

# Bebauungsplan Wohngebiet "Rödelsweg"

## - Stadt Heldburg / OT Heldburg -

### -Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB-

#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

##### Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) 1 BauGB / §§ 4 und 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO

- WA Allgemeine Wohngebiete mit Baufächennummer
- TH 4,5 m über Höhe Traufhöhe in m über vorhandenem Gelände
- TH 6,0 m über Gelände Traufhöhe in m über vorhandenem Gelände
- GRZ 0,4 GR Grundflächenzahl WA / MI
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche hier: öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung  
gem. § 9 (1) Nr. 7. BauGB

- Versorgungsfläche
- Trafostandort

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

- unterirdisch hier: -Schmutzwasserkanal, -Regenwasserkanal, -Trinkwasserleitung
- Übergabepunkt SW/TW - Anschlusspunkt Schmutzwasser / Trinkwasser

9. Grünflächen  
gem. § 9 (1) 15 BauGB

- G1 öffentliche Grünflächen hier: -Erhaltungsbereich (G1) -Klimaschutzmaßnahme (G1, G2) -Freizeitallee L1134 (G3)
- G3 private Grünflächen hier: -Hausgarten / Freizeitallee (G3) -Hausgarten / Freizeitallee (G4)

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft  
gem. § 25 a) BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



#### NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1 - 6	WA 7
TH = 6,5	TH = 9,0
GRZ 0,4	GRZ 0,4

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: -Bauverbotszone der Landesstraße L 1134 gem. § 24 (1) ThürStGr (20 m)
- Flächen, die bei einer Bebauung Einschränkungen unterliegen hier: -Baubeschränkungzone der Landesstraße L 1134 gem. § 24 (2) ThürStGr

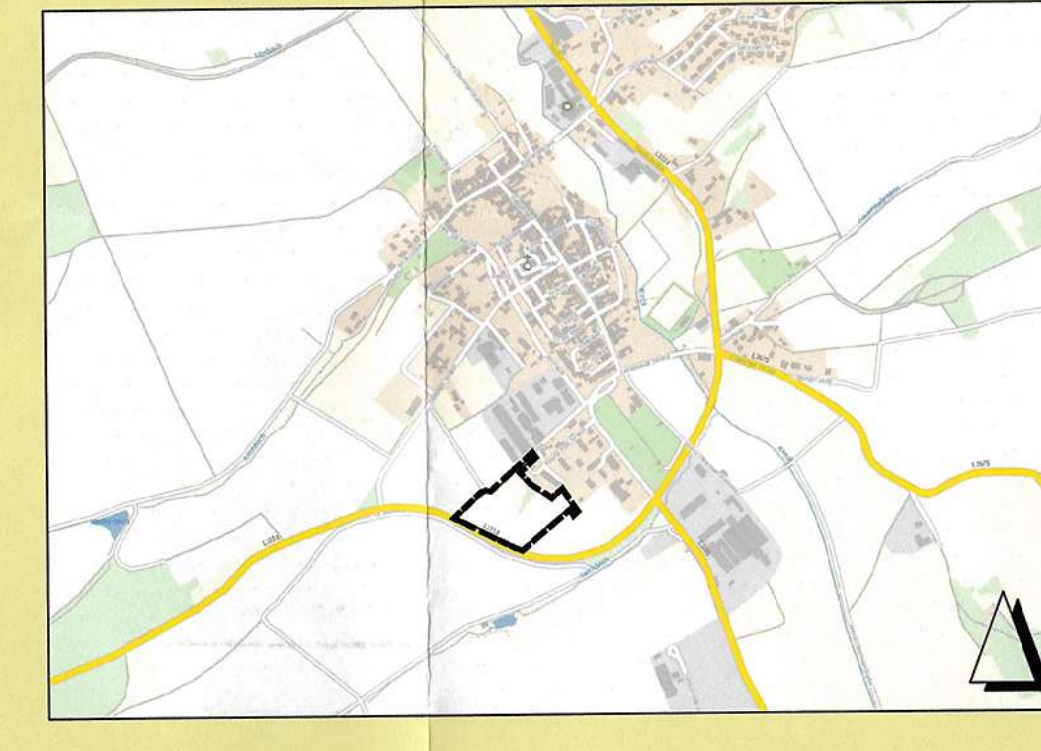
Eigene Planzeichen

- Vorschlag Parzellierung (nicht rechtsverbindlich)
- Wendepfad / R = 9,00 m

#### Bestandsangaben

- Gebäudebestand
- Flurstücksnummer (ALKIS)
- Flurstücksgrenze (ALKIS)
- Flurgrenze (ALKIS)
- Vermaßung (in Meter)
- Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN; eingemessen)
- Straßen bzw. Wege (eingemessen)
- Böschung (eingemessen)

#### Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Im "Allgemeinen Wohngebiet" werden nach § 4 (3) BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  - Pkt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Pkt. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
  - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
  - Pkt. 5. Tankstellen.
- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Bauflächen WA 1 - 6 auf max. II Vollgeschosse und für die Baufläche WA 7 auf max. III Vollgeschosse begrenzt.
- Die Traufhöhe wird für die Bauflächen WA 1 - 6 auf max. 6,50 m und für die Baufläche WA 7 auf 9,0 m begrenzt.
- Definition - Traufhöhe**  
Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen von 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

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

- Dachform**  
Für alle Bauflächen sind geneigte Dächer von 10° bis 45° Dachneigung zulässig.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Einfriedigungen mit Mauern sind unzulässig (ausgenommen erforderliche Stützmauern).

D) Klimaschutz nach § 9 (1) 20 BauGB

- Als Maßnahmen zum Klimaschutz wird Folgendes festgesetzt:
  - Erhaltung des Grünbestandes auf der öffentlichen Grünfläche G 1
  - ergänzende Pflanzmaßnahme auf der öffentlichen Grünfläche G 2
  - Pflanzmaßnahme zur Eingrünung des Plangebietes auf der privaten Grünfläche G 3.

#### Präambel

**Satzung der Stadt Heldburg über den Bebauungsplan Wohngebiet "Rödelsweg"**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) 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 Wohngebiet "Rödelsweg" 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:
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
  - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I, S. 2939)
  - Baubauordnungsverordnung (BauBO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
  - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Wassergesetz (ThürWVG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
  - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
  - Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
  - Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
  - Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (L-EntwPrV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

#### Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE  
Es wird beschließt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 23.03.2022 übereinstimmen (\* Nichtzutreffendes ist zu streichen)  
Schmalkalden, 24.03.2022  
Datum  
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation / Katasterbereich Schmalkalden

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Stadtrat hat am 04.09.2019 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Beschluss-Nr.: O.08/06/19.  
Der Beschluss wurde am 11.10.2019 ortsüblich (Amtsblatt) bekanntgemacht.  
Heldburg, den 13.04.2022  
Other Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN  
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 11.10.2019 frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2021 bis 10.01.2022 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.11.2019 bis 12.12.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.09.2020 bis 02.11.2020 (Vorentwurf) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2021 bis 10.01.2022 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.  
Heldburg, den 13.04.2022  
Other Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
Der Planentwurf in der Fassung vom 09.07.2021 wurde am 31.08.2021 gebilligt. (Beschl.-Nr.: O.02/07/21)  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Heldburg, den 13.04.2022  
Other Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 (Beschluss-Nr.: O.02/02/22) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Heldburg, den 13.04.2022  
Other Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS  
Der Stadtrat hat am 23.02.2022 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: O.02/02/22).  
Die Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses erfolgt am 11.03.2022.  
Heldburg, den 13.04.2022  
Other Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen:  
Kartengrundlage: sonstige Leistungen u. Gutachten:  
Lage- und Höhenplan  
Kataster- u. Vermessungsbüro Bartenstein  
Dipl.-Ing. E. Bartenstein, CVdV  
Obere Bräugasse 5  
98646 Hildburghausen

Auftraggeber:  
Stadt Heldburg  
Heldburger Markt 19  
98643 Heldburg  
stadtschatz@heldburg.de

Verfasser:  
Planungsbüro Kehrer & Horn GbR  
-Freie Architekten für Städte-, 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  
Bauherr: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. Arch. J. Horn  
U. Horn  
Unterschrift: AKT-Stempel:

GENEHMIGUNG / ANZEIGE  
Dieser Plan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 21 ThürKO durch das Landesamt Hildburghausen am 10.07.2022 mit Aktenzeichen III-63/2/1400/1401/2 genehmigt.  
Unterschrift: [Signature]  
Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS  
Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. \_\_\_\_\_ des Stadtrates beigetreten.  
Heldburg, den \_\_\_\_\_  
Other Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Heldburg und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.  
Heldburg, den 22.07.2022  
Other Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG  
Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 12.08.22, 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 22.07.2022  
Other Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG  
Dieser Plan wurde am 11.03.2022 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: O.02/02/22).  
Die Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses erfolgt am 11.03.2022.  
Heldburg, den 13.04.2022  
Other Bürgermeister Siegel

**Bebauungsplan Wohngebiet "Rödelsweg"**  
**- Stadt Heldburg / OT Heldburg -**  
**-Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB-**

Planungsstand:  
Vorentwurf Stand: 09.09.2020  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 09.07.2021  
Satzungsplan Stand: 18.02.2022

SATZUNG