

# Bebauungsplan "An der Heldburger Straße"

## Gemeinde Hellingen

- mit integriertem Grünordnungsplan -

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Planzeichenerklärung

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 16 (2) BauNVO

**OK 1,10,00 m** Oberkante der baulichen Anlage in m über Oberkante Straßenniveau Mitte Einfahrt (± 0,00 m)

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

**B** Baugrenze

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

**V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Mischverkehrsfläche

**P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsfläche

**W** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**E** Einfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen  
gem. § 9 (1) 12 BauGB

**SW, RW, TW** Fläche für Versorgungsanlagen hier: Regenrückhaltung

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

**SW, RW, TW** unterirdisch hier: -SW- Schmutzwassertrasse  
-RW- Regenwassertrasse  
-TW- Trinkwassertrasse

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

**G** öffentliche Grünflächen hier: Straßenbegleitgrün / Uferbegrünung

10. Wasserflächen  
gem. § 9 (1) 10.1 BauGB

**W** Wasserflächen

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
gem. § 9 (1) 25 a BauGB

**○** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**●** Erhaltung: Bäume hier: Heister

15. Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**---** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: TW - Leitung

Bestandsangaben

**■** Gebäudebestand (ALK)

**282/1** Flurstücksnummer

**---** Flurstücksgrenze

**---** Flurgrenze

**---** Gemarkungsgrenze

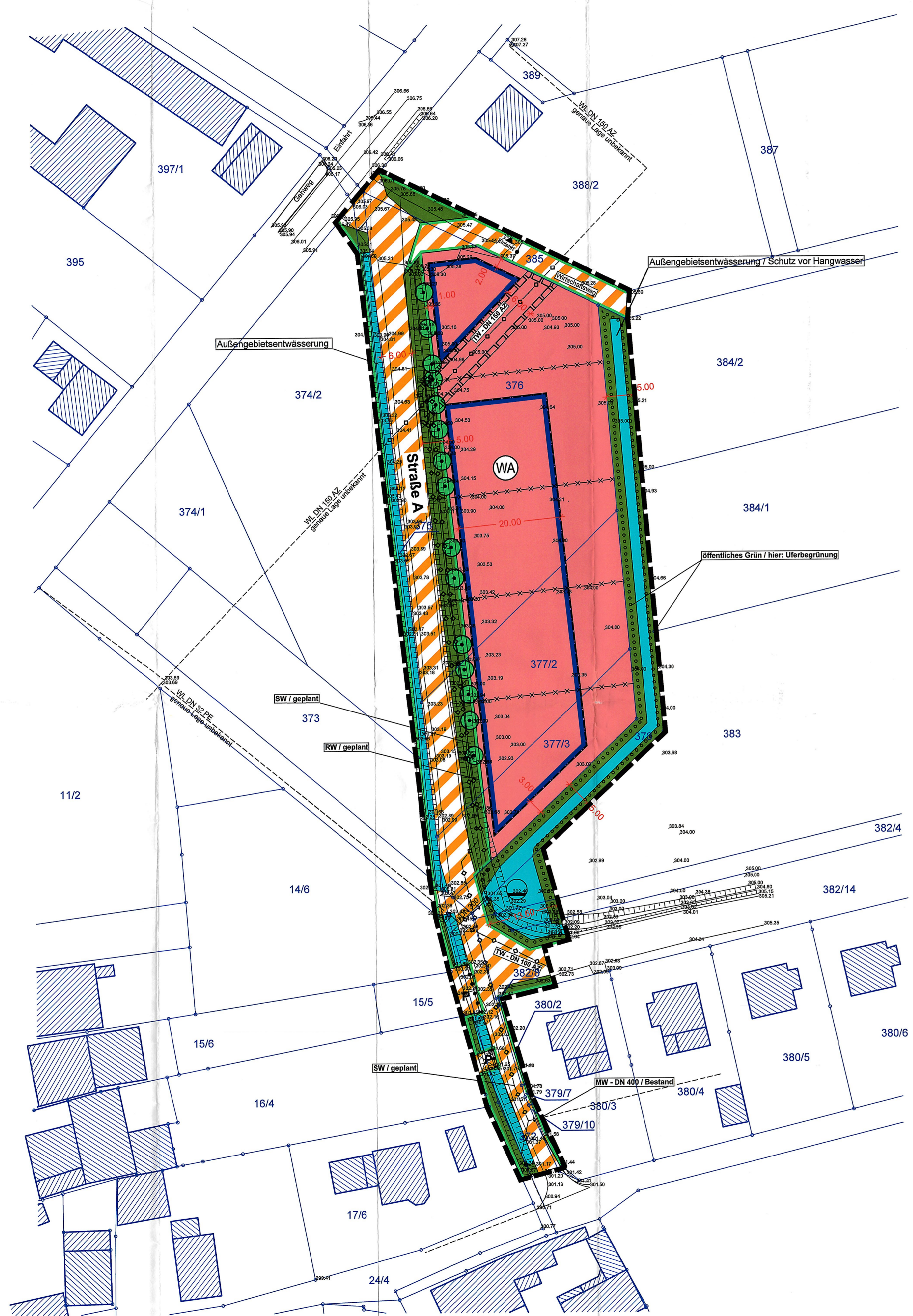
**204,00** Höhe des vorhandenen Geländes in Meter über N.N.

