

# TEIL B

## II Textliche Festsetzungen

### A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ)
 

GRZ	0,3	GFZ	0,5
-----	-----	-----	-----
- Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- Die einzuhaltenden Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 u. 7 ThürBO
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Zulässigkeit wird jedoch in der Weise eingeschränkt, dass Geräteschuppen nur an die Rückseite von Garagen angebaut werden dürfen. Sie dürfen nicht länger als 3m und nicht breiter als die Garage sein.
- Flächen für offene und überdachte Stellplätze (Carports) § 9 Abs. 1 Nr. 4
- Es werden Einzel- und Doppelgaragen zugelassen
- Garagen und Nebenanlagen müssen zur Erschließungsstraße hin (ab Hinterkante Gehsteig bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mind. 5m aufweisen. Carports müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 3m aufweisen.
- Dachform und Dachneigung der Garage sind dem Hauptgebäude anzupassen.
- Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Material zu erstellen.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Örtliche Bauvorschriften (§83)
- Dach
- Im Planungsgebiet sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Es ist eine Dachneigung von 35° - 42° zulässig. Als Dachdeckung sind Ziegel und Betondachsteine in rotbrauner bzw. ziegelroter Farbe zu verwenden. Die Dachkehlen sollen jedoch möglichst farblich der Dachdeckung angeglichen werden.
- Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie sollten eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten. Das sichtbare Anbringen von SAT-Anlagen ist möglichst zu vermeiden.
- Einfriedungen / Sockel
- Auf Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden. An deren Stelle sollten dichtwachsende, winterharte Sträucher vorgesehen werden. Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, darf sie nicht als geschlossene Bretterwand errichtet werden und eine Höhe von max. 1,20m nicht überschreiten.
- Die Sockelhöhe darf nur 0,50m über OK Gelände reichen. Sie darf weiterhin nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßbodens reichen.

### C Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Je 100 qm Grundstücksfläche ist ein Baum lt. Pflanzliste der Begründung zu pflanzen.
- Pflanzgebote siehe Begründung zum Bebauungsplan. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50m zu den Leitungen der TEN und von 3,00m zu den Versorgungsleitungen des WAVH einzuhalten ist. Andernfalls sind Vorkehrungen zum Schutz der Kabeltrasse zu treffen. Gleiches gilt auch für Kabeltrassen anderer Versorger.

### D Hinweise und Empfehlungen

- Denkmalschutz
 

§16 Abs. 1 ThürDSchG: Wer Bodendenkmale entdeckt oder findet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Kommune oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

§16 Abs. 2 ThürDSchG: Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer, Besitzer oder sonst Verfügungsberechtigter des Grundstücks, sowie der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung die Sache entdeckt worden ist. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen.

§16 Abs. 3 ThürDSchG: Der Fund und die Fundstelle sind 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 die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht und der wissenschaftliche Wert des Fundes oder der Befunde dies zulässt.
- Alllasten
 

Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen von Alllasten oder schädlichen Bodenveränderungen in diesem Bereich bestehen, ist das Landratsamt Hildburghausen zu verständigen. Falls im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Erdarbeiten auffällige bzw. belastete Materialien angetroffen werden, ist ebenfalls das LRA zu informieren, damit das weitere Vorgehen abgestimmt werden kann.
- Wasserwirtschaft
 

Sofern bei Unterkellerungen und dgl. Grundwasser ansteht, sind die baulichen und wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Auf die wasserrechtlichen Genehmigungs- und Anzeigepflichten beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Art. 37 ThürWG) wird hingewiesen. Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.
- Höhenlage der baulichen Anlagen
 

Als Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes wird eine max. Höhe von 50 cm über der Straßenebene vor dem betreffenden Grundstück im Bereich des Gebäudezugangs festgelegt. Die Bauvorlagen sind daher mit Geländeprofilen zu versehen.

Als Rücktauebene für die Abwasserbeseitigung gilt die Oberkante Straße auf Höhe der Grundstückszufahrt. Talseits der Straße gelegene Gebäude sind höhenmäßig so anzulegen, dass die Abwässer in den städtischen Kanal eingeleitet werden können.

