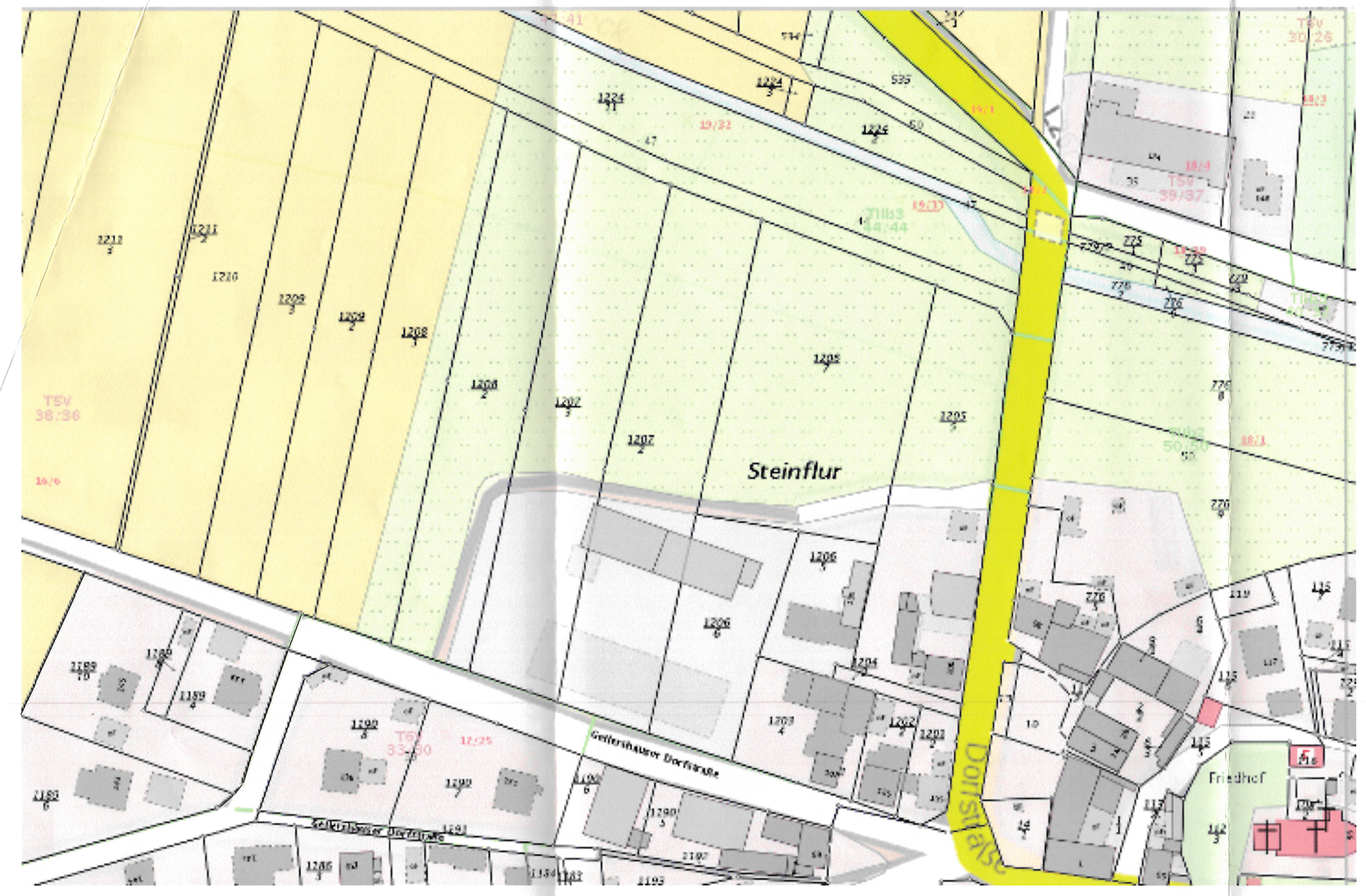