eigene Planzeichen

**---** mögliche Parzellierung für Baugrundstücke (keine Festsetzung)

**---** Leitungsbestand außerhalb des Geltungsbereiches

**5,00** Vermaßung in Meter (m)



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 4, 14 und 16 (2) BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) - nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig ist nur offene Bauweise mit Einzelhäusern.
- Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf **0,4** begrenzt.
- Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird auf max. **12,50 m** festgesetzt.
- Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK)**  
Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Als Bezugspunkt für die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt die Oberkante Straßenniveau Mitte Einfahrt (± 0,00 m) der Erschließungsstraße (A).

B) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und § 135 a und b BauGB sowie § 18 BNatSchG und 8 ThürNatG

- Ausgleichsmaßnahme**  
Als Ausgleichsfläche dienen Teilbereiche von öffentlichen und privaten Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches.  
**A1 Bereich der Außengebietsentwässerung**  
Der östlich der Wohnanlage geplante Graben soll das Oberflächen- bzw. Regenwasser der angrenzenden Flächen aufnehmen und in ein Regenrückhaltebecken ableiten. Entlang des geplanten Grabens ist eine naturnahe Heckenstruktur aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen zu entwickeln. Die Pflanzung ist im direkten Anschluss an die Wohnanlage anzulegen, um eine Zugänglichkeit zum Graben von den landwirtschaftlichen Flächen aus, zu gewährleisten. Es muss abgesichert werden, dass dieser Graben als Außengebietsentwässerung zu jeder Zeit erreichbar ist, um diesen unterhalten zu können.  
Die Pflanzung ist dreireihig mit unregelmäßigen Abständen naturnah auszuführen. Sie soll sich aus standorttypischen, einheimischen Laubgehölzen und Laubbäumen zusammensetzen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss mit einem Wildschutzzäun zu schützen.  
**A2 Anlage eines naturnahen Standgewässers**  
Der geplante Graben der Außengebietsentwässerung mündet in ein natürliches Standgewässer. Das Standgewässer soll an der tiefsten Stelle mindestens 1,50 m tief liegen.  
Um zu vermeiden, dass das Wasser zu schnell aus dem Teich abfließt, ist an seiner tiefsten Stelle auf jeden Fall tiefer als die Grabensohle zu legen. Er soll aus einer Tief- und Flachwasserzone bestehen. Die Sohle und der Böschungsbereich sind durch eine Ton- oder Lehmschicht abzudichten. In der Flachwasserzone befindet sich der Ablauf in das bestehende Grabensystem.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschichten, zu lagern und zu unterhalten.  
Die Weiden entlang der Zufahrtsstraße sind zu erhalten. Einer Fällung wird nur für eine Zuwegung von maximal 10 m Breite zum zukünftigen Wohngrundstück zugestimmt.

- Private Grundstücksflächen**  
Innerhalb der einzelnen Grundstücke sind mindestens 60 % der Gesamtflächen zu begrünen. Unbebaute Flächen sind mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Grundstückszufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind Pflaster, Okopflaster, Rasegitterplatten und Schotterrasen. Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind 2 Stück Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen.