Eventuell erforderliche Pumpenrichtungen sind zu Lasten der Bauwerber zu errichten und zu betreiben. Die Gebäude sind gegen Rückstau mit automatischen doppelten Rückstauverschlüssen mit DIN-Zulassung auszustatten.
- Maßnahme
 

Vorhandene Bebauungen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksgrenzen sind nachrichtlich übernommen und zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
- Energie
 

Auf die Möglichkeit der Solarenergienutzung und den Einbau schadstoffarmer Heizsysteme wird hingewiesen.

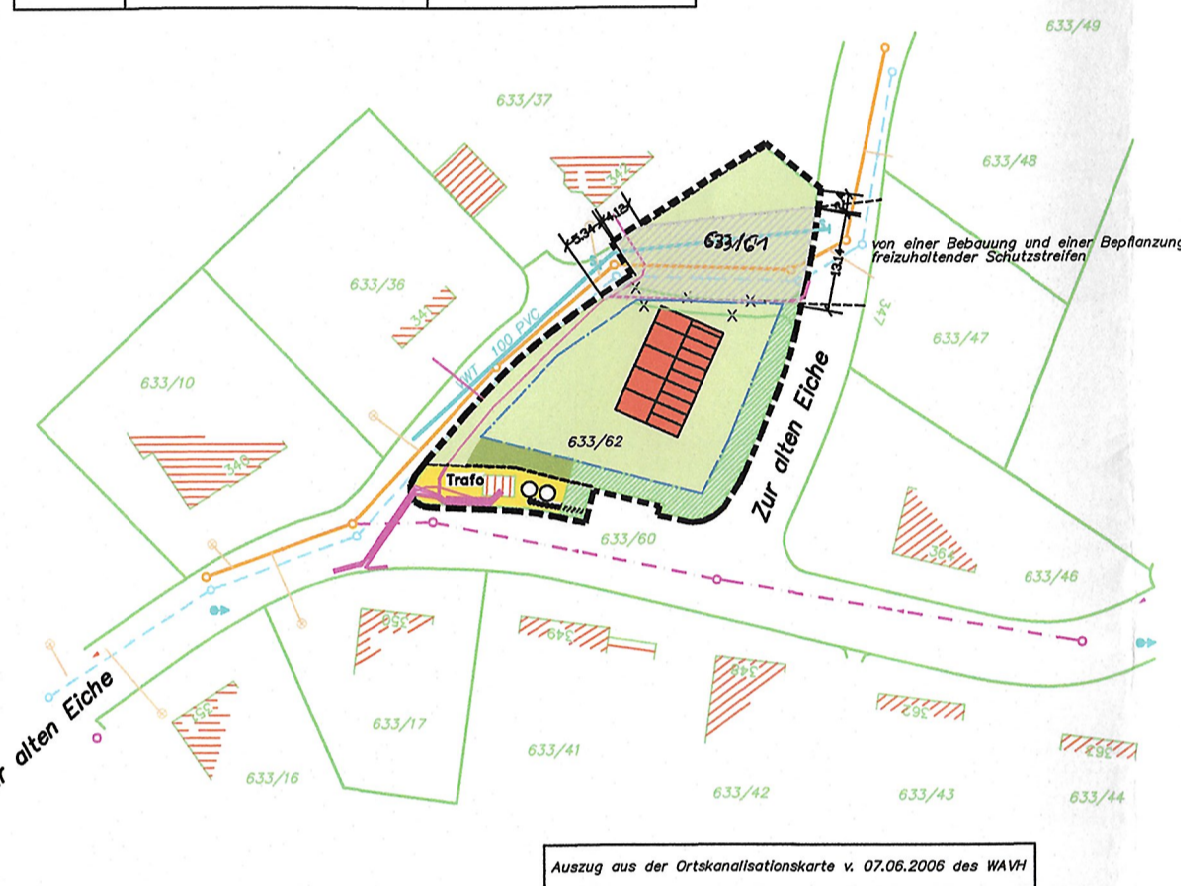
Für den nichtgeänderten Bereich des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" gelten weiterhin die 1993 getroffenen Festsetzungen!

