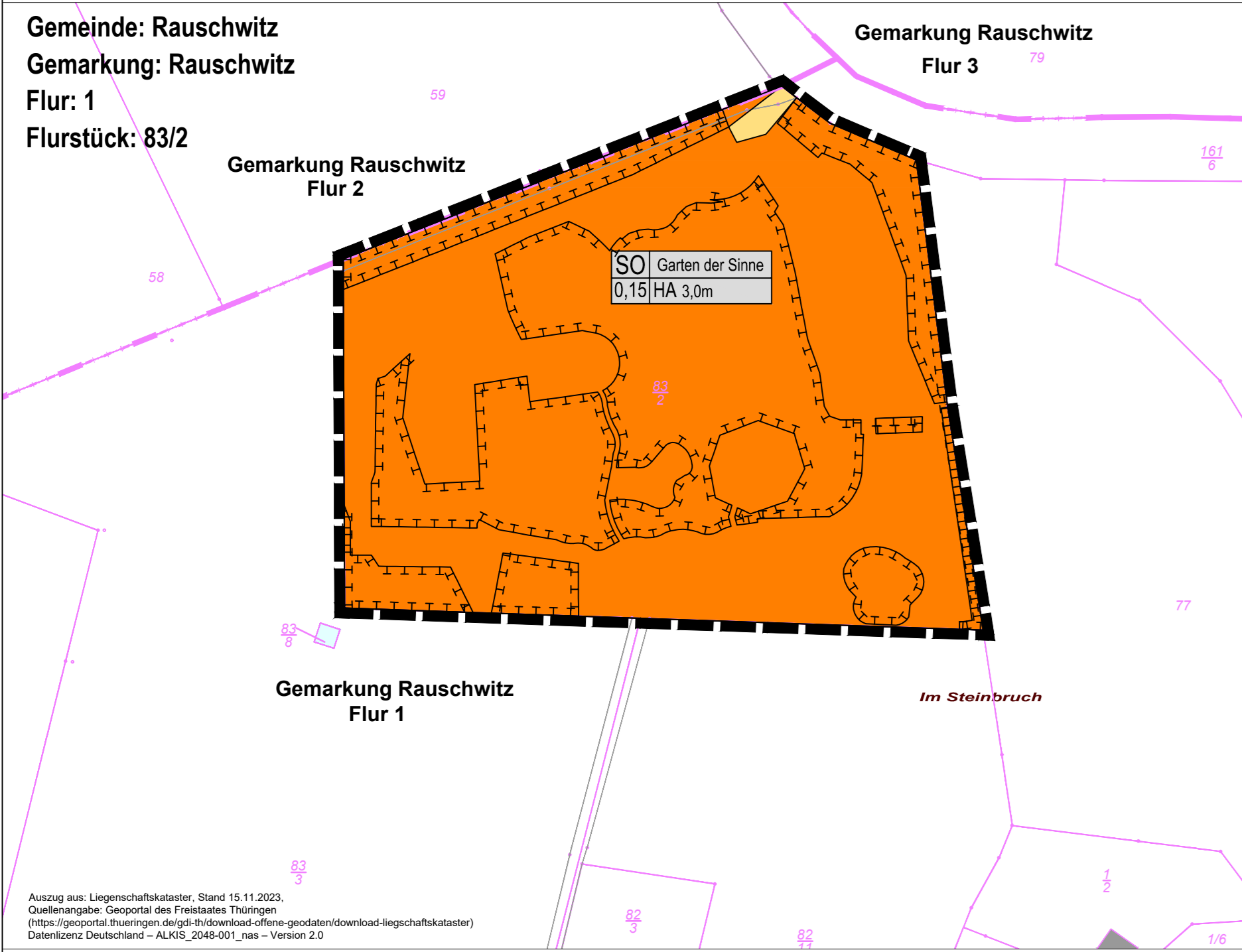


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rauschwitz "Garten der Sinne"

## Planzeichnung Maßstab 1:500



Auszug aus: Liegenschaftskataster, Stand 15.11.2023.  
 Quellenangabe: Geoportal des Freistaates Thüringen.  
 (https://geoportal.thueringen.de/gis/bv/online/offene-geodaten/download-legalhaftkaster)  
 Datenlizenz Deutschland – ALKIS\_2048-001\_nas – Version 2.0

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,15 Grundflächenzahl
  - HA 3,0m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Die Maßnahmen werden im Text zum VEP festgesetzt.
- Sonstige Planzeichen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Legende Grundkarte

