Bebauungsplan

Bauvorhaben: Wohnbebauung "SONNENECK II/III" in Schleusingen - Planteil (Teil A)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadt Schleusingen hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet "SONNENECK II/III" beschlossen.

Beschluss-Nr.: 37/37/2004 vom: 30.11.2004

Veröffentlicht im Amtsblatt am ... 2004

Schleusingen, den 10.06.2008 Bürgermeister Siegel

Klaus Brodführer Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt und liegt in der Zeit vom ... bis ... öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind im Amtsblatt der Stadt Schleusingen vom ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Beschluss-Nr.: [illegible] vom ... 2007

Schleusingen, den 10.06.2008 Bürgermeister Siegel

Klaus Brodführer Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird erneut gebilligt und liegt in der Zeit vom 28.01. bis 29.02.2008 öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind im Amtsblatt der Stadt Schleusingen vom 17.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beschluss-Nr.: 06/311/2008 vom 08.01.2008

Schleusingen, den 10.06.2008

Siegel Klaus Brodführer Bürgermeister

Die Stadt Schleusingen hat die vorgebrachten Anregungen, Forderungen und Auflagen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger behandelt und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Beschluss-Nr.: [illegible] vom: ...

Schleusingen, den 10.06.2008 Bürgermeister Siegel

Klaus Brodführer Bürgermeister

Die Stadt Schleusingen hat entsprechend den Paragraphen des BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Beschluss-Nr.: [illegible] vom: ... 2008

Schleusingen, den 10.06.2008 Bürgermeister Siegel

Klaus Brodführer Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21.05.08 übereinstimmen.
* Nichtzutreffendes ist gestrichen.

Schmalkalden, den 21.05.2008 Katasteramt bereich Schmalkalden

Die Stadt Schleusingen hat den durch die Genehmigungsbehörde bemängelten Abwägungsbeschluss in geänderter Form erneut gefasst.

Beschluss-Nr. 80/385/2008 vom 18.11.2008

Schleusingen, den 01. Dezember 2008

Der Abwägungsbeschluss wurde im Schleusinger Amtsblatt am 28.11.2008 - 8. Ausgabe - ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Siegel Klaus Brodführer Bürgermeister

Die Stadt Schleusingen hat entsprechend den Paragraphen des BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Beschluss-Nr. 81/386/2008 vom 18.11.2008

Schleusingen, den 01. Dezember 2008

Der Satzungsbeschluss wurde im Schleusinger Amtsblatt am 28.11.2008 - 8. Ausgabe - ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Siegel Klaus Brodführer Bürgermeister

Landratsamt Hildburghausen

Die Genehmigung erfolgt mit Bescheid vom

Datum: 10.02.09

Az.: I/30 BP-09/08

Hildburghausen, den 10.02.09

Unterschrift: [signature]

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit Verfügung der Oberen Bauaufsichtsbehörde vom .... Az.: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

Weimar, den

i.A. Siegel

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am: 28.02.09 in: Schleusinger Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragraph 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen 8Paragraph 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am: 1.3.09 .... in Kraft getreten.

Schleusingen, den 4.3.09 Bürgermeister Siegel

Klaus Brodführer Bürgermeister

Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schleusingen, den 4.3.09 Bürgermeister Siegel