## I Zeichenerklärung

- Grenze d. räuml. Geltungsbereichs
- vorh. Bebauung
- gepl. Wohngebäude
- WA Allgemeines Wohngebiet
- I+DG, II Maß d. baul. Nutzung
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- SD/WD zulässige Dachform: Satteldach oder Walmdach
- 35°-42° zulässige Dachneigung
- o offene Bauweise
- Baugrenze (vorrangig gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art.6 der ThürBO)
- 633/62 Flurnummer
- vorh.Grundstücksgrenze
- aufzulassende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- private Grünfläche
- bestehende Hecke
- zu pflanzende Hecke
- Versorgungsfläche m. Trafo
- Versorgungsleitungen
  - Mischwasser
  - Schmutzwasser
  - Regenwasser
  - Wasserleitung
  - TEN-Leitungen
- Schutzstreifen d. Leitungstrassen ist von Bebauung u. Bepflanzung freizuhalten
- Ausgleich auf der Fl.Nr.593/Gmkg. Heldburg
- zu pflanzende Bäume
- Baumart: Acer platanoides
- Qualität: HST 3xv mDB STU 12-14 cm

# TEIL A

WA	GRZ = 0,3	EG+DG=II
o	GFZ = 0,5	



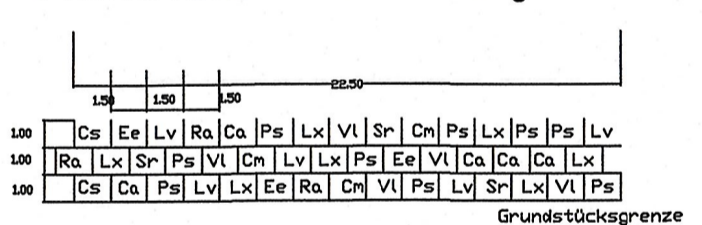
Auszug aus der Ortsanwaltschaftsurkunde v. 27.08.2008 des MKAH

### 1. Grünordnerische Maßnahme auf dem Baugrundstück

Pflanzung einer 3-reihigen landschaftlichen Hecke gem. Pflanzschema. Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflanzen. Gehölzabfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Funktional notwendige Rückschnittmaßnahmen zur Höhenbegrenzung der landschaftlichen Hecke sind im Bedarfsfall von Anfang Oktober bis Ende Februar in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die grünordnerische Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Rohbaufertigstellung umzusetzen. Es ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicherzustellen. Beginn und Ende sind der UNB schriftlich anzuzeigen.