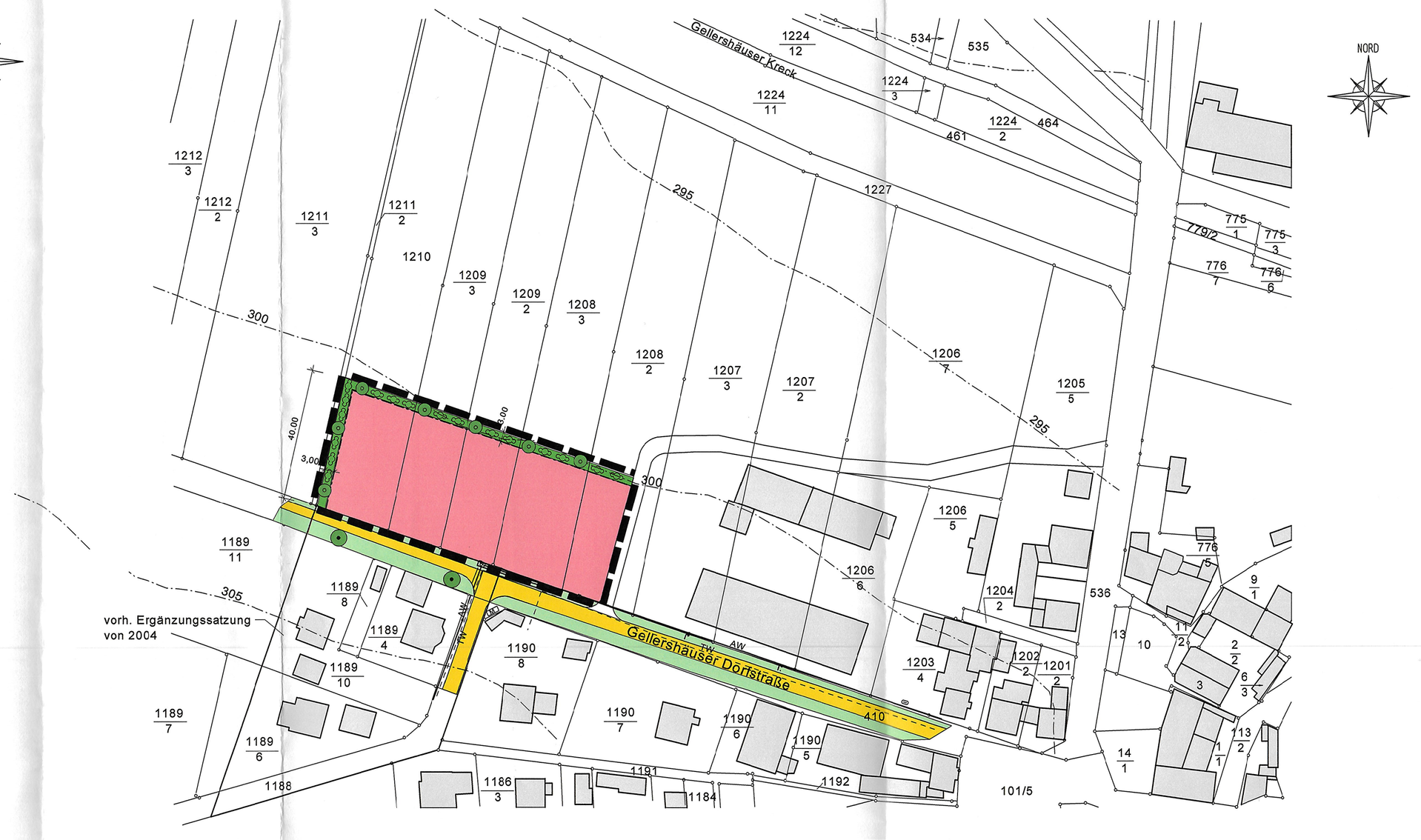


