

Teil 1 - Zeichnerische Festsetzungen

Plangebiet 1

Maßstab im Original 1 : 1000

Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- 39/7 Flurstücknummer
- Roßleben Gemarkung
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Höhenlinie



Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB:

Das Plangebiet befindet sich im Bergwerkseigentum „Roßleben“ (Kalisalze) deren Inhaber die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau Verwaltungsgesellschaft mbh (LMBV), Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen ist.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Teil 3

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 10 BauNVO)

- § 1 (1) Im Sondergebiet **SO_Camp** (Campingplatzgebiet) gem. § 10 (5) BauNVO sind folgende baulichen Anlagen allgemein zulässig:
- Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile, Wohnanhänger mit einer Grundfläche von 60 – 100 m²,
 - Gebäude für die Rezeption und Verwaltung, Wirtschaftshof,
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften für den im Gebiet entstehenden Bedarf,
 - Sanitärgebäude und Wellnessanlagen (Sauna),
 - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und die sonstige Freizeitgestaltung (Tischtennis, Minigolf, Kegelbahn, Grillplatz, etc.),
 - Erschließungswege,
 - Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung entstehenden Bedarf,
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung entstehenden Bedarf.

- § 1 (2) Im Sondergebiet **SO_FH** (Ferienhausgebiet) gem. § 10 (4) BauNVO sind folgende baulichen Anlagen allgemein zulässig:
- Ferienhäuser,
 - Gebäude für die Rezeption und Verwaltung, Wirtschaftshof,
 - Anlagen für sportliche Zwecke, für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 - Erschließungswege und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO,
 - Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung entstehenden Bedarf.

- § 1 (3) Im Sonstigen Sondergebiet **SO_FB** (Freibad) gem. § 11 BauNVO sind folgende baulichen Anlagen allgemein zulässig:
- Sanitärgebäude und Wellnessanlagen,
 - Umkleidekabinen,
 - Gebäude für den Kassenbereich und Verwaltung, Wirtschaftsräume,
 - Schank- und Speisewirtschaften für den im Gebiet entstehenden Bedarf,
 - Schwimmbecken,
 - Gebäude für technische Anlagen zur Wasseraufbereitung,
 - Erschließungswege und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

- § 2 (1) Im Sondergebiet **SO_Camp** (Campingplatzgebiet) werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:
- die insgesamt maximal zulässige Grundflächenzahl im **SO_Camp** beträgt 0,4,
 - die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante (OK) mit 5,00 m festgesetzt,
 - es sind ausschließlich eingeschossige Gebäude zulässig.

Im **SO_Camp** dürfen insgesamt 3.000 m² der zulässigen Grundfläche vollständig versiegelt oder mit Gebäuden bebaut werden. Die restlichen Flächen sind als versickerungsoffene Flächen (wassergeladene Deckung oder Pflaster mit Fuganteil > 30%) auszuführen.

- § 2 (2) Im Sondergebiet **SO_FH** (Ferienhausgebiet) werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:
- die maximal zulässige Grundfläche pro Ferienhaus (**GR_{FH}**) beträgt 80 m²,
 - die insgesamt maximal zulässige Grundflächenzahl im **SO_FH** beträgt 0,4,
 - die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante (OK) mit 5,00 m festgesetzt,
 - es sind ausschließlich eingeschossige Gebäude zulässig.

- § 2 (3) Im Sonstigen Sondergebiet **SO_FB** (Freibad) werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:
- die insgesamt maximal zulässige Grundflächenzahl im **SO_FB** beträgt 0,8,
 - die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante (OK) mit 5,00 m festgesetzt,
 - es sind ausschließlich eingeschossige Gebäude zulässig.

- § 2 (4) Als Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich gilt das bergseitig gemessene Maß von der anstehenden Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Scheitelpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut). Höhenbezugspunkt ist der höchste Geländepunkt der unmittelbar am Gebäude anstehenden natürlichen Geländeoberfläche.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- § 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO. Wohnanhänger sowie Caravanstellplätze, Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und die sonstige Freizeitgestaltung, Erschließungswege sowie Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- § 4 (1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Spielplatz/Freibad** ist die Errichtung folgender baulichen Anlagen in einer Größenordnung bis maximal 1.000 m² Grundfläche, davon 500m² voll versiegelt, zulässig:
- Wege und Sitzplätze,
 - Spiel- und Sportgeräte,
 - Kinderbecken,
 - Beachvolleyballanlagen.
- § 4 (2) Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Zeltplatz** ist, zusätzlich zu der Nutzung der Flächen als temporärer Aufstellplatz für Zelte, die Errichtung folgender baulichen Anlagen in einer Größenordnung bis maximal 200 m² Grundfläche zulässig:
- Wege,
 - Sitzplätze,
 - Grillplätzen/Feuerstellen.