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, -nummer

## Legende VEP

- Begrenzung von Objekten und Bereichen
- Begrenzung von Wegen
- 99,99 Höhenpunkt mit Höhentext
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplan = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7 Stationen

**Flächenbilanz**  
**Gesamtfläche Geltungsbereich:** 10.951 m<sup>2</sup>  
**Straßenverkehrsfläche:** 66 m<sup>2</sup>  
**Fläche Sonstiges Sondergebiet:** 10.885 m<sup>2</sup>  
 davon: bauliche und sonstige, auch mobile Anlagen: ca. 1.173 m<sup>2</sup>  
 (mögliche überbaubare Fläche nach der GFZ 1.633 m<sup>2</sup>)  
 davon: Zuwegungen teilw. geschottert und Stellplätze: ca. 2.003 m<sup>2</sup>  
 davon: naturnahe Flächen: ca. 7.709 m<sup>2</sup>

Die Differenz von 40 m<sup>2</sup> zur Angabe im ALKIS (10.991 m<sup>2</sup>/Quelle Thüringen-Viewer) lässt sich erst durch Aufmaß des Flurstücks bzw. des Umrings ausräumen.

## Nachrichtliche Übernahmen aufgrund von § 9 Abs. 6 BauGB

### Archäologie

Die Ausführenden sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Wer Bodendenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß §16 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Gemäß §16 Abs. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetz sind Funde und Fundstellen bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht und der wissenschaftliche Wert des Fundes oder der Befunde dies zulässt.

### Geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG

Der geschützte Biotop 48Ba122000 nach § 30 BNatSchG wurde gemäß Ermittlung des Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz des Freistaat Thüringen nachrichtlich übernommen und 9. grafisch im VE-Plan dargestellt sowie im Text behandelt. Die Erfassung des FIS Naturschutz erfolgte mit Datum vom 12.06.2023.

## Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO werden textlich festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet "Garten der Sinne" gemäß § 11BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle dem Zweck der Erbauung dem Werken der Holzbildhauerei sowie der naturnahen Bildung dienende Einrichtungen. Wie Holz- und Steinskulpturen, Erläuterungstafeln, abschließend gelagerte Naturelemente, Verbindungswege teilweise geschottert, sonstige unbefestigte Weg, unbefestigte Stellplätze einschließlich deren Zufahrt, Wohnwagen zur Vermittlung naturnaher Bildung, mobile Toiletten, Funktionsgebäude (Lager, Werkstatt etc.), motorbetriebene Trafos, Photovoltaikanlagen auf Dächern, Pflanzungen, Wassertanks, Grillplätze, Spielgeräte, Sitzflächen, Stelzenwege aus Holz, Insektenhotels, Steinschüttungen, Gartenbereiche und max. 1,5m hohe nicht blickdichte Einzäunungen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet "Garten der Sinne" wird die maximale Grundflächenzahl mit 0,15 festgesetzt.

### 3. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit 3,00 m über OK anstehendes Gelände festgesetzt, sofern in den textlichen im Vorhaben- und Erschließungsplan bezüglich der max. Höhen von baulichen Anlagen keine anderen Regeln getroffen werden.

### 4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Maßnahmen werden im Text zum VEP festgesetzt. Mit den festgesetzten Maßnahmen wird gemäß Bilanzierungsmodell ein vollständiger Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erreicht.

## Verfahrensvermerke

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rauschwitz "Garten der Sinne", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt.

Rauschwitz, den

Claus  
Bürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rauschwitz "Garten der Sinne" wird hiermit ausgefertigt.

Rauschwitz, den

Claus  
Bürgermeister

Mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung durch Aushang am ..... trat der Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Rauschwitz "Garten der Sinne" in Kraft.

Bei der ortsüblichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB, eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wurde bei Inkrafttreten der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 21 Abs. 4 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) hingewiesen. Ist eine Satzung gemäß § 21 Abs. 4 ThürKO unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind. Wurde eine Verletzung nach Satz 1 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