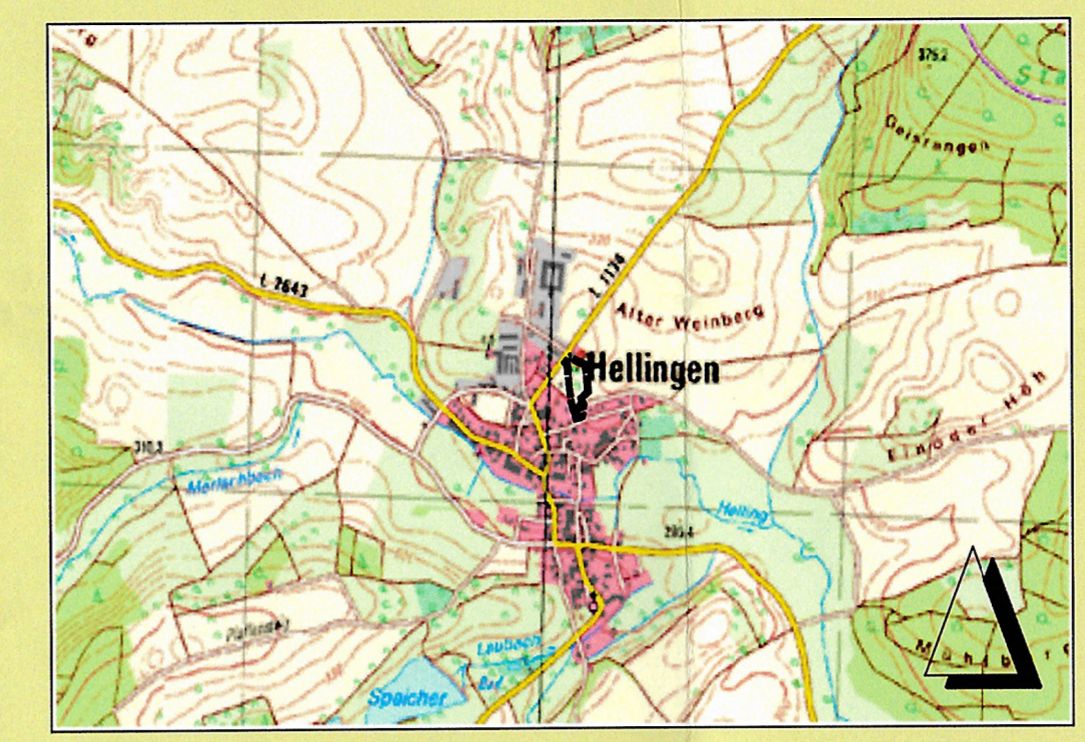
2. **Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen**

- Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB**  
Die unter Punkt B) 1. festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.
- Kostenersatzung gem. § 135 a BauGB**  
Die Gemeinde Hellingen führt die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 auf dem Flurstück 378, auf Teilflächen der Flurstücke 383, 382/4 und 382/14 anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durch.
- Verteilungsmaßstab für die Abrechnung gem. § 135 b BauGB**  
Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist gem. § 135 b Nr. 1 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche.
- Zeitraum der Umsetzung**  
Die Ausgleichsmaßnahme sind im 1. Jahr nach Bestätigung des Bebauungsplanes auszuführen.

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

- Leitungsrechte**  
Zur Absicherung der Leitungsrechte für die Trinkwasserleitung TW - DN 150 AZ wird auf dem Flurstück 376 ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Hildburghausen festgesetzt.

### Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



### Präambel

Satzung der Gemeinde Hellingen über den Bebauungsplan "An der Heldburger Straße".  
Aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und § 19 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgende Satzung des Bebauungsplans "An der Heldburger Straße", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

### Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Baumordnungsgesetz (BOG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. S.2986), in der jeweils gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung.
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90), vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2003 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Neufassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 485), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.
- Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. 1993, S. 273), in der jeweils gültigen Fassung

### HINWEISE

- Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
- Es liegt keine Leitungsstandskarte vor (außer Trinkwasserleitung). Die dargestellten Versorgungsstrassen sind nicht eingemessen. Es wird dementsprechend keine Gewähr übernommen.
- Hinweise zum Baugrund**
- Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
- Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien**
- Für neu zu errichtende Gebäude sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie ermöglichen.
- Hinweise zur Vermessung**
- Die Kartengrundlagen wurde durch Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH / Eichenweg 11 / 96479 Weitraisdorf erstellt.
- Hinweise zur Grünordnung**
- Sollten innerhalb des Eingriffsgebietes im Zuge von Verkehrssicherungsmaßnahmen der Einschlag von Sträuchern bzw. Bäumen notwendig werden, ist dies in der Vegetationsruhe ab Oktober bis Februar durchzuführen.
- Pflanzarten gemäß Pflanzgebot
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Flächen  
Es sind standorttypische, einheimische Arten zu verwenden wie:

| Bäume                           | Sträucher                           |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Acer campestre - Feldahorn      | Carpinus betulus - Hainbuche        |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Cornus alba - Weißer Hartriegel     |
| Fagus sylvatica - Rotbuche      | Cornus sanguinea - Roter Hartriegel |
| Prunus avium - Vogelkirsche     | Corylus avellana - Waldhasel        |
| Prunus padus - Traubenkirsche   | Prunus spinosa - Schlehe            |
| Quercus petraea - Traubeneiche  | Rosa in Sorten - Wildrosen          |
| Quercus robur - Stieleiche      | Rubus fruticosus - Wildbrombeere    |
| Salix caprea - Sal-Weide        | Sambucus racemosa - Traubenholunder |
| Tilia cordata - Winterlinde     |                                     |

