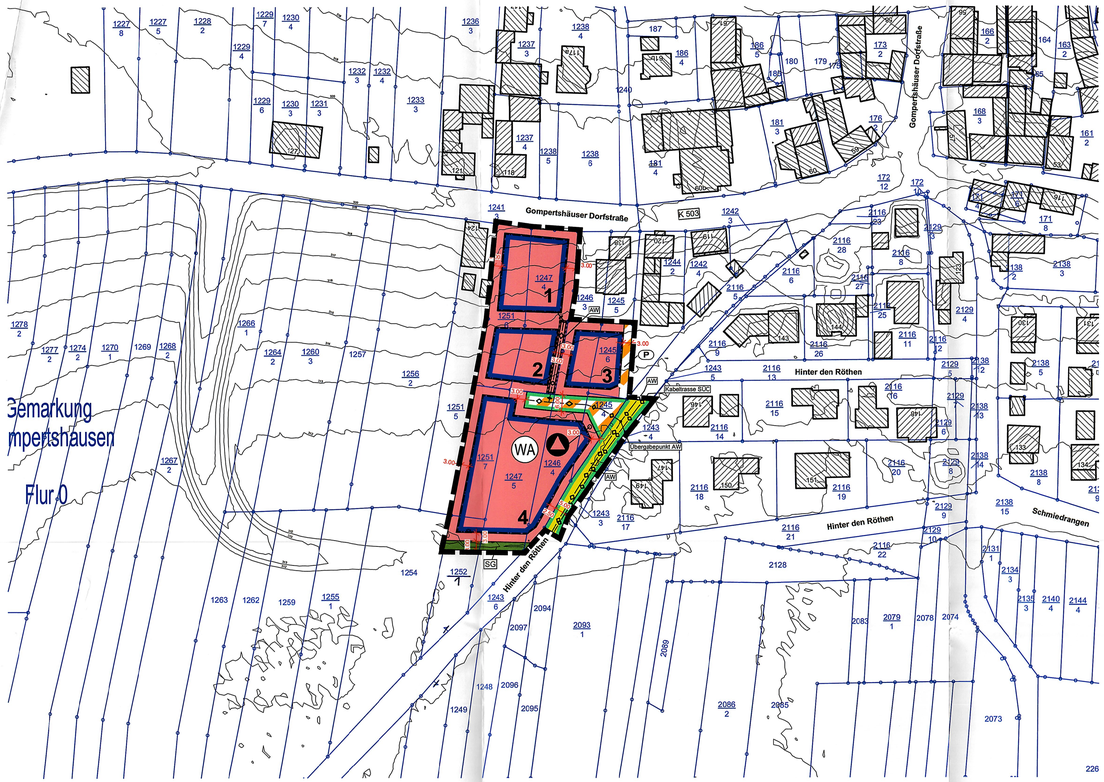
Bebauungsplan "Hinter den Röthen II"
Stadt Heldburg /OT Gompertshausen

- Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB -



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB / §§ 6 und 8 BauNVO

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete mit Bauflächennummer 1/2/3/4

3. Baugrenzen
gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 23 BauNVO

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche
hier: -öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: -öffentliche Mischverkehrsfläche

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: -private Mischverkehrsfläche

7. Flächen für Abfallbeseitigung
gem. § 9 (1) 12,14 BauGB

Standort Restmüllbehälter

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gem. § 9 (1) 13 BauGB

AW — unterirdisch
hier: -Abwasser

9. Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 BauGB

SG — öffentliche Grünflächen
hier: -Straßenbegleitgrün

15. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestandsangaben

Gebäudebestand (ALKIS)

2366/28 — Flurstücksnummer (ALKIS)

Flurstücksgrenze (ALKIS)

22.00 — Vermaßung (in Meter)

312 — Höhenlinie

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 4, 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO
   - Pkt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Pkt. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
   - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
   - Pkt. 5. Tankstellen.
3. Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.
4. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II Vollgeschosse begrenzt.
5. Die Traufhöhe wird auf max. 6,50 m begrenzt.
6. Definition - Traufhöhe
   Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. Als Höhenbezugspunkt gilt hierbei die Mitte des Gebäudes an der der Bergseite zugewandten Fassade.

B) Bauweise nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
2. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
4. Für Nebenanlagen hier - Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird eine maximale Grundfläche on 40,0 m² in Summe aller Einzelgebäude festgelegt.
   Eine Festsetzung einer Anzahl von Nebengebäuden erfolgt nicht.
5. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) und den Nebenanlagen einzuhalten.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

1. Dachform
   Für alle Bauflächen sind geneigte Dächer von 10° bis 45° Dachneigung zulässig.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.1 Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu begrünen. Bei Gehölzen und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

D) Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1. Leitungsrechte

1.1 Zur Absicherung der Abwasserentsorgung (Schmutz-, Regenwasser) ist ein Leitungsrecht in der Gemarkung Gompertshausen, Flur 0 auf dem Flurstück 1247/4 zu Gunsten des Flurstücks 1251/6 festgesetzt.