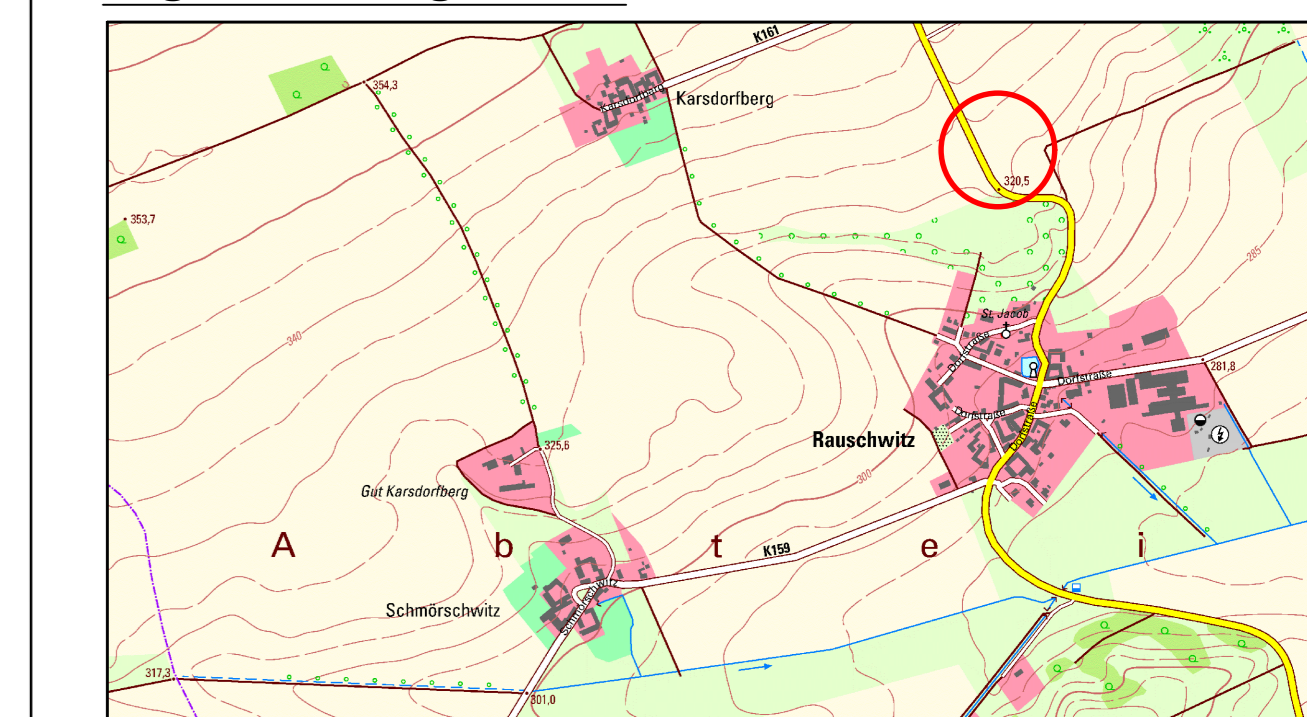
## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394) und § 19 Abs. 1 und § 21 Abs. 1, 2, 4 und 6 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2023 (GVBl. 2023 S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2023 (GVBl. S.127), wird nach nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Rauschwitz vom ..... und Genehmigung durch den Landkreis mit AZ:..... die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rauschwitz "Garten der Sinne", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen. Die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

## Luftbild des Plangebietes



## Lage des Plangebietes



Auszug aus: Topographische Karte Eisenberg, Stand 2023, ohne Maßstab  
 Quellenangabe: Geoportal des Freistaates Thüringen (https://geoportal.thueringen.de)  
 Datenlizenz Deutschland – TK10\_50362\_col – Version 2.0

## Textliche Festsetzungen zum Vorhaben und Erschließungsplan

Aufgrund des § 12 Abs. 3 BauGB wird über die Regelungen der § 9 und 9a BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (mit \*N gekennzeichnet) hinaus folgendes textlich festgesetzt

