Bebauungsplan Wohngebiet "Hapfig"

- Gemeinde Straufhain -

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

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

WA – Allgemeines Wohngebiet

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: -Wirtschaftsweg

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

SW, RW, TW – unterirdisch hier: -Schmutzwasserpumpleitung, -Regenwasserkanal, -Trinkwassertrasse

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

private Grünflächen hier: -für städtebauliche Maßnahmen (Erhaltung / Eingrünung)

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB

E2 – Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennzeichnung der Maßnahme hier: -Ersatzmaßnahme E2

E1 – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: -Ersatzmaßnahme E1

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestandsangaben

Gebäudebestand (ALKIS)

2366/28 – Flurstücksnummer (ALKIS)

Flurstücksgrenze (ALKIS)

11.00 – Vermaßung (in Meter)

340.82 – Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN; eingemessen)

Straßen bzw. Wege (eingemessen)

Zäune

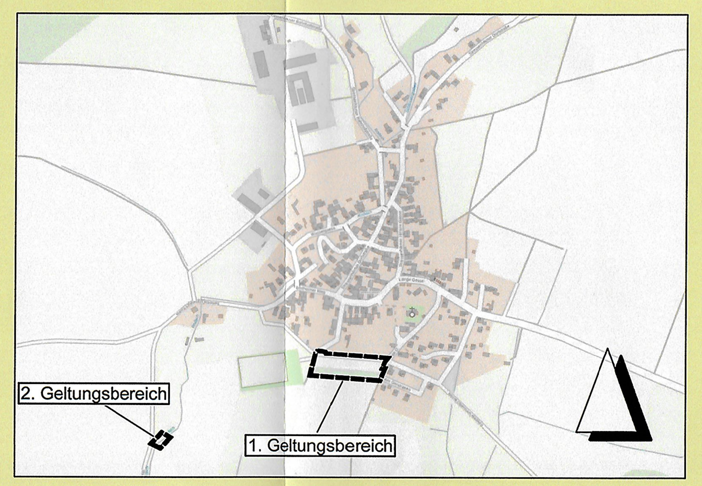
Bäume (eingemessen)

Eigene Planzeichen

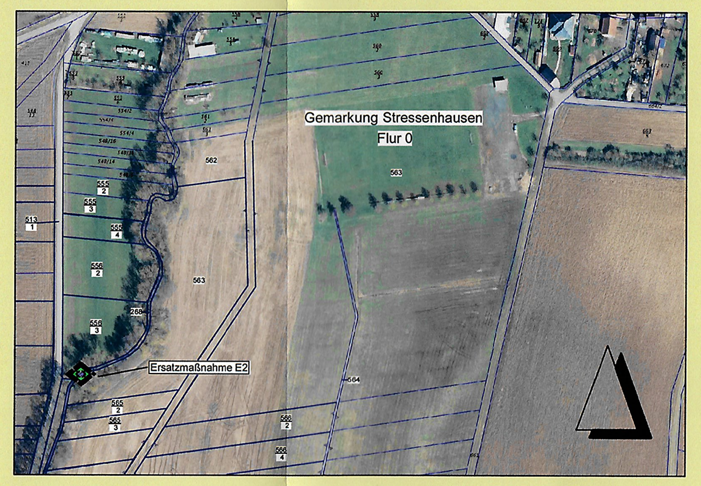
--------- Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)

Planteil / Planzeichen

Lage des 1. und 2. Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



2. Geltungsbereich (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



Ersatzmaßnahme E 2

Präambel

Satzung der Gemeinde Straufhain über den Bebauungsplan Wohngebiet "Hapfig".
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom om 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), 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 Gemeinderat der Bebauungsplan Wohngebiet "Hapfig" als Bebauungsplan, 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)

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 für die Bauflächen auf max. II Vollgeschosse begrenzt.

5. Die Traufhöhe wird auf max. 7,00 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 Gebäu- 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 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, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

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

1. Ersatzmaßnahme - 1. Geltungsbereich

1.1 E1 - Anlage einer Streuobstwiese
Auf einer Fläche von ca. 223 m² des Flurstücks 663/8 der Flur 0 der Gemarkung Stressenhausen ist eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Es sind 6. Stk. regional typische, standortgerechte Obstgehölze anzupflanzen (siehe "Liste der Obstbaumgehölze" unter HINWEISE Pkt. 2.2).
Der Abstand zwischen den Bäumen soll mindestens 8 m betragen. Es sind Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12-14 cm sowie Dreibock, Schilfmatte und Drahthose als Wilderverbißschutz zu verwenden.
Der Untergrund soll als extensives Grünland entwickelt werden, das 1 bis max. 2 x Jahr gemäht bzw. beweidet wird. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden. Eine 1-jährige Herstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 1 8916 und DIN 18919 sind sicherzustellen.
Die Obstbäume sind in den Folgejahren durch fachgerechte Pflege- und Erziehungsschnitte zu pflegen. Ausfälle in den Pflanzungen sind zu ersetzen.