Klaus Brodführer Bürgermeister

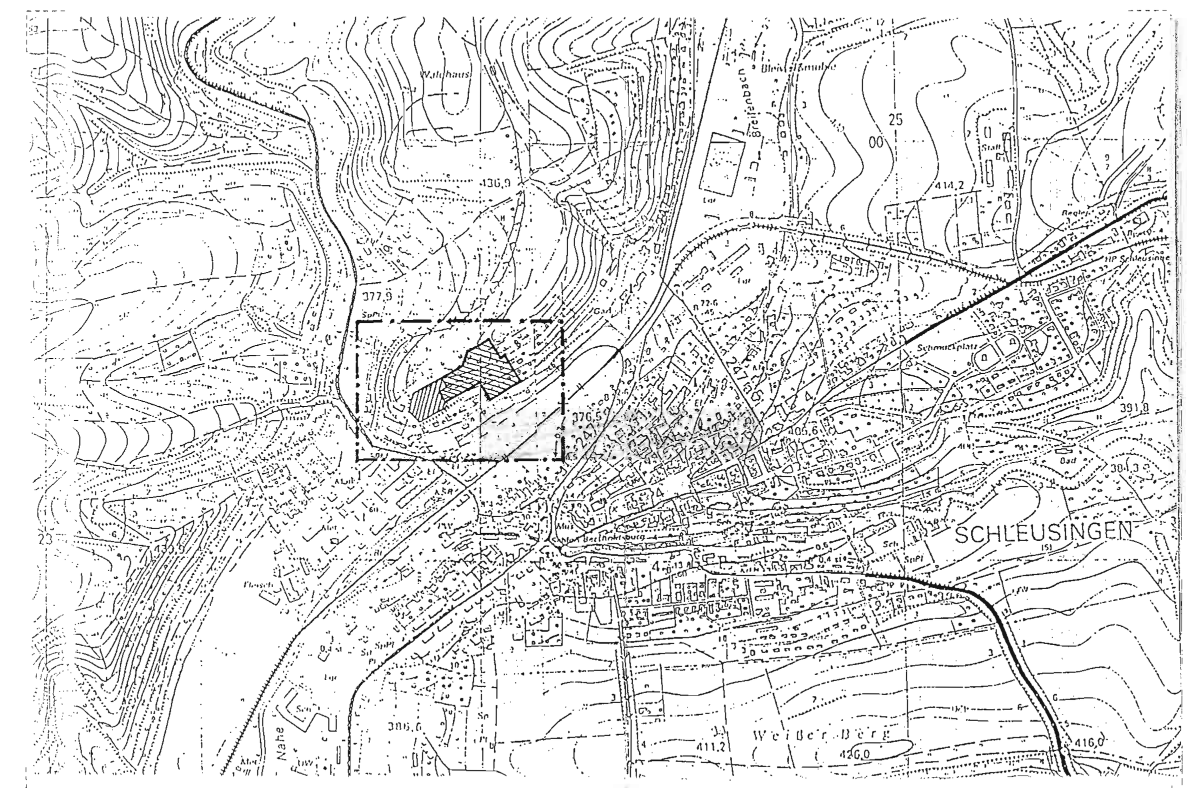
RECHTLICHE GRUNDLAGEN

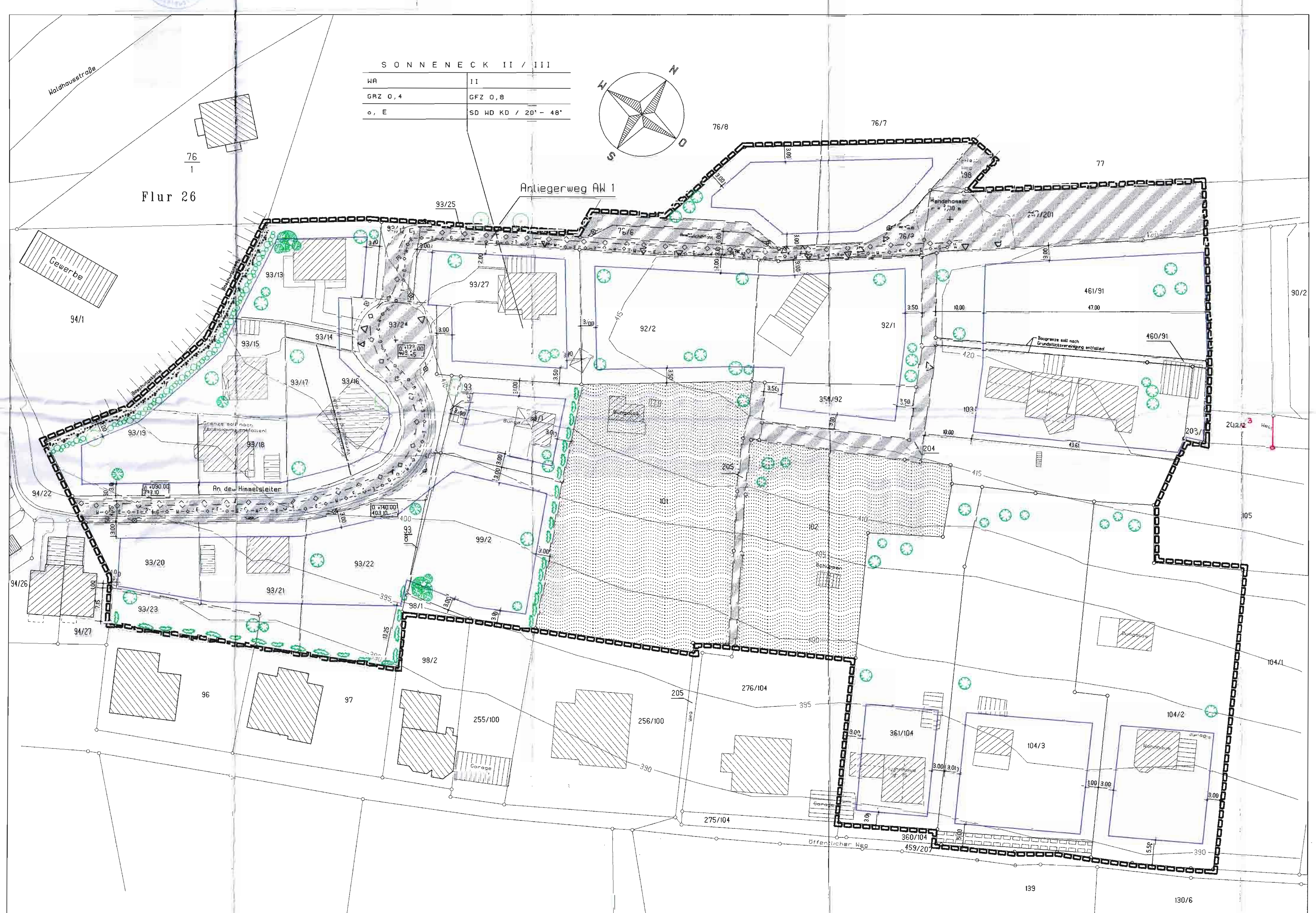
Rechtliche Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

BauGB Baugesetzbuch i.d.F. vom 23.09.04
ThürBO Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 02.03.04
BauNVO Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung
ThürNatG Thüringer Naturschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung
ThürKO Thüringer Kommunalordnung in der jeweils gültigen Fassung

Der Bebauungsplan besitzt nur Gültigkeit in Verbindung mit dem Grünordnungsplan !

Übersichtsplan





PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung — Par. 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete — Par. 1 Abs. 2 BauNVO, Par. 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — Par. 9 (1) 1 BauGB

0,8 — Geschoßflächenzahl GFZ — Par. 16 u.20 BauNVO
0,4 — Grundflächenzahl GRZ — Par. 16 u.19 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — Par. 16 u.20 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenze — Par. 9 (1) 2 BauGB

o — Offene Bauweise — Par. 22 BauNVO
E — Einzelhausbebauung — Par. 22 BauNVO
Baugrenze — Par. 23 Abs. 3 BauNVO

6. Verkehrsflächen — Par. 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche als Mischverkehrsfläche, geplant - Bitumen/Steinbau/ sandgeschlämmte Schotterdecke
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrt / Zufahrt

8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen — Par. 9 (1) 15,(6) BauGB

Leitungsführung unterirdisch Abwasserkanalisation KR,KS
Leitungsführung unterirdisch Trinkwasser W, Telekom T, Gasleitung G, Elektroleitung E