**Pflanzung von Obstbäumen auf privaten Flächen**  
Die Bäume sind als Hochstamm mindestens H = 1,80 m zu liefern. Es sind standortgerechte alte Obstbaumarten zu pflanzen.  
**Hinweis zur Wasser- und Entsorgung**  
Die Trinkwasserleitung DN 150 AZ ist zu erhalten und der Zugang zu ermöglichen. Die Regenrückhaltung muss die maximale Einleitmenge in den Kanal auf 5 l/s und Hektar gewährleisten.  
Für alle geplanten Bauplätze ist eine vollbiologische Kleinkläranlage (KKA) zu errichten.  
In den geplanten Schmutzwasserkanal dürfen nur vorgeklärte Abwässer aus den KKA eingeleitet werden.

| Verfahrensvermerke   |  | GEMEINHUNG / ANZEIGE  |  |
|--|--|---|--|
| <b>PLANUNGSGRUNDLAGE</b><br>Es wird beantragt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebietsstand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 01.10.2013 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).<br>Datum: 14.10.2013<br>Landesamt für Vermessung und Geoinformation<br>Katasterbereich Schmalkalden<br>Siegel  |  | Landratsamt Hildburghausen<br>Die Genehmigung erfolgt mit Bescheid vom<br>Datum: 18.12.2013<br>Az.: I/1013-BP-09/13<br>Hildburghausen, den 18.12.2013<br>Unterschrift: Wolfgang Beyer<br>Siegel   |  |
| <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE</b><br>Der Gemeinderat hat am 19.07.2012 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.<br>Beschluss-Nr.: 32/12/05<br>Der Beschluss wurde am 17.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht.<br>Hellingen, den 18.11.2013<br>Beyer<br>Bürgermeister<br>Siegel   |  | Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde<br>BEITRITTSBESCHLUSSE<br>Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Gemeinderates beigetreten.<br>Hellingen, den ..... Beyer<br>Bürgermeister<br>Siegel   |  |
| <b>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN</b><br>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft "Heldburger Unterland" am 17.08.2012. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.06.2013 bis 21.06.2013 (Entwurf zur Auslegung).<br>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.04.2011 bis 13.05.2011 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.04.2012 bis 26.05.2012 (Vorentwurf) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.06.2013 bis 05.07.2013 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.<br>Hellingen, den 18.11.2013<br>Beyer<br>Bürgermeister<br>Siegel |  | AUSFERTIGUNG<br>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Hellingen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.<br>Hellingen, den 20.01.2014<br>Beyer<br>Bürgermeister<br>Siegel   |  |
| <b>BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSSE</b><br>Der Planentwurf in der Fassung vom 11.03.2013 wurde am 15.04.2013 gebilligt (Beschl.-Nr.: 02/13/0).<br>Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 10.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.<br>Hellingen, den 18.11.2013<br>Beyer<br>Bürgermeister<br>Siegel   |  | RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG<br>Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.01.14, gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.<br>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.<br>Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Baumarkt der VG Heldburger Unterland während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.<br>Hellingen, den 20.01.2014<br>Beyer<br>Bürgermeister<br>Siegel |  |
| <b>ABWÄGUNGSBESCHLUSSE</b><br>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.09.2013 (Beschluss-Nr.: 08/13/03) die Anpassungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegenseitig abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt und eingesehen. Der Beschluss wurde am 11.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht.<br>Hellingen, den 18.11.2013<br>Beyer<br>Bürgermeister<br>Siegel  |  | <b>Bebauungsplan</b><br><b>"An der Heldburger Straße"</b><br><b>Gemeinde Hellingen</b>  |  |
| <b>SATZUNGSBESCHLUSSE</b><br>Der Gemeinderat hat am 24.09.2013 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 08/13/03). Der Beschluss wurde am 11.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht.<br>Hellingen, den 18.11.2013<br>Beyer<br>Bürgermeister<br>Siegel   |  | <b>Planungsstand</b><br>Vorentwurf Stand: 13.04.2012<br>Entwurf zur Auslegung Stand: 11.03.2013<br>Satzungsplan Stand: 28.08.2013<br>SATZUNG  |  |
| <b>Zusatzleistungen</b><br>Kartengrundlage: Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH Eichenweg 11 96479 Weitraisdorf   |  | <b>Verfasser:</b><br>Planungsbüro Kehr & Horn GbR<br>*Freie Architekten für Gebiete-, Stadt- und Dorfplanung*<br>*Mitglieder der AK Thüringen*<br>Platz der Deutschen Einheit 4<br>98527 Suhl<br>Tel.: 03681 / 35 27 2 - 0<br>Fax: 03681 / 35 27 2 - 34<br>www.kehr-horn.de<br>Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch.-J. U. Kehr<br>Dipl.-Ing. M.Sc. I. L. Ballhausen<br>Unterschrift: AKT-Stempel  |  |
| <b>Auftraggeber:</b><br>Gemeinde Hellingen   |  | Maßstab 1:500<br>0 5 10 15 20 25 50 75m   |  |