2. Ersatzmaßnahme - 2. Geltungsbereich

2.1 E2 - Entfernung eines Querbauwerks und vorhandener Rasengitterplatten
Auf dem Flurstück 268 der Flur 0 der Gemarkung Stressenhausen ist das in der „Rodach“ befindliche Querbauwerk aus Beton zur Verbesserung der linearen Durchgängigkeit des Fließgewässers zurückzubauen.
Des Weiteren sind die, direkt an das Querbauwerk angrenzenden Ufer- und Sohlbefestigungen aus Rasengitterplatten sind zu entfernen.
Die vorhandenen Anlandungen im Unterstrombereich sind im Zuge der Entfernung der Rasengitterplatten ebenfalls zu beräumen. In unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Radweg ist das Ufer mittels ingenieurbiologischer Bauweisen zu befestigen. Die Bäume im Uferbereich sind zu erhalten, gegebenenfalls ist ein Pflegeschnitt durchzuführen.
Die Details zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E2 sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hildburghausen, der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Hildburghausen sowie dem Landschaftspflegeverband „Thüringer Grabfeld e.V.“ festzulegen.

HINWEISE

1. Hinweise zum Baugrund

1.1 Es liegt kein Baugrundgutachten vor.

2. Hinweise zum Grünordnung

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

2.2 Liste der Obstbaumgehölze

Apfel	Kirsche
Rheinischer Winterrambur	Hedelfingerkirsche
Rote Sternrenette	Große Prinzessinnenkirsche
Jacob Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Goldrenette von Blenheim	
Pflaume	**Birne**
Deutsche Hauszwetsche	Alexander Lucas
Viktoria Pflaume	Gräfin von Paris
	Doppelte Phillipsbirne

3. Hinweis zur Baufläche
   Im Westen der Baufläche ist die Errichtung eines Gebäudes für die Feuerwehr vorgesehen.

Textteil

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

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

02.09.2020 — Datum
i.A. [Unterschrift]
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden -Siegel-

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 13.08.2019 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: Ö 07/04/19
Der Beschluss wurde am 13.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Straufhain, den 23.09.2020 — Tino Kempf, Bürgermeister — Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.09.2019 bis ......-...... frühzeitig beteiligt und
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2020 bis 02.03.2020 (Entwurf zur Auslegung)
beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.08.2016 bis 05.10.2016
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2019 bis 04.09.2019 (Vorentwurf) und
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2020 bis 02.03.2020 (Entwurf zur Auslegung)
beteiligt.

Straufhain, den 23.09.2020 — Tino Kempf, Bürgermeister — Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 29.10.2019 wurde am 03.12.2019 gebilligt. (Beschl.-Nr.: Ö 03/07/19)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) wurden am 17.01.2020 ortsüblich (Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinsdchaft Heldburger Unterland) bekanntgemacht.

Straufhain, den 23.09.2020 — Tino Kempf, Bürgermeister — Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 (Beschluss-Nr.: Ö 05/02/20 die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs.6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Straufhain, den 23.08.2020 — Tino Kempf, Bürgermeister — Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 28.05.2020 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: Ö 05/02/20).

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde am 10.07.2020 ortsüblich (Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinsdchaft Heldburger Unterland) bekanngemacht.

Straufhain, den 23.09.2020 — Tino Kempf, Bürgermeister — Siegel

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Landratsamt Hildburghausen
Die Genehmigung erfolgt mit Bescheid vom
Datum: 24.11.2020
Az.: III-63/2/Koo/225/20
Hildburghausen, den 24.11.2020
Unterschrift: [Unterschrift]

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS

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

Straufhain, den .... — Tino Kempf, Bürgermeister — Siegel

AUSFERTIGUNG

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

Straufhain, den 26.01.2021 — Tino Kempf, 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 VG Heldburger Unterland während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Straufhain, den 26.01.2021 — Tino Kempf, Bürgermeister — Siegel

Bebauungsplan Wohngebiet "Hapfig"

Gemeinde Straufhain

EINGEGANGEN Landratsamt Hildburghausen Bauamt
am: 29. SEP. 2020
Weitergeleitet: ....

Zusatzleistungen:

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
Dipl.-Ing. (FH) Eckhard Bartenstein, ÖbVI
Obere Braugasse 15
98646 Hildburghausen

sonstige Leistungen u. Gutachten:

Planungsstand:

Vorentwurf	Stand:	19.07.2019
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Stand:	29.10.2019
Satzungsplan	**Stand:**	**27.04.2020**

SATZUNGSPLAN

Auftraggeber:

Gemeinde Straufhain

Maßstab 1 : 500
0 5 10 15 20 25 50 75m

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. S. Posern
Unterschrift: [Unterschrift]
AKT-Stempel: Architektenkammer Thüringen – Kehrer Jochen-Ullrich – Freier Stadtplaner

Verfahrensvermerke