HINWEISE

1. Hinweise zum Planverfahren

1.1 Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

1.2 Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan sind für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich.

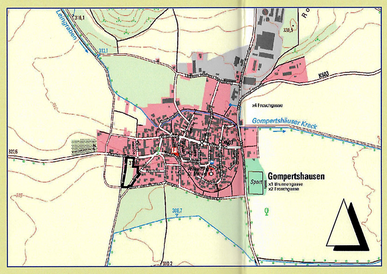
2. Hinweise zum Baugrund

2.1 Es liegt kein Baugrundgutachten vor.

3. Hinweise zum Naturschutz

3.1 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschieben, zu lagern und zu unterhalten.

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



Präambel

Satzung der Stadt Heldburg / OT Gompertshausen über den Bebauungsplan "Hinter den Röthen II".
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.2414) in der derzeit gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Bebauungsplan "Hinter den Röthen II" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB, bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in derderzeit gültigen Fassung
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
8. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
9. Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
11. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
12. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
13. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
14. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

HINWEISE

1. Hinweise zum Planverfahren

1.1 Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

1.2 Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan sind für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich.

2. Hinweise zum Baugrund

2.1 Es liegt kein Baugrundgutachten vor.

3. Hinweise zum Naturschutz

3.1 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschieben, zu lagern und zu unterhalten.

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, ~~sowie der Gebäudebestand*~~ mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ~~14.05.2020~~ 02.09.2020 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

02.09.2020 — i.A. — Datum — Landesamt für Bodenmanagment und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden — Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 14.06.2018 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: Ö 04/02/18
Der Beschluss wurde am 13.07.2018 ortsüblich (Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland) bekanntgemacht.

Heldburg, den 30.09.20 — Other, Bürgermeister — Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ...-... bis ...-... frühzeitig beteiligt und
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.01.2020 bis 07.02.2020 (Entwurf zur Auslegung)
sowie vom 20.04.2020 bis 27.05.2020 (Entwurf zur 2. Auslegung)
beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom ...-... bis ...-...,
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom ...-... bis ...-... (Vorentwurf) und
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.01.2020 bis 07.02.2020 (Entwurf zur Auslegung)
beteiligt.

Heldburg, den 30.09.20 — Other, Bürgermeister — Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 15.10.2019 wurde am 29.10.2019 gebilligt.
(Beschl.-Nr.: Ö 05/08/19) (Entwurf zur Auslegung)
Der Planentwurf in der Fassung vom 03.03.2020 wurde am 17.03.2020 gebilligt.
(Beschl.-Nr.: keine / Eilentscheidung Bürgermeister vom 17.03.2020) (Entwurf zur 2. Auslegung)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 13.12.2019 sowie am 11.04.2020, ortsüblich (Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland) bekannt gemacht worden.

Heldburg, den 30.09.20 — Other, Bürgermeister — Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.07.2020 (Beschluss-Nr.: Ö 10/05/20) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs.6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Heldburg, den 30.09.20 — Other, Bürgermeister — Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 28.07.2020 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: Ö 10/05/20).
Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde am 07.08.2020 ortsüblich (Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland) bekanntgemacht.

Heldburg, den 30.09.20 — Other, Bürgermeister — Siegel

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Landratsamt Hildburghausen
Die Genehmigung erfolgt mit Bescheid vom
Datum: 03.12.2020
Az.: III-63/2/Kao/231/20
Hildburghausen, den 03 Dez. 2020
Unterschrift:

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. ..... des Gemeinderat beigetreten.

Heldburg, den ..... — Other, Bürgermeister — Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Heldburg und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Heldburg, den 15.12.2020 — Other, Bürgermeister — Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.01.21 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Heldburg während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Heldburg, den 22.02.2021 — Other, Bürgermeister — Siegel

Zusatzleistungen:

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
ALKIS -

sonstige Leistungen u. Gutachten:

Auftraggeber:

Stadt Heldburg
Hafenmarkt 164
98663 Heldburg

Maßstab 1 : 1.000
0 5 10 15 20 25 50 75m

Bebauungsplan "Hinter den Röthen II"

Stadt Heldburg / OT Gompertshausen

-Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB-

Planungsstand:

Vorentwurf	Stand:	-entfällt
Entwurf zur Auslegung	Stand:	15.10.2019
Entwurf zur 2. Auslegung	Stand:	03.03.2020
Satzungsplan	**Stand:**	**16.06.2020**

SATZUNGSPLAN

Verfasser:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Unterschrift:

AKT-Stempel:

Planteil / Planzeichen | **Textteil** | **Verfahrensvermerke**