

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

WA Allgemeine Wohngebiete mit Baufächennummer

TH 4,5 m über Höhe

TH 6,0 m über Gelände

GRZ 0,4/0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

öffentliche Grünflächen hier: -Erhaltungsbereich (G1) -Klimaschutzmaßnahme (G1, G2) -Freizeitallee L1134 (G3)

private Grünflächen hier: -Hausgarten / Freizeitgarten (G3) -Hausgarten / Freizeitgarten (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

Bestandsangaben

Flur-/Flurstücksnummer (ALKIS)

Flur-/Flurstücksgrenze (ALKIS)

Flurgrenze (ALKIS)

Vermaßung (in Meter)

Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH; eingemessen)

Straßen bzw. Wege (eingemessen)

Böschung (eingemessen)

Wendepunkt / R = 9,00 m

Vorschlag Parzellierung (nicht rechtsverbindlich)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Eigene Planzeichen

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Übergabepunkt SW/TW - Anschlusspunkt Schmutzwasser / Trinkwasser

unterirdisch hier: Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Trinkwasserleitung

Versorgungsfläche

Trafostandort

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

Straßenverkehrsfläche hier: öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Baugrenze

offene Bauweise

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl WA / MI

Traufhöhe in m über vorhandenem Gelände

Traufhöhe in m über vorhandenem Gelände

Allgemeine Wohngebiete mit Baufächennummer

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



NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1 - 6	WA 7
TH = 6,5	TH = 9,0
o II	o III
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)

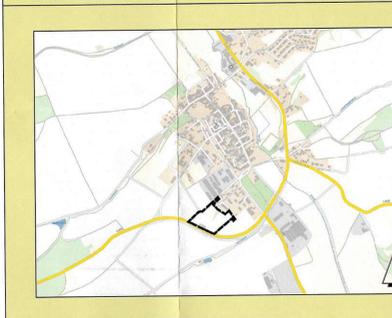
Flächen, die bei einer Bebauung Einschränkungen unterliegen hier: -Baubeschränkungzone der Landesstraße L 1134 gem. § 24 (2) ThürStGr

Eigene Planzeichen

Vorschlag Parzellierung (nicht rechtsverbindlich)

Wendepunkt / R = 9,00 m

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

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. 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.

3. Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

4. 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.

5. 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.

6. 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

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

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

1. Dachform

Für alle Bauflächen sind geneigte Dächer von 10° bis 45° Dachneigung zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Einfriedungen mit Mauern sind unzulässig (ausgenommen erforderliche Stützmauern).

D) Klimaschutz nach § 9 (1) 20 BauGB

1. 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" auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB (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:

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I, S. 2939)
3. Bauabstandsverordnung (BauAVD) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit 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 (ThürWVG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
9. Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
10. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), in der derzeit gültigen Fassung
11. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
12. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
13. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
14. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
15. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (L-EntwPrV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

Beteiligungsverfahren

Der Stadtrat hat am 14.09.2019 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

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.

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: Lage- und Höhenplan

Kataster- u. Vermessungsbüro Bartenstein

Dipl.-Ing. E. Bartenstein, CVDT

Obere Bräugasse 5

98646 Hildburghausen

Auftraggeber:

Stadt Heldburg

Hilfermarkt 199

98643 Heldburg

stadt@heldburg.de

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird beschleunigt, 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)

Schmalwalden, 24.03.2022

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation / Katasterbereich Schmalkalden

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Dieser Plan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 21 ThürKO durch das Landratsamt Hildburghausen am 10.07.2022 genehmigt.

mit Aktenzeichen III-63/2/1400/1401/2

Unterschrift

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. _____ des Stadtrates 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 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

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

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.-U. Kehrer

Unterschrift

AKT-Stempel