

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
 a) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 293).  
 b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO), i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990, zul. geänd. durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauurlangsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 46).  
 c) **Planzeichenverordnung** (PlanzV/90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV/90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 56).  
 d) **Thüringer Bauordnung** (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2004 (GVBl. S. 40).  
 e) **Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung** (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), geändert durch Artikel 6 G von 25. November 2004 (GVBl. S. 853), durch Artikel 7 ThHStG vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58) und durch Artikel 5 ThürH-BegleitG 2005/2007 vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 446).  
 f) **5. Thüringer Nachbarrechtsgebot** (ThürNachbG) vom 22.12.1992 (GVBl. S. 599).  
 g) die, jeweils gültigen Fassungen, der Baumschutzsetzung

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.

1. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**, § 9 Abs. 7 BauGB  
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:  
 folgende Flurstücke (2/3 teilweise):  
 Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 14838 qm.  
 2. **Art der baulichen Nutzung**, § 9 Abs. 1 BauGB  
 Die Fläche wird als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet (SO-Woch) gemäß § 10 Abs.3 BauNVO festgesetzt.  
 3. **Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**, § 9 Abs. 3 BauGB  
 § 9 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauGB  
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, jedoch darf die maximale Grundfläche des Gebäudes 50 qm nicht überschreiten.  
 Die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf bis 0,3 überschritten werden für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen, jedoch darf die Gesamtfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen maximal 25 qm betragen.  
 Für die Ermittlung der zulässige Grundfläche ist die Größe der gepachteten Grundstücksfläche maßgebend. Sie ist der Fläche des Baugrundstückes gleich zu setzen.  
 Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend eingeschossig festgesetzt § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) betragen:  
 - Wandhöhe max. 2,80m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
 - Firsthöhe max. 3,50m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der beiden Außen Dachschalen.

4. **Bauweise**, § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB  
 Für die Pfliegeleite der Bebauungspläne wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.  
 Hausgruppen werden nicht zugelassen.

5. **Fällungen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**, § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB  
 Auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Errichtung von Garagen und Carports unzulässig.  
 Die Errichtung einer Stellfläche pro Bungalow ist auf jedem Pachtgrundstück zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten GRZ ist das Errichten einer Geräterampe mit einer Größe von max. 15 cbm umbaute Raum zulässig. Diese darf durch ihren Standort und die gewählte Bauweise der Eigenart des Erholungsgebietes sowie Sicherheits- und Nachbarschaftsinteressen nicht widersprechen.  
 Als weitere Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich nicht überdeckte Terrassen zulässig.  
 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierzucht sind unzulässig.

## GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet  
 Erhalt von Grünbeständen gemäß, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
 Die Baumschutzsetzung der Gemeinde Windischleuba wird angewendet

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß, § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §83ABS. 4 THÜRBO

1. Gestaltung der Hauptbaukörper, § 83 Abs. 1 ThürBO  
 Es ist Massivbauweise oder Holzbausweise vorzusehen, dabei sind Außenwände zu verputzen.  
 Als Farbe der Außenhaut ist weiß bis erdfarben zulässig, zusätzlich ist bei Holzbausweise das Holz in seiner natürlichen Gegebenheit zu belassen.

2. Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude, §83 Abs. 1 ThürBO  
 Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:  
 - Flachdach  
 - Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung 16 - 25 Grad  
 - Pultdach mit einerseitiger Neigung 5 - 25 Grad  
 - Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

Dachdeckung:  
 - Dachpappe in der Farbe schwarz ist zulässig  
 - Steinziegel  
 - Ziegel oder Betonziegelstein in den Farben rot bis braun  
 - Blech mit entsprechender Schalldämmung  
 - alle Wellformen aus Eternit, Plaste und Blech sind unzulässig.

3. Einfriedungen, §83 Abs. 1 ThürBO  
 Als Grundstücksvereinfachungen sind Hecken mit einer Höhe von 0,8 bis 1,0m zulässig.  
 Als Heckengehölze sind folgende Arten vorzugsweise zu verwenden:

- Crataegus laevigata - Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Taxus baccata - Eibe

Anderer Koniferen sind unzulässig.

4. Gestaltung von Nebenanlagen, §83 Abs. 1 ThürBO  
 Nicht überdeckte Terrassen, Stellplätze und Zufahrten sind in unbefestigter Pflaster- oder Plattenbauweise zu errichten.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG