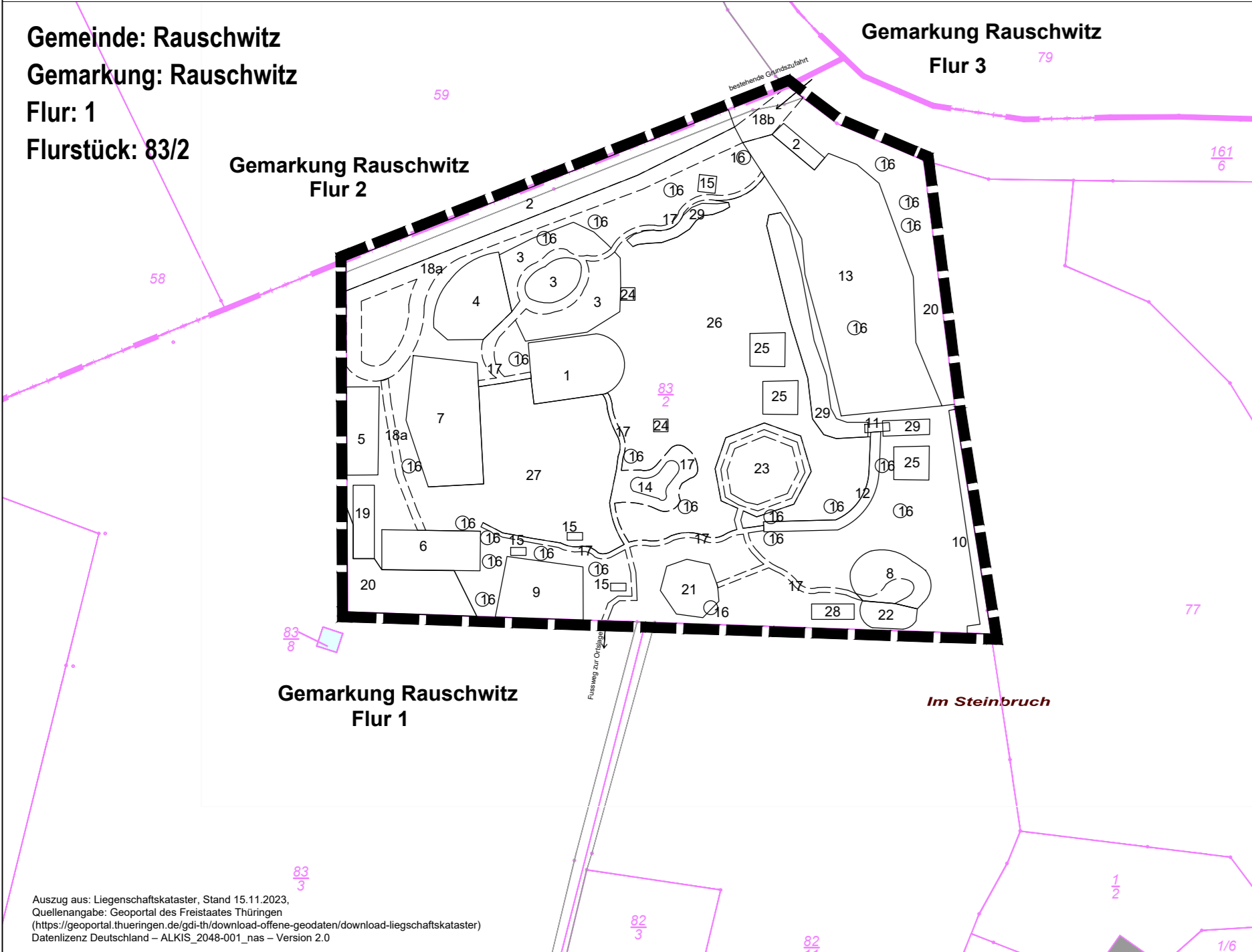
### 1. Es werden die dargestellten baulichen und sonstigen Anlagen sowie Aufschüttungen und Stapelungen festgesetzt.

- Skulpturengruppe "Engelskirche" mit Sitzbänken, umfasst von einer Naturhecke gestapelte Holzstämmen bis zu einer Höhe von 2,50 m, als ökologisch wirksame Grundstücksbegrenzung, vorwiegend als Holzlager  
 \*N Die unterste Lage von Holzstämmen sowie alle Rinden- und Kleiholzreste müssen aus Gründen des Artenschutzes am Ort verbleiben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist bei Verrotten der Stämme ein Austausch zulässig.
- Geruchs-, Kräuter- und Geschmacksgarten, umgrenzt von einer 0,40 m hohen Bruchsteinmauer  
 \*N Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Betreten der gesamten Anlage zu verhindern.  
 "bespielbare Kunst": naturnah angelegte Spielstätte, differenziert durch Holzpalisaden, teilweise eingefasst durch Holzzaun
- Begegnungspunkt mit Stellfläche für 1 Wohnwagen zum Aufenthalt und zur Vermittlung naturnaher Bildung, mit Grill sowie Sitzbänken
- Funktionsgebäude (Container, teilweise gestapelt, max. Höhe 5,50 m) mit Galerie, Lager und Werkstatt, 2 mobilen Toiletten und Photovoltaikanlage auf dem Dach, sowie als Standort für einen motorbetriebenen Trafo und RW-Tank mit 5.000 m<sup>3</sup>
- "Schnitzarena": Freifläche für kreative Holzbearbeitung
- Insektenstation mit Infotafel und Käferwall, umgrenzt von Erdwall, Steinschüttung, Holzzaun und Blühhecke  
 \*N Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Betreten von Erdwall, Steinschüttung und Käferwall zu verhindern.
- geschützter Biotop 48Ba122000 nach § 30 BNatSchG, basiphiler Trocken-/ Halbtrockenrasen mit Bromus erectus, Festuca rubra, beide über 20% deckend, Biotoptyp 4211  
 \*N Auf das Biotop ist durch ein Schild hinzuweisen. Ein Betreten der Fläche ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Die vorhandenen Sitzgruppen und Skulpturen sind aus dem Bereich zu entfernen. Als Pflegemaßnahme ist in Abstimmung mit der UNB eine max. zweimalige Mahd pro Jahr sowie das Entfernen der Mähgutes von dieser Fläche vorzunehmen.  
 \*N Es ist eine "Benjeshecke" (Totholzhecke) in einer Höhe von min. 1,00 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Eingangportal Beginn Stelzenweg
- Stelzenweg, auf Holzbohlen
- Stellplätze, unbefestigt
- Barfußpfad
- Sitzgruppen