KATASTERAUSZUG M 1 : 1.000



LAGEPLAN ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG M 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen*), ~~sowie das Gebäudebestand*)~~ mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 11.11.2020 übereinstimmen.
*) Nichtzutreffendes ist gestrichen

Hildburghausen, den 11.11.2020 ..... ObVI Dipl. Ing. Uwe Eberhard, Hildburghausen

2. Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Heldburg für das Gebiet "Steinflur" im Ortsteil Gellershausen wurde auf Grund des Stadtratsbeschlusses-Nr. Ö 06/04/20 vom 18.06.2020 aufgestellt. (Aufstellungsbeschluss)
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 7/2020 am 10.07.2020 erfolgt.

Heldburg, den 25.11.2020 ..... Unterschrift ..... Siegel

3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung sowie die Begründung in der Fassung vom Juni 2020 wurde gebilligt und nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Beschluss Nr. Ö 07/04/20 vom 18.06.2020 zur öffentlichen Auslegung beschlossen (Auslegungsbeschluss).

Heldburg, den 25.11.2020 ..... Unterschrift ..... Siegel

4. Der Entwurf der Ergänzungssatzung sowie die Begründung in der Fassung vom Juni 2020 haben in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.07.2020 im Amtsblatt Nr. 7/2020 bekannt gemacht wurden.

Heldburg, den 25.11.2020 ..... Unterschrift ..... Siegel

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Heldburg, den 25.11.2020 ..... Unterschrift ..... Siegel

6. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 22.10.2020 unter Beschluss-Nr. Ö 7/07/20 die Stellungnahmen der berührten Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen der Öffentlichkeit behandelt und untereinander und gegeneinander abgewogen (Abwägungsbeschluss).
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Heldburg, den 25.11.2020 ..... Unterschrift ..... Siegel

7. Der Stadtrat hat gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 22.10.2020 unter Beschluss-Nr. Ö 7/07/20 die Ergänzungssatzung der Stadt Heldburg für das Gebiet "Steinflur" im OT Gellershausen als Satzung beschlossen. (Satzungsbeschluss)
Die Begründung wurde gebilligt.

Heldburg, den 25.11.2020 ..... Unterschrift ..... Siegel

8. Der Eingang der Satzung der Stadt Heldburg über die Ergänzungssatzung für das Gebiet "Steinflur" im OT Gellershausen wird gemäß § 21 Abs. 3 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der derzeit gültigen Fassung von der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt mit Schreiben vom 24.12.2020 bestätigt.
Die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Heldburg, den 03.03.2021 ..... Unterschrift ..... Siegel

9. Die Ergänzungssatzung der Stadt Heldburg für das Gebiet "Steinflur" im Ortsteil Gellershausen sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.01./12.02.2021 im Amtsblatt Nr. 1/2 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist am 22.01.21 Kraft getreten.