Sonstiges Sondergebiet, Wochenendhausgebiet  
 (§ 10 Abs. 1-3 BauNVO)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Windischleuba hat am 28. Juni 2001 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Erholungspark Pahna, Bereich Windischleuba“ mit Beschluss Nr. 159/2001 in Aufstellung zu bringen.
- Der Gemeinderat Windischleuba hat mit Beschluss Nr. 172/2001 vom 09. August 2001 eine Satzung über die Veränderungsperiode nach § 4 BauGB i. d. Fassung von 1997 zur Sicherung der Planung im zukünftigen Geltungsbereich erlassen. Die Veränderungsperiode ist am 01. August 2003 abgelaufen.
- Die frühländige Bürgerbeteiligung fand am 09.07.2004 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Kulturraum des Erholungsparks Pahna statt. Den Bürgern wurde weiterhin Gelegenheit gegeben, sich bis zum 23.07.2004 schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde durch den Gemeinderat Windischleuba gebilligt und haben in der Zeit vom 16.08.2004 bis 15.09.2004 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.07.2004 offiziell bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 16. August 2004 unter Fristsetzung bis zum 30. September 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. August 2004 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Windischleuba hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 21. Februar 2008 geprüft und mit Beschluss Nr. 186/2008 abgewogen.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Windischleuba hat am 21. Februar 2008 den Bebauungsplan „Erholungspark Pahna; Bereich Windischleuba“ mit Begründung den textlichen Festsetzungen gebilligt und gemäß § 19 BauGB mit Beschluss Nr. 187/2008 als Satzung beschlossen.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Windischleuba hat am 14. Januar 2010 mit Beschluss Nr. 45/2010 die Beschlüsse Nr. 186/2008 zur Abwägung der Träger öffentlicher und privater Belange und 187/2008 Satzung beschlossen zum Vorhaben „Erholungspark Pahna; Bereich Windischleuba“ aufgehoben.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Windischleuba hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 14. Januar 2010 erneut geprüft, und mit Beschluss Nr. 46/2010 abgewogen.  
 Das Ergebnis ist den betroffenen Trägern mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan „Erholungspark Pahna; Bereich Windischleuba“ mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.12.2007 und der Begründung zum Bebauungsplan wurde am 14. Januar 2010 vom Gemeinderat Windischleuba mit Beschluss Nr. 47/2010 als Satzung beschlossen.

Windischleuba, 22.02.2011  
 Bürgermeister

12. Die vom Gemeinderat Windischleuba in seiner Sitzung am 14. Januar 2010 beschlossenen Satzung über den Bebauungsplan „Erholungspark Pahna; Bereich Windischleuba“ wurde mit Schreiben vom 03.02.2011 durch das Landratsamt Altenburger Land mit Az Nr. gem. § 10 BauGB genehmigt.

Windischleuba, 17.05.2011  
 Bürgermeister

13. Bekanntmachung/Infrastruktur (§ 10 BauGB): Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans „Erholungspark Pahna; Bereich Windischleuba“ durch das Landratsamt Altenburger Land wurde am 10.05.2011 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Windischleuba, 07.06.2011  
 Bürgermeister

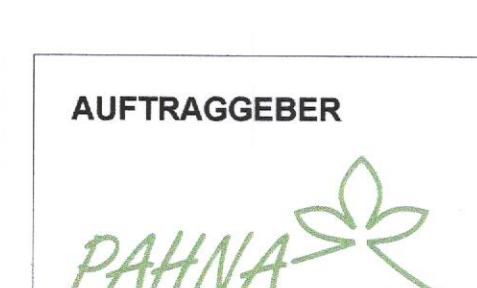
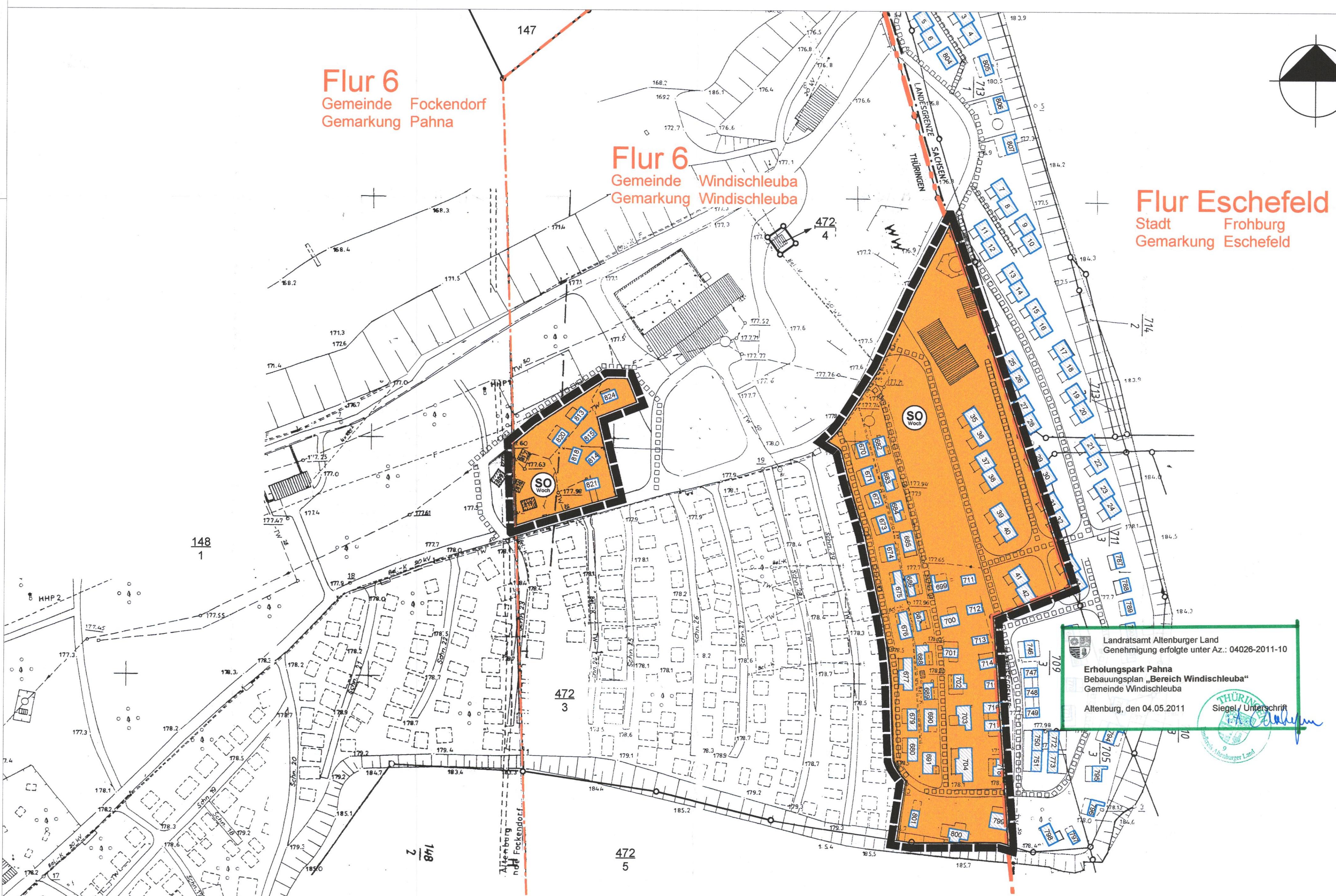
## PLANGRUNDLAGE