- Holz- bzw. Steinskulpturen
- Verbindungswege, ca. 1,20 m breit 0,10 m tief, aufgefüllt mit Hackschnitzel
- Wirtschaftswege, teilweise geschottert
- bereits einer vor Maßnahmenbeginn versiegelte Fläche von 66 m<sup>2</sup>.
- Lager für Schnitt- und Brennholz, Höhe max. 2,50 m
- \*N Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- "Klangwelt": Skulpturen und Kuppel (Höhe 1,80 m) und Holz auf Wall, insgesamt 2,50 m hoch, die auf Wind mit erzeugten Tönen reagieren
- Käferwall, Mäuseburg und Reptilienhabitat und Infotafel, umgrenzt von Steinschüttung, Holzskulpturen und Blühhecke  
 \*N Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Betreten von der gesamten Anlage zu verhindern.
- Installation Sonnenuhr und Kompass: durch mythische Skulpturen begrenzt, innen begehbare Kreis, im Mittelpunkt Mast, in den Haupthimmelsrichtungen außen Markierungssteine
- 2 Schafereiwagen je 2,00 x 2,00 m
- 3 Erdhäuser, außen je 4,00 x 2,50 m, innen aus Teilen von runden Getreidesilos (Höhe 2,00 m), mit je einer Holzfassade
- Weidefläche, mit vereinzelt Schafsfiguren aus Holz und Streuobstgehölzen  
 \*N Auf dieser Fläche ist in Abstimmung mit der UNB eine Streuobstwiese anzulegen und zu erhalten, abgängige Pflanzungen sind zu ersetzen.  
 Diese Fläche ist dauerhaft durch Schafe zu beweidern.
- Rasenfläche für Veranstaltungen  
 \*N Eine Mahd soll max. viermal pro Jahr erfolgen.
- Fläche für Bienenwagen mit Infotafel
- Erdwall, Blühstreifen und -hecke  
 \*N Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Betreten von der Erdwalle zu verhindern.

Die festgesetzten max. Höhen von baulichen und sonstigen Anlagen in den Textfestsetzungen 2., 3., 6., 10., 19., 21. und 25. haben Vorrang vor den Festsetzung der maximalen baulichen Höhen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## Vorhaben- und Erschließungsplan Maßstab 1:500



Auszug aus: Liegenschaftskataster, Stand 15.11.2023.  
 Quellenangabe: Geoportal des Freistaates Thüringen.  
 (https://geoportal.thueringen.de/gis/bv/online/offene-geodaten/download-legalhaftkaster)  
 Datenlizenz Deutschland – ALKIS\_2048-001\_nas – Version 2.0

Nr.	Art der Änderung / Ersatz	Datum	Unterschrift
Gemeinde Rauschwitz 07616 Rauschwitz		Ausfertigung vom 16.07.2024	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rauschwitz "Garten der Sinne"		Projektnummer 1973-00	
		Maßstab 1:1.000	
Boy und Partner <b>B&amp;P</b>		Datum	Unterschrift
Hausanschrift: Graf-Stauffenberg-Straße 36 06618 Naumburg		erstellt 15.07.2024	Biosfeld
Postanschrift: Postfach 1727 06607 Naumburg		geprüft 15.07.2024	Biosfeld
Tel. 03445-7123-0 Fax 03445-712345		genehmigt 15.07.2024	Ihle