Heldburg, den 03.03.2021 ..... Unterschrift ..... Siegel

ERGÄNZUNGSSATZUNG

der Stadt Heldburg
für das Gebiet " Steinflur"
im Ortsteil Gellershausen

25.11.2020 ..... Datum ..... Bürgermeister

Ausgefertigt am:
06.07.2021 ..... Datum ..... Bürgermeister

Planung: ARCHITEKTURBÜRO RITA GLADITZ

98630 Römhild / OT Bedheim
Dr. Rühle v. Lilienstern Str. 15
Tel. 03685/407003 Fax. 03685/707835

R. Gladitz

Genehmigungsfassung Oktober 2020

Übersichtsplan M 1 : 5.000

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Abgrenzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
   - Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
   - vorh. Ergänzungssatzung aus 2004 (nachrichtliche Übernahme)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   - Baugrenze
3. Grünflächen, Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 u. 25 BauGB)
   - Anpflanzung Sträucher und Hecken
   - Anpflanzung Bäume
4. Sonstige Planzeichen, Bestandsangaben
   - vorhandene Grundstücksgrenzen
   - 1208/3 Flurstücksnummer (z.B.)
   - 305 Höhenschichtlinie mit Höhenzahl (z.B.)
   - Gebäudebestand
   - 3.00 Maßangabe Baugrenze (z.B.)
   - vorh. Bäume
   - vorh. Straßenbegleitgrün
   - vorh. Erschließungsstraße zum Geltungsbereich
   - Straßenbegrenzungslinie
   - AW vorh. Abwasserleitung
   - TW vorh. Trinkwasserleitung
   - vorh. Hydrant unterirdisch
   - vorh. Straßenlampe
   - M Stellplatz Müllbehälter

II. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teilflächen der Flurstücke 120/2, 120/3, 120/9/2, 120/9/3 und 1210 in der Gemarkung Gellershausen mit einer Fläche von ca. 3.800 m².

2. Baurechtliche und gestalterische Festsetzungen

Als Bebauung sind 4 Einfamilienhäuser mit zugehörigen Garagen und Nebengebäuden vorgesehen. Die Gebäude müssen sich in Bezug auf Größe, Maßstäblichkeit und Gestaltung in das Ortsbild einfügen. Garagen die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind einheitlich zu gestalten.

3. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße "Gellershäuser Dorfstraße".
Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt durch Anbindung an die in der Erschließungsstraße vorh. Kabel und Leitungen der Versorgungsträger.Die Ausführung und Kostenübernahme der wasser- und abwassertechnischen Erschließung erfolgt mittels Erschließungsvertrag zwischen Bauherren und WAVH. Zur Löschwasserversorgung befindet sich ein Hydrant auf dem Flurstück 120/34.
Die häuslichen Abwässer sind über grundstücksbezogene Kleinkläranlagen zu reinigen und in den vorhandenen Kanal (KG 150) einzuleiten.
Das Regenwasser ist aufgrund der vorh. Leitungsdimension auf dem Grundstück ohne Schädigung der Nachbargrundstücke zu versickern oder im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde im LRA HBN in die "Gellershäuser Kreck" einzuleiten.
Aufgrund der örtlichen verkehrsbedingten Gegebenheiten (Sackgasse ohne Wendemöglichkeit) ist für die geplante Wohnbebauung ein Sammelstellplatz im Kreuzungsbereich der Gellershäuser Dorfstraße HNr. 133 und 136 zur Entleerung der Abfalltonnen festgelegt.

4. Festsetzungen zur Grünordnung

Die Fläche im Geltungsbereich wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Grünfläche (Vorbehaltsfläche) genutzt. Für die Flächeninanspruchnahme und als Ersatz für den Eingriff in die Natur sind vom Verursacher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung zu leisten.

E1 Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist aus aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern entspr. Gehölzliste ein 2-reihiger Gehölzstreifen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Der Pflanzabstand soll mind. 1,5 bis 2,0m betragen.

E2 Je angefangene 100m² überbaute und versiegelte Fläche sind mindestens 2 einheimische standortgerechte gebietstypische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

E3 Für Gartenanlagen, Bepflanzungen von Einzäunungen bzw. als Abgrenzung der Baugrundstücke sind einheimische Sträucher, Rank- und Klettergehölze gemäß Gehölzliste zu verwenden.