### Pflanzschema der 3-reihigen Hecke

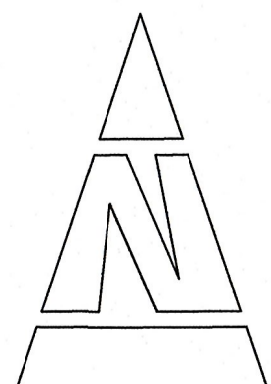
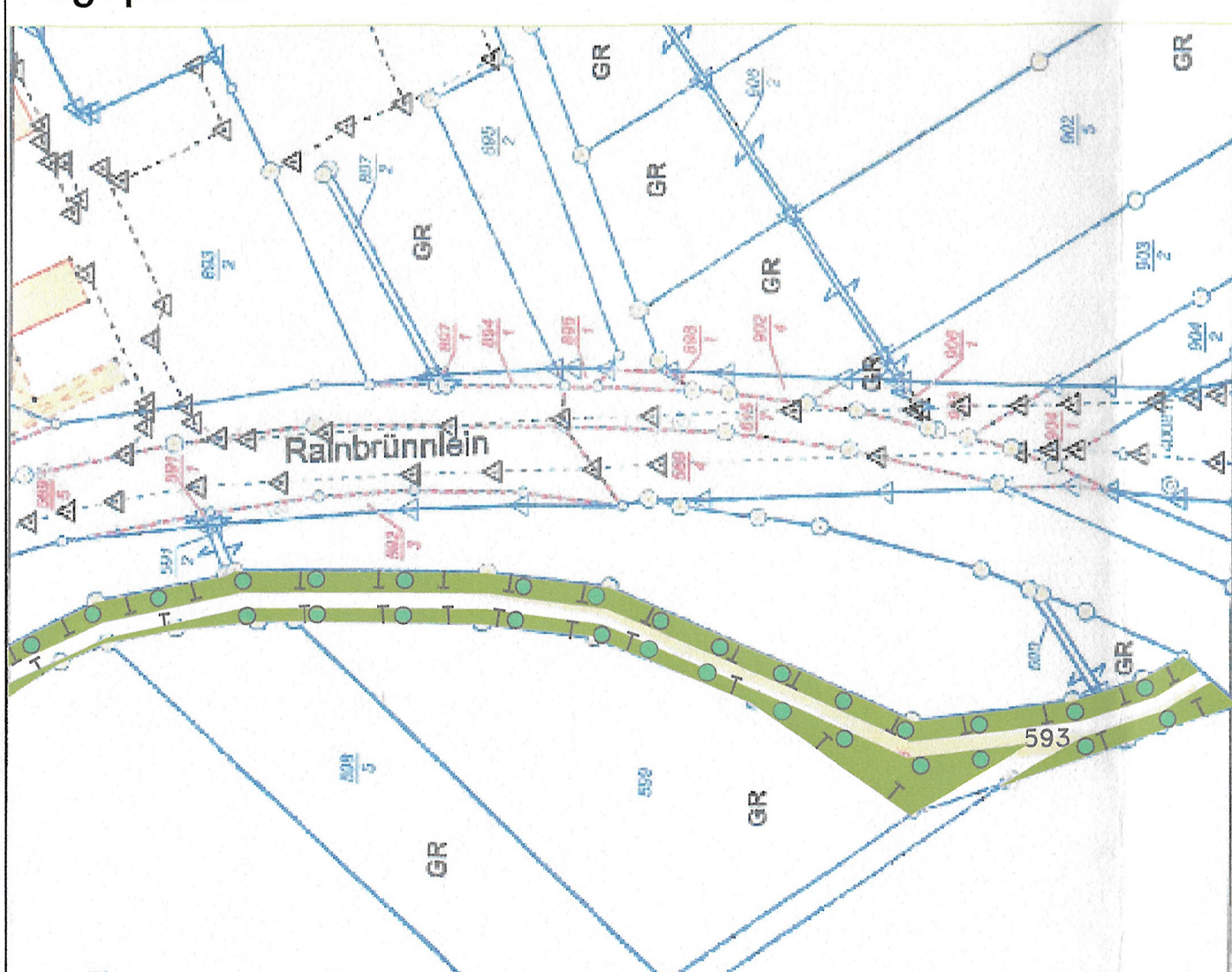


Sträucher:	Pflanzgröße: 2xv 30/40	St / Schema
Cs Cornus sanguinea	Hartfagel	03
Ea Eucalyptus europaeus	Pfaffenhütchen	03
Lv Ligustrum vulgare	Liguster	05
Ra Rosa canina	Hundsrose	03
Ca Corylus avellana	Hasel	03
Pr Prunus spinosa	Schlehe	10
Lx Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	07
Vl Viburnum lantana	Wälgler Schneeball	05
Sr Sambucus nigra	Traubenholunder	03
Cm Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	03

### 2. Grünordnerische Maßnahme entlang des Radweges

Pflanzung von Bäumen folgender Art: Acer platanoides "Columnare" - Säulenhorn HST 3xv mDB STU 12-14 cm. Die Maßnahme ist innerhalb 1 Jahres nach Genehmigung des BPLANS umzusetzen.

### Lageplanausschnitt M 1:1000 Fl.Nr. 593



## Verfahrensvermerke

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 07.11.2012 gemäß §2(1) und (4) die Änderung des Bebauungsplans "Ziegelhütte" beschlossen. Beschluss - Nr.8 08/27/12. Der Beschluss wurde am 16.11.12 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr.11/2012 der Verwaltungsgemeinschaft "Heldburger Unterland" ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Colberg - Heldburg, den 18.11.2014  
Bürgermeisterin

### BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 01.03.2013 wurde am 15.05.2013 gebilligt. Beschluss-Nr.8 3/32/13

Bad Colberg - Heldburg, den 18.11.2014  
Bürgermeisterin

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gem §3(2) BauGB vom 24.06. bis 26.07.2013 beteiligt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.06.2013 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr.6/2013 der Verwaltungsgemeinschaft "Heldburger Unterland" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4(2) vom 24.06.2013 bis 26.07.2013 beteiligt.

