze
 - Wohnmobilstellplätze
 - Verwaltungs- und Sanitärgebäude mit Kochgelegenheit
 - Gebäude für Saunen
 - Gebäude zur Lagerung von Betriebsmitteln zur Unterhaltung des Wohnmobilstandortes
 PV-Dachanlagen sind zulässig.
 Sämtliche Nutzungen in den Sondergebieten müssen dem Sondergebiet Campingplatz und Wohnmobilstandort zugeordnet sein.

SO_c 2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17-19 BauNVO)
 SO_c 2.1 Für die Sondergebiete wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächen aller Gebäude im SO_{c2} wird zusammen auf eine maximale Fläche von 600 m² begrenzt, wobei die Grundflächen der einzelnen Ferienhäuser/-zelle eine Größe von 50 m² (incl. Terrasse) nicht überschreiten darf.
 SO_c 2.2 Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) wird gemäß Höhenangaben in der Planzeichnung festgesetzt, wobei die Höhe eines jeden Gebäudes zwischen OK Grundplatte und First 4,0 m nicht überschreiten darf. Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf für Schornsteine ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Ferienzelten bzw. -häusern muss mindestens 10 m betragen.

SO_c 3 Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 SO_c 3.1 Innerhalb des gesamten Sondergebietes sind die Wege, Fahr-, Lager- und Parkplatzflächen sowie die Wohnmobilstellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
 SO_c 3.2 Das auf den Dachflächen im SO_{c2} anfallende Niederschlagswasser ist in einer mindestens 12 m² fassenden Regenrückhalteanlage aufzufangen und zu nutzen.

SO_c 4 Flächen für Pflanzungen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB
 Im Sondergebiet sind mindestens 50 heimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität HST StU 12-14 mB zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltene Laubbäume sind auf die Festsetzung anrechenbar.

GRÜNFLÄCHEN

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und der Kennzeichnung „a“ sind jeweils mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Zu pflanzen sind klein- oder mittelkrönige Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten in der Pflanzqualität HST StU 12-14 mB mit einem Regelpflanzabstand von 8 m.
 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und der Kennzeichnung „b“ ist mit Landschaftsrasen anzusäen.

Ergänzender Hinweis (W und SO)
Naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Wohn- und Sondergebiete
Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135a BauGB:
 Der Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch auf Flurstücken außerhalb des vorliegenden Satzungsgebietes. Für die Eingriffskompensation werden die Flächen und Maßnahmen mit dem Entwurf festgelegt.

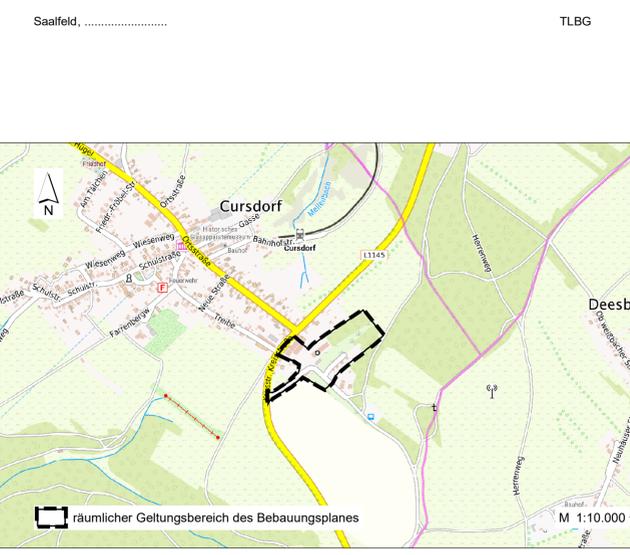
Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohn- und Sondergebiet „Leimruth“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Cursdorf am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Cursdorf hat in seiner Sitzung am den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung am im Amtsblatt der VG „Schwarzatal“ (Nr. Jahrgang) vom bis zum durch Bereitstellung der Vorentwurfsunterlagen im Internet sowie eine ergänzende Auslegung durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit E-Mail bzw. Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Wohn- und Sondergebiet „Leimruth“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Cursdorf in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der VG „Schwarzatal“ am wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis durch Bereitstellung der Entwurfsunterlagen im Internet sowie eine ergänzende öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail bzw. Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Cursdorf hat in seiner Sitzung am die zum Entwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Gemeinderat der Gemeinde Cursdorf hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Wohn- und Sondergebiet „Leimruth“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

Cursdorf, den Bürgermeister / Siegel

Erklärung:
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Gemeinde Cursdorf

Bebauungsplan

- Vorentwurf -

Bebauungsplan

Wohn- und Sondergebiet „Leimruth“

M 1 : 1.000 22. August 2024