

Planteil A - Planzeichnung

Gemarkung Tanna
Flur 2
Flst. 426/20, 426/22, 485
Gemarkung Tanna
Flur 3
Flst. 428/1 (tlw.), 429 (tlw.),
430/3 (tlw.), 480, 483, 484

SO	0,7
II	546

Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
 - Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Seniorenwohnanlage
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO
 - GRZ Grundflächenzahl 0,7
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 546 maximale Gebäudehöhe (Angabe in Metern üb. NHN)
- Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 - Baugrenze
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Grünflächen mit Zweckbestimmung: Gewässerschutzstreifen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Hinweise**
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
 - Nutzungsartengrenze
 - bestehende Gebäude / - mit Hausnummer

- / - - - Fließgewässer (offen / verrohrt)
- Gewässerrandstreifen gem. § 29 ThürWG
- 3,0 Bemaßung (Angabe in Metern)
- 535,2 Höhenpunkte gem. DGM1 (Angabe in Metern ü. NHN)

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)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 30.12.2025 (GVBl. S. 22, 47)
 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298)
 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 52 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 291)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
 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

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 11 BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und § 11 BauNVO)**
 Im Bebauungsplangebiet erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ gem. § 11 BauNVO. Im Sondergebiet sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:
 - Wohnungen und Zimmer für pflege- und nicht pflegebedürftige Senioren
 - Räume für die Tagespflege
 - Räume für Gemeinschaftsreinrichtungen und Aufenthaltsräume
 - Küchen, Lager- und Verwaltungsräume
 - Cafeteria
 - befestigte Freiflächen (Terrassen)
 und alle dem Nutzungszweck zu- und untergeordnete Anlagen und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
 2.1 Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt
 2.2 Im Sondergebiet sind maximal II Vollgeschosse zulässig.
 2.3 Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 546 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Anlagen sowie Solarmodule um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer maximalen Gebäudelänge von 70 m festgesetzt.
- Carports und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
 Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 2 BauNVO ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig.
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
 Abgrabungen und Aufschüttungen sind gegenüber dem natürlichen Gelände (entsprechend der in der Planzeichnung enthaltenen Vermessung) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 herzustellen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 PKW-Stellplätze sind im Plangebiet mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 7.1 In der mit der ergänzenden Festsetzung gem. Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und dem Buchstaben „a“ gekennzeichneten Sondergebietsfläche ist eine Baumreihe anzulegen. Es sind 2 heimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität HST, STU 12-14 cm mit einem Abstand von 8 m zu pflanzen. Im Bereich von Leitungen kann vom Regelabstand bis zu 3 m abgewichen werden. Ausfälle sind zu ersetzen.

7.2 In der mit der ergänzenden Festsetzung gem. Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und dem Buchstaben „b“ gekennzeichneten Sondergebietsfläche ist eine Strauchhecke anzulegen. Es sind heimische und standortgerechte Sträucher mit einer Mindestwuchshöhe von 2,0 m mit einem Regelabstand in der Reihe von 1,0 m zu pflanzen. Im Bereich von Leitungen kann vom Regelabstand bis zu 3 m abgewichen werden. Ausfälle sind zu ersetzen.

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

8. **Dachform und -neigung:** Im Plangebiet sind bei den Hauptgebäuden sowie bei Garagen und Carports nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° zulässig.

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB

Der Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch auf Flurstücken außerhalb des Satzungsgebietes.
 Die Flächen und Maßnahmen werden mit dem Entwurf festgelegt.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ wurde vom Stadtrat der Stadt Tanna am 20.11.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat der Stadt Tanna hat in seiner Sitzung am den Vorentwurf gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Tanna (Nr. Jahrgang ...) durch Bereitstellung der Vorentwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Tanna sowie Auslegung des Vorentwurfes vom bis zum durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Tanna in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbarstädte wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Tanna am wurden die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom bis auf der Internetseite der Stadt Tanna bereitgestellt. Zudem wurde der Entwurf im vorgenannten Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
- Der Stadtrat der Stadt Tanna hat in seiner Sitzung am die zum Entwurf und zur Betroffenenbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Tanna hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

Tanna, den Bürgermeister / Siegel

Tanna, den Bürgermeister / Siegel

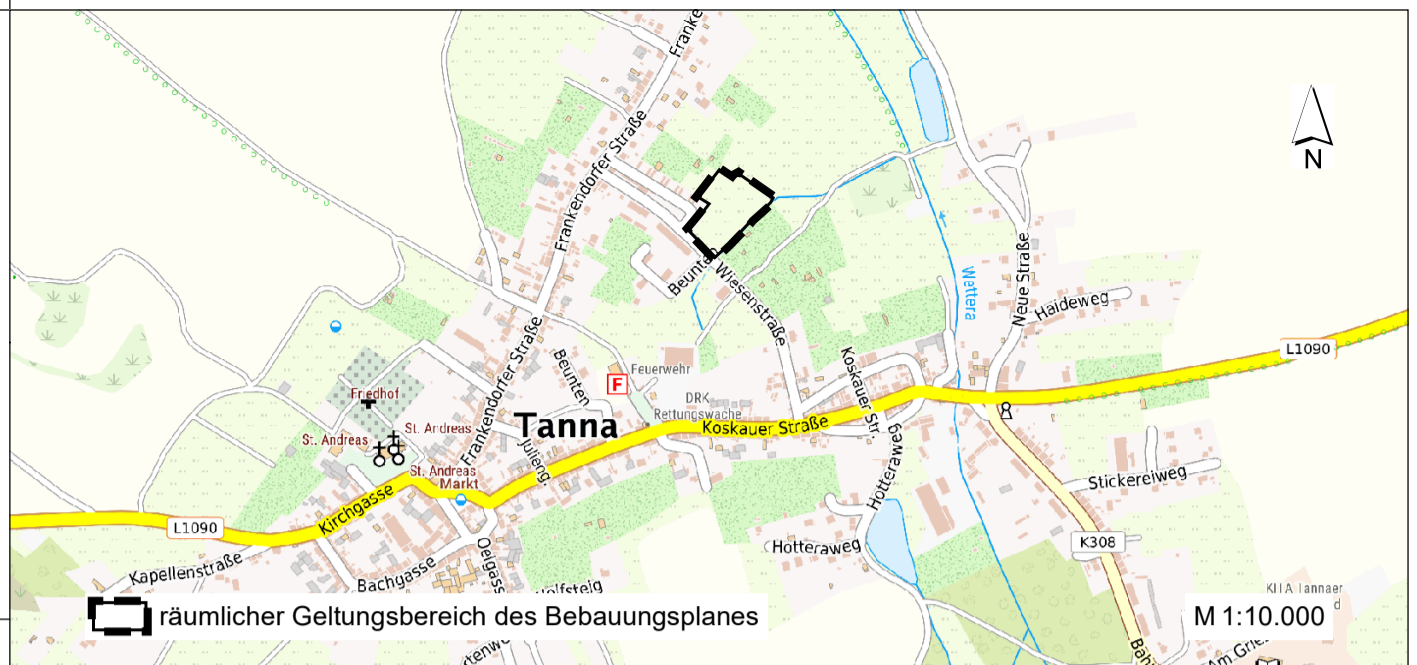
Tanna, den Bürgermeister / Siegel

Tanna, den Bürgermeister / Siegel

Tanna, 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.

Pößneck, TLBG



Stadt Tanna
Bebauungsplan

- Vorentwurf -

Bebauungsplan
„Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“

M 1 : 1.000 7. April 2026



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
 07570 Weida, Schlossberg 7
 Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
 info@goel.de / www.goel.de