- § 4 (3) Innerhalb der Grünflächen ist das Errichten von Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00m, zur Einfriedung des Campingplatzes, zulässig.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 sowie § 9 (1a) BauGB)

- § 5 (1) In den Sondergebieten **SO_Camp** und **SO_FH** sind insgesamt 40 einheimisch, standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung neu anzupflanzen oder im Bestand langfristig zu pflegen und zu erhalten.
- § 5 (2) In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Spielplatz/Freibad** sowie **Zeltplatz** sind insgesamt 20 einheimische, standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung anzupflanzen oder im Bestand langfristig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- § 5 (3) In den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Bezeichnung „M1“ ist das vorhandene Laubgebüsch im Bestand dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- § 5 (4) In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2“ ist eine zweireihige baumüberstandene Strauchhecke entsprechend **Maßnahmenblatt M2** des Umweltberichtes aus standortgerechten, gebiets geeigneten Laubsträuchern sowie Laubbäumen (gemäß Pflanzliste 1 und 2) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In der Reihe sind Pflanzabstände von 1 m zwischen Sträuchern; 2 m zu mittelgroßen Bäumen (2. Ordnung); 4 m zu Großbäumen (1. Ordnung) einzuhalten. Laubbäume sind in einem Mindestabstand von 10 m zu pflanzen. Zwischen den Reihen ist ein Pflanzabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Reihen sind gegeneinander versetzt zu pflanzen. Das **Maßnahmenblatt M2** ist Teil der Textlichen Festsetzung.
- § 5 (5) In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M3“ ist ein Laubgebüsch entsprechend **Maßnahmenblatt M3** des Umweltberichtes aus standortgerechten, gebiets geeigneten Laubsträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene gebiets eigene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Vorhandene gebiets eigene Laubbäume sind zu erhalten. Pflanzabstand Laubsträucher 1,5 m (gemäß Pflanzliste 2). Das **Maßnahmenblatt M3** ist Teil der Textlichen Festsetzung.
- § 5 (6) In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M4“ ist zur Habitatoptimierung und -erweiterung für Reptilien eine strukturreiche Grünfläche mit Zusatzstrukturen gemäß **Maßnahmenblatt M4** des Umweltberichtes zu entwickeln. Es sind 5 Reptilienhabitate (Steinschüttung min. B x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m; sowie 5 m² Sandhaufen) anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft extensiv durch 1malige Mahd im Jahr zu pflegen. Das **Maßnahmenblatt M4** ist Teil der Textlichen Festsetzung.
- § 5 (7) Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches 1 werden folgende **externe Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereiche 2 und 3)** zugeordnet:
- In der Gemarkung Wiehe, Flur 5; Flurstück 158/1 ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese durch Anpflanzen von min. 60 standortgerechten, regionaltypischen Obstbäumen (Pflanzabstand der Bäume untereinander 8 - 10 m) gemäß **Maßnahmenblatt E1** zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.
- In der Gemarkung Wiehe, Flur 17; Flurstück 11 ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die teilversiegelte Fläche auf min 3.750 m² zu beraumen, eine Tiefenlockerung und Geländemodellierung mit autochthonen Mutterboden vorzunehmen. In den nördlichen Randbereichen ist eine Initialpflanzung mit Weidenstecklingen gemäß **Maßnahmenblatt E2** vorzunehmen. Die Fläche ist durch natürliche Sukzession zu einem naturnahen Laubgebüsch zu entwickeln.
- Die **Maßnahmenblätter E1 und E2** sind Teil der Textlichen Festsetzung.

Teil 1 - Zeichnerische Festsetzungen

Plangebiete 2 + 3 externe Ausgleichsmaßnahmen

Plangebiet 2

Maßstab im Original 1 : 2000



Plangebiet 3

Maßstab im Original 1 : 2000



Das Plangebiet 3 befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Unstrut

Teil 2

Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Sondergebiete **SO_{FH}** (Ferienhausgebiet) (§ 10 (4) BauNVO)
- Sondergebiete **SO_{FB}** (Freibad) (§ 10 (4) BauNVO)
- Sondergebiete **SO_{Camp}** (Campingplatzgebiet) (§ 10 (5) BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- GR_{FH}** maximal zulässige Grundfläche je Ferienhaus
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze

06 VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkfläche
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

09 GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- private Grünflächen Zweckbestimmung Zeltplatz
- öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz/Freibad

08 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

- Trinkwasserleitung unterirdisch

13 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume - Erhaltung
- Erhalt Baumpflanzungen Kompensationsmaßnahmen aus anderen Vorhaben

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- § 5 (8) Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
- Mindestqualität standortgerechter, gebiets eigener Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12cm, o.B.; Mindestqualität standortgerechter, gebiets eigener Sträucher: 3 TR, H = 0,60m - 1,00m.

Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Entwicklungspflege mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr, dauerhafte Unterhaltungspflege. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

Pflanzliste 1 - Laubbäume Mindestqualität: Hochstamm 2xv., Stammumfang 10 - 12cm; Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland

Artenauswahl

- | | | | |
|-----------------|----------------------------|----------------|-------------------------|
| 1. Ordnung: | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 2. Ordnung: | <i>Acer campestre</i> |
| - Bergahorn | <i>Corylus avellana</i> | - Feldahorn | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Hasel | <i>Quercus robur</i> | - Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Stieleiche | <i>Populus nigra</i> | - Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| - Schwarzpappel | <i>Tilia cordata</i> | - Zitterpappel | <i>Populus tremula</i> |
| - Winterlinde | <i>Tilia platyphyllos</i> | | |
| - Sommerlinde | | | |

Pflanzliste 2 - Sträucher für freiwachsende Hecken: Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60m - 1,00m; Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland

Artenauswahl

- | | |
|------------------------|---------------------------------------|
| - Berberitze | <i>Berberis vulgaris</i> |
| - Schlehe | <i>Corylus avellana</i> |
| - Weißdorn | <i>Prunus spinosa</i> |
| - Hundsrose | <i>Crataegus monogyna / laevigata</i> |
| - Heckenrose | <i>Rosa canina</i> |
| - Blutroter Hartriegel | <i>Rosa corymbifera</i> |
| - Liguster | <i>Cornus sanguinea</i> |
| | <i>Ligustrum vulgare</i> |

- § 5 (9) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB: Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf die Anzeige des Beginns der Baumaßnahme folgende 2. Herbst-Pflanzperiode (September – Dezember) abgeschlossen sein.

Teil 4

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Im Umfeld des Plangebietes sind jungsteinzeitliche Siedlungsreste belegt, so dass im Zuge von Bodengriffen mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen) - Bodendenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes gerechnet werden muss. Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten erfolgen kann.

2. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Mutterboden

Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die Regelungen zur Verwertung von Bodenmaterial, sind zu beachten.

4. Niederschlagswasser

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

5. Geologischen Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Geologische Untersuchungen - Erdäufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert dem TLUBN zu übergeben.

6. Belange des Artenschutzes

Die Verbote des § 44 (1) BNatSchG und § 39 (1) BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

Folgende **Bauzeitenregelung** sind einzuhalten **Vermeidungsmaßnahme V1** (gemäß Maßnahmenblatt V1 Umweltbericht):

V1 Brutvögel (Gehölze)

Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nur in der Frist von **01.10. bis 28.02.**

Vermeidungsmaßnahme V2 (gemäß Maßnahmenblatt V1 Umweltbericht):

V2 Schutz von Reptilien in der Bauphase
Die südliche Grenze des Geltungsbereiches inkl. Maßnahmenfläche M4 ist mit einem Reptilienzaun (ca. 400 m) von der Sondergebietsfläche abzugrenzen, um während der Bauphase eine Einwanderung von Zaunsechsen in das Baufeld zu verhindern.

7. Versorgungsleitungen

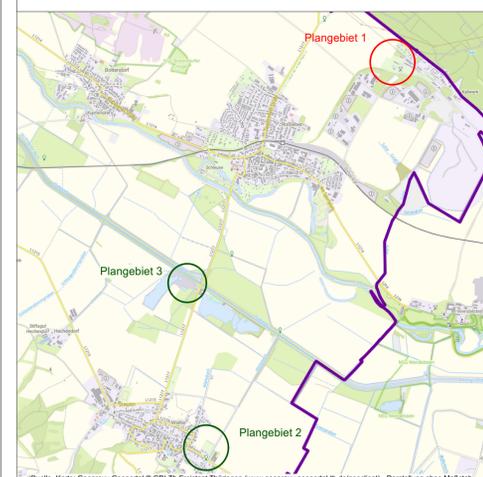
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungsstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

8. Planunterlagen

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Stadt Roßleben / Wiehe

Bebauungsplan "Campingplatz Freibad Roßleben"



Quelle: Karte: Geoporty-Geoportal © GDI:Th. Freistaat Thüringen (www.geoporty-geoportal.th.de/geoportal) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000

verfassen: überarbeiteter Entwurf

Druckdatum: Mai 2024

STADTPLANUNGSBÜRO MEISNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631 999919
Internet: www.meisner.de
E-Mail: info@meisner.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.