Gehölzliste

Bäume	
Birke	(Pedula Pendula)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Spitzahorn	(Acer plantanoides)
Feldahorn	(Acer campestre)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
europ. Lärche	(Larix decidua)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelbeere	(Sorbus Aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Lebensbaum	(Thuja plicata)
Obstbäume alle Kultursorten	
Sträucher:	
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schneebeere	(Symphorcarpus albus Laevigatus)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schneeball	(Viburnum lantana)
Stachelbeere	(Ribus sva crispi)
Hundrose	(Rosa canina)
Flieder	(Syringa vulgaris)
Spierstrauch, versch Arten	(Spiraea spec.)
Rank- und Klettergehölze:	
Waldrebe	(Clematis vitalba)
Waldreben - Sorten	(Clematis - Hybriden)
Immergrüne Kletterspindel	(Euonymus fortunei vegetus)
Efeu	(Hedera helix)
Jeßlingerjelieber, in Sorten	(Lonicera spec.)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Schling -Knöterich	(Polygonum aubertii)
Kletterrosen, in Sorten	(Rosa)
Spalierobst, in Sorten	

DIE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG SIND BINDEND. ES IST BEREITS NACH ROHBAUFERTIGSTELLUNG MIT DER BEPFLANZUNG ZU BEGINNEN.
DIE GEPFLANZTEN GEHÖLZE SIND AUF DAUER ZU UNTERHALTEN. EVENTUELLE AUSFÄLLE SIND ZU ERSETZEN.

Oberflächenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Grundstückseinfahrten und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig mit weitfugig zu verlegenden Platte, Öko-Pflaster, mit Rasengitterplatten oder mit wassergebundener Decke auszuführen.

Niederschlagswasser ist weitestgehend vor Ort ohne Schädigung der Nachbargrundstücke zu versickern bzw. zur Gartenbewässerung aufzufangen.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Die Höhendarstellung in der Planunterlage basiert auf eine Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 5.000 und kann daher nur Richtlinie für die Geländeverhältnisse sein. Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.
2. Beruhend auf dem Thüringer Denkmalschutzgesetz sind folgende Auflagen zu beachten:
   Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden (bewegliche Bodendenkmäle wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.)zu rechnen.
   Gemäß § 16 Thür. DSchG v. 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Steinsburgmuseum Waldhausiedlung 8 in 98630 Römhild. Die Fundstellen sind abzusichern und die Erdarbeiten in einem solchen Bereich zu stoppen, bis eine fachliche Bewertung und Bergung erfolgt ist. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Der Baubeginn ist der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
3. Die im Satzungsgebiet zu errichtenden Gebäude sind mit umweltfreundlichen Heizsystemen auszustatten.
   Für Festbrennstofffeuerstätten einschl. Kamine sind die Austrittshöhen der Schornsteine, unter Einbezug der Gebäudehöhe(n), des Abstandes zu den nächstgelegenen Fenstern, Türen oder Lüftungsöffnungen und des Geländeniveaus, nach den Anforderungen der 1. Bundesimmissionsschutz VO i. V. m. der VDI-Richtlinie 3781 Bl. 4 "Arbeitbedingungen für Abgase" zu ermitteln.
   Die Planung von Feuerstätten ist mit dem bevollmächtigten Schornsteinfeger abzustimmen.
4. Bei der Erschließung und sonstigen Tiefbaumaßnahmen sind vorhandene Leitungen der Versorgungsunternehmen zu erkunden sowie die von den Unternehmen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

IV. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634).
- VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
- Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
- Thüringer Bauordnung (Thür.BO) vom 13.03.2014 (GVBl S. 49)
- Vollzugsbekanntmachung zur Thür.BO (Vollz. Bek. Thür. BO) vom 03.04.2014 (Thür. St Anz. S. 475)
- Thüringer Naturschutzgesetz (Thür. Nat.G)vom 30.08.2006 (GVBBl S. 421)
- Bundesnaturschutzgesetz (B NatSchG)vom 29.07.2006 (BGBl I, S. 2542)
- Thüringer Garagenverordnung (Thür. Gar.VO) vom 28.03.1995 (GVBl S. 185)
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (Thür. Nachb. RG) vom 22.12.1992 (GVBl S. 599)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (Thür. DSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, ber. S. 562)
- Thüringer Kommunalverordnung (Thür.KO) vom 28.01.2003 (GVBl S. 41)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind die derzeit gültigen Fassungen.