9. Grünflächen — Par. 9 (1) 15,(6) BauGB

Private Grünflächen - Eigentumsgärten

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Par. 9 (1) 20,25,(6) BauGB

Erhaltung von Bäumen - Bestand
Großbaum z.B. Kastanie siehe auch Teil B-Textteil
Kleinbaum z.B. Robinie siehe auch Teil B-Textteil
Hecke z.B. Wildrosen siehe auch Teil B-Textteil

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich Bebauungsplan Sonneneck "II/III" — Par.9 (7) BauGB
zu belastende Flächen mit Geh,- Fahr - und Leitungsrechten
Böschung (Steilhang)

Darstellungen ohne Normcharakter

1016/7 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze innerhalb des Geltungsbereiches
Flurstücksgrenze neu
Flurstücksgrenze (Grenzzeichen Marke, Nagel)
370 — Höhenlinie mit Höhenangabe
Abzäunung zum Steilhang, 1,80m hoch

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

SD/WD/KD — 20° - 48° Sattel- oder Walmdach Mindest-/ Höchstneigung, Krüppelwalm möglich

Gebäude, katastermäßig erfaßt — Nebengebäude Bestand; Wohngebäude Bestand
Gebäude, nicht katastermäßig erfaßt — Nebengebäude Bestand; Wohngebäude Bestand
Straßenbeleuchtung
Oberflurhydrant

Regelquerschnitt Zufahrtsweg (Mischverkehrsfläche) und Verkehrsraumaufteilung "SONNENECK II"
50 | 325 | 50 | 100 | 50 — 2.5% — 3.0% — 1.00 | 60 | 40 | 40 | 40 KA KS | HW | PI | GE

Anordnung der Leitungszonen

Regelquerschnitt öffentlicher Anliegerweg AW1
3.00 — 2.5%

Textteil (Teil B)

Textliche Festlegungen für "SONNENECK II/III"

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß Par. 9(1)1 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet regeln sich die Zulässigkeiten nach BauNVO Paragraph 4, Abs. 1, 2 und 3.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß Par. 9(1)1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird nach Par.16 BauNVO durch die GFZ und GRZ bestimmt. Gemäß Par. 17 BauNVO werden die Obergrenzen für die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Für die GFZ wird als Obergrenze 0,8 festgelegt.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen gem.Par.9(1)2 BauGB
Es wird die offene Bauweise mit einer Bebauung von Einzelhäusern gem. Par. 22 (2) BauNVO gestattet.
Die maximal zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschossfußboden beträgt 8.80 m.
Der Erdgeschossfußboden wird mit höchstens 50cm über dem vorh. höchsten Geländepunkt des Grundstücks festgelegt.
Bei den Grundstücken 93/22 und 99/2 wird der Erdgeschossfußboden mit höchstens 50cm über dem Straßenniveau an der Stelle des Hauseinganges bzw.Grundstückzuganges festgelegt, da hier die Straße schon vorh. ist.

4. Nebenanlagen
Gem. Par. 14(1) BauNV sind neue Nebenanlagen nur innerhalb der Baufelder zulässig, vorh. Nebenanlagen die rechtmäßig errichtet worden, genießen Bestandsschutz.
Gem. Par. 14(2) BauNV sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahmen zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (n. Par. 83 ThürBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Gebäudefassaden
Außenwände baulicher Anlagen sind möglichst kurzfristig nach Bezugsfertigkeit bzw. Benutzbarkeit mit einem Außenputz zu versehen. Schwerpunktflächen wie Giebel der Dachgeschosse, Sockelflächen, Gestaltungsflächen an den Außenwänden der Gebäude können farbig mit Putz, Klinkern, Natursteinen oder Holzbekleidung versehen werden. Alle anderen Flächen sind in gedeckten hellen Tönen zu halten.

b) Sockel
Als Sockelhöhe ist die Höhe von OK Gelände bis OK Fußboden Erdgeschoss definiert.
Sie darf nur bis 40cm über höchsten vorh. Geländepunkt des Grundstücks und bis max. OK des Erdgeschossfußbodens reichen.

c) Dach
Die Dächer sind als Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit der Neigung von 20-48 Grad auszuführen.
Die Dacheindeckung kann in Ziegel, Betondachsteinen oder Blech erfolgen. Die Dachfarbe kann von rot bis rotbraun gewählt werden.
Dachaufbauten sind als Einzelgauben zu gestalten, der seitliche Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,50m betragen.
Die Dachkehlen und Dachspenglerteile sind der Dacheindeckung farblich anzupassen.

4. Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich als Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,0m oder als lebende Zäune zulässig.
Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune (max. 1,5m) zulässig.
Die Einfriedung mit festen Zaunanlagen und dazugehörigen Tor- und Türanlagen ist zulässig. Die Höhe von 1,5 m darf dabei nicht überschritten werden. Geschlossene Mauern, Verbretterungen etc. sind unzulässig, geschlossene Bepflanzung hingegen nicht.

III Grünordnungsplan

Der zum Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan enthält als Kompensationsmaßnahmen folgende Punkte:

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ersatzmaßnahme E1 - Baumpflanzungen

Je neues Baugrundstück wird als Pflanzgebot die Pflanzung eines Baumes der Listen 1-3 angesetzt. Die Pflanzqualität hierfür wird als Mindestmaß mit Hochstamm 3mal verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm mit Ballen festgeschrieben. Arten- und Standortauswahl bleibt dem Eigentümer des jeweiligen Grundstücks überlassen. Die Baumpflanzung muß jedoch auf einem sinnvollen, zukunftsträchtigen Standort und nach den Regeln des Landschaftsbaus erfolgen. Das Thüringer Nachbarschaftsgesetz ist hierbei zu berücksichtigen.

Artenauswahl: z.B. Ahorn, Erle, Buche, Esche, Birke, Kirsche, Eiche, Weide, Eibe, Linde, Kastanie, Walnuss, Robinie, Pappel, Rotdorn, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Apfel

Ersatzmaßnahme E2 - Streuobstwiese 5.608 m²

Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese auf den Flurstücken 76/7, 76/8 und 90/2 in der Gemarkung Schleusingen, Eigentümer: Fam. Kern. Die Pflanzung von 58 hochstämmigen Obstbäumen. Es werden anteilig auf dem Flurstück 76/7 18 Stück Obstbäume, auf dem Flurstück 76/8 8 Stück Obstbäume und auf dem Flurstück 90/2 32 Obstbäume gepflanzt.
Auf den Flächen wird künftig eine extensive Bewirtschaftung durch einschürige Mahd angestrebt.
Zu verwenden sind für die Neuanpflanzung: Apfel in Sorten, Birne in Sorten, Pflaume in Sorten, Kirsche in Sorten und eingestreut die Walnuß (Juglans regia). Es sind möglichst regionale Sorten für die Neuanpflanzung zu verwenden, da viele Neuzüchtungen nicht auf ortsspezifische Standortbedingungen angepaßt sind.
Die Pflege beschränkt sich auf Erziehungs- und Unterhaltungsschnitt zur gesunden Entwicklung der Bäume.
Die Pflanzabstände untereinander betragen ca. 8 bis 10 m. Bei der Qualität gilt als Minimum HSt 2xv., 8-10 cm StU mit Ballen.

In der Krautschicht wird Landschaftsrasen mit Kräutern gefördert. Die jährliche Pflege sollte sich auf eine zweischürige Mahd beschränken, um Blüten- und Samenbildung der Wiesenpflanzen optimale Voraussetzungen zu gewähren und der möglichen Verbuschung entgegenzuwirken. Die Beweidung mit Pferden muß kräftig unterbunden werden.

Ersatzmaßnahme E3 - Baumpflanzungen

Auf dem Flurstück 76/7 erfolgt wegbegleitend zu Flurstück 198 die Pflanzung von 6 hochstämmigen Bäumen (3 St. Prunus avium und 3 St. Acer campestre) mit der Qualität Hochstamm 3 mal verpflanzt; Stammumfang 18 bis 20 cm mit Ballen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m.