### AMTLICHE FLURKARTE

Es wird bestcheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen, im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 09.02.2011 übereinstimmen.  
 Der Gebäudebestand kann gegenüber der Öffentlichkeit abweichen.

Zeulenroda-Triebes, Datum

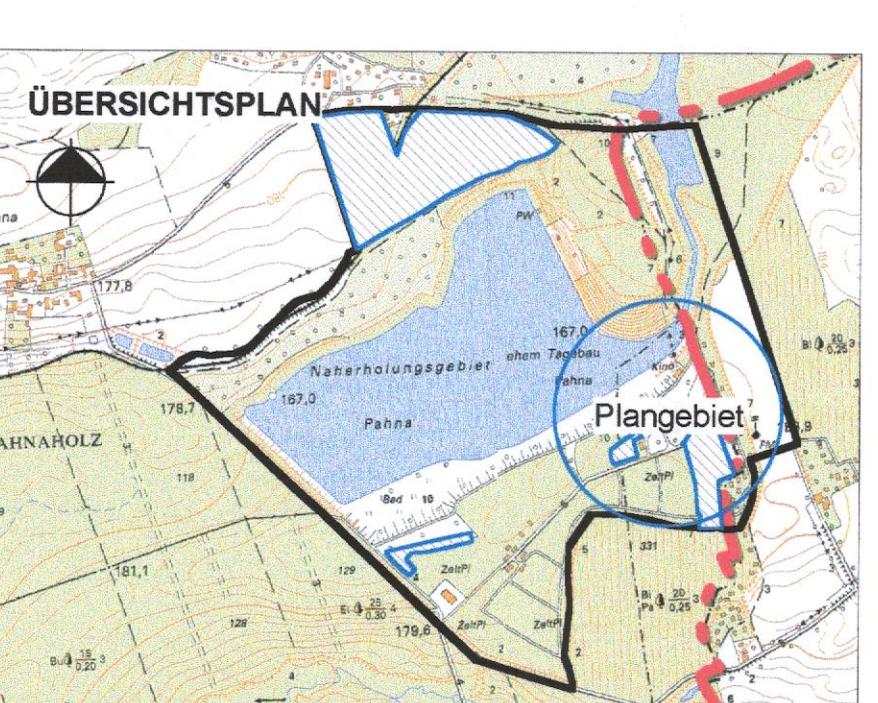
09.02.2011  
 i. 9. Thür. 6  
 TLVerm Geo



ERHOLUNGSPARK PAHNA  
 KOMMUNALER ZWECKVERBAND

04617 PAHNA  
 Tel. 034343/5 19-14  
 Fax 034343/5 19-12

### AUFTRAGGEBER



ERHOLUNGSPARK PAHNA  
 BEBAUUNGSPLAN  
 "BEREICH: WINDISCHLEUBA"  
 M 1:1000

Projekt - Nr. 3008  
 Fläche 880 X 780  
 Bearbeiter GJ / JG  
 Plandatum 14.01.2011

PLANVERFASSER  
 ARCHITEKTUR  
 STADTBAU  
 LANDSCHAFTSPLANUNG  
 Jan Godts  
 Freier Architekt, Dipl.-Ing.  
 Dorfplatz 6  
 04603 Windischleuba  
 Tel. 03447/861730  
 Fax 03447/861731  
 architekt@godts.eu