Bad Colberg - Heldburg, den 18.11.2014  
Bürgermeisterin

### ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.08.2013 mit Beschluss-Nr.: 8 8/34/13 die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Colberg - Heldburg, den 18.11.2014  
Bürgermeisterin

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 21.08.2013 nach §10 BauGB die Bebauungsplan-änderung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen. Beschluss-Nr.86/34/13. Der Satzungsbeschluss wurde am 13.09.2013 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr.9/2013 der Verwaltungsgemeinschaft "Heldburger Unterland" ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Colberg - Heldburg, den 18.11.2014  
Bürgermeisterin

### AUFHEBUNGSBESCHLUSS und erneute Auslegung

Der Stadtrat hat am 05.03.2014 die Punkte 3, 4 und 5 des Satzungsbeschlusses vom 21.08.2013 aufgehoben und beschlossen, die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung erneut auszulegen. Beschluss-Nr. 815/38/14.

Der Aufhebungsbeschluss wurde am 11.04.2014 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr.4/2014 der Verwaltungsgemeinschaft "Heldburger Unterland" ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Colberg - Heldburg, den 18.11.2014  
Bürgermeisterin

### ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gem. §3(2) BauGB vom 22.04.2014 bis 23.05.2014 beteiligt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.04.2014 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr.4/2014 der Verwaltungsgemeinschaft "Heldburger Unterland" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4(2) vom 22.04.2014 bis 23.05.2014 beteiligt.

Bad Colberg - Heldburg, den 18.11.2014  
Bürgermeisterin

### ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.07.2014 (Nr. 806/02/2014) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen und am 08.08.2014 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr.8/2014 der Verwaltungsgemeinschaft "Heldburger Unterland" veröffentlicht.

Bad Colberg - Heldburg, den 18.11.2014  
Bürgermeisterin

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 16.07.2014 nach §10 BauGB die Bebauungsplan-änderung bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung, als Satzung beschlossen. Beschluss-Nr.:806/02/2014

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.08.2014 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr.8/2014 der Verwaltungsgemeinschaft "Heldburger Unterland" veröffentlicht.

Bad Colberg - Heldburg, den 18.11.2014  
Bürgermeisterin

## GENEHMIGUNG

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung "Ziegelhütte" in der Stadt Heldburg wird erteilt.

Hildburghausen, den 08. DEZ. 2014



Landratsamt Hildburghausen  
Genehmigungsbehörde  
Die Genehmigung erfolgt mit Bescheid vom  
Datum: 08.12.2014  
Az.: 1.11.13-BP-06119  
Hildburghausen, den 08.12.2014  
Unterschrift: M. Belsz

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 06.11.2014 übereinstimmen.

Schmalkalden, den 06.11.2014



Landratsamt i. Vermessung u. Geoinformation  
Katasterbereich Schmalkalden

## AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Bebauungsplanänderung mit den Willen der Stadt Heldburg und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden bekundet.

Bad Colberg - Heldburg, den 18.01.15  
Bürgermeisterin

## RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 9.11.15 gem. §10 BauGB im Amts- und Mitteilungsblatt Nr.: 11/2015 der Verwaltungsgemeinschaft "Heldburger Unterland" ortsüblich bekannt gemacht.

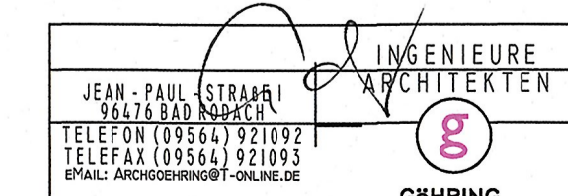
Mit der Bekanntmachung der Genehmigung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Jedermann kann die genehmigte Bebauungsplanänderung mit Begründung ab diesem Tag im Baumarkt der Stadt Heldburg während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Bad Colberg - Heldburg, den 18.01.15  
Bürgermeisterin

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "Ziegelhütte" in der Stadt Heldburg Häfenmarkt 164, 98663 Bad Colberg - Heldburg

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
M 1:1000

Planung:



Bad Rodach, den 16.07.2014