Die Baumpflanzung muß auf einem sinnvollen, zukunftsträchtigen Standort und nach den Regeln des Landschaftsbaus erfolgen.
Das Thüringer Nachbarschaftsgesetz ist hierbei zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes

Eine Vermeidung des Eingriffes bei Realisierung des Bauvorhabens ist nicht möglich.

Minderungsmaßnahme M1

Zur Minderung der Flächenversiegelung werden Pkw-Stellflächen mit offenporigem Material (z.B. Schotterbelage, Rasenpflaster, Rasengitterplatten) befestigt.

Minderungsmaßnahme M2

Verbot von Biozideinsatz innerhalb des Geltungsbereiches

Da Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Eingriffsgrundstücke erfolgen, sind die 1a, 9 Abs. 1a und 135a-c BauGB zu beachten.

V Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung in ihrer zum Datum der Erstellung gültigen Fassung. Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bebauung an Ort und Stelle zu ermitteln.

Schleusingen, den 01 Dez 2008 Klaus Brodführer Bürgermeister

Datum/Unterschrift des Vorhabenträger

Ergänzungen

der Festsetzungen im Ergebnis des Abwägungsbeschlusses vom 18.11.2008

zu I Planungsrechtliche Festsetzungen

5. Private Grünflächen

In gekennzeichneten privaten Grünflächen und Eigentumsgärten sind Wetterschutz- und Gerätehütten je Grundstück zulässig bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Firsthöhe bis 2,5 m.

Eine Teilung der betreffenden Flurstücke wird ausgeschlossen, da die öffentliche Zuwegung nur für das jeweilige Gesamtflurstück gegeben ist.

zu II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Schornsteinhöhe

Die Höhe der Abluftführung (bei Festbrennstofffeuerungsanlagen) ist unter Einbezug des Geländeniveaus und des Abstandes zum nächstgelegenen Eigenheim im Bezug auf die VDI 3781 – Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleinere Feuerungsanlagen – zu bemessen. Jedwede Abweichungen sind aktenkundig vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu bestätigen!

Schleusingen, den 08.12.2008

Klaus Brodführer Bürgermeister

Unterschrift des Vorhabenträgers

Satzungsplan – November 2008

Bebauungsplan

"SONNENECK II/III"

Planteil A und Textteil B

Bauherr: Stadtverwaltung Schleusingen, Der Bürgermeister, Markt 9, 98 553 Schleusingen

Bauort: 98 553 Schleusingen, Flur : 26, Flurstücke-Nr.: Siehe Textteil !, Gemarkung Schleusingen

Gemeinde: Stadtverwaltung Markt 9 98553 Schleusingen

Entwurfsverfasser: bau projekt — BAUPLANUNG, ENTWURF UND DESIGN, BAUBETREUUNG

Dierk Pfränger
Diplom-Bauingenieur (TU)
Marienstraße 5
98646 Hildburghausen
Tel.: 0 36 85 / 70 31 27
Fax: 0 36 85 / 70 37 00
Funk: 0170 / 9 00 11 78
e-mail: bauprojekt.Pfraenger@t-online.de
info@bauprojekt-pfraenger.de
Internet: http://www.bauprojekt-pfraenger.de

Maßstab 1:500	Hildburghausen, den 13.	Januar 2005
Maßstab 1:500	geändert, Hildburghausen, den 06.	April 2005
Maßstab 1:500	geändert, Hildburghausen, den 22.	März 2006
Maßstab 1:500	geändert, Hildburghausen, den 07.	Mai 2007
Maßstab 1:500	geändert, Hildburghausen, den 25.	Oktober 2007
Maßstab 1:500	geändert, Hildburghausen, den 07.	Dezember 2007

Projekt : Bebauungsplan Schleusingen "SONNENECK II/III"