

# **Ergänzungssatzung „Ortseingang Südost“**

Stadt Schleusingen / OT Heckengereuth

**Satzungsplan**



# **Ergänzungssatzung „Ortseingang Südost“**

Stadt Schleusingen / OT Heckengereuth

*Auftraggeber:*

**Frau Höhn**  
Am Bergsee 18  
98553 Schleusingen /  
OT Heckengereuth

*Auftragnehmer :*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung  
-Mitglieder der Thüringer Architektenkammer-*  
98544 Zella-Mehlis  
Rathausstraße 8  
( 03682 / 8961-0  
Ê 03682 / 8961-61  
[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)  
[info@kehrer-horn.de](mailto:info@kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. N. Kehrer

# **Ergänzungssatzung „Ortseingang Südost“**

Stadt Schleusingen / OT Heckengereuth

**Satzungsplan :**            **Stand 20.09.2007**

## ***BEGRÜNDUNG***

Inhalt

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen**
  - 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
  - 3.2 Flächennutzungsplan
- 4. Rahmenbedingungen**
  - 4.1 Geografische Lage und Topografie
  - 4.2 Naturräumliche Verhältnisse
  - 4.3 Schutzgebiete
  - 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung
  - 4.5 Verkehr
  - 4.6 Nutzungsbeschränkungen
    - 4.6.1 Altlastverdachtsflächen
  - 4.7 Immissionen, Emissionen
  - 4.8 Grund und Boden
  - 4.9 Denkmalschutz
- 5. Planinhalt**
  - 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
  - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Baugestaltung nach § 83 (4) ThürBO
  - 5.4 Erschließung
  - 5.5 Technische Infrastruktur
  - 5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 5.7 Festsetzung zur Grünordnung

## 0. Gesetzliche Grundlagen

Diese Ergänzungssatzung wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der n der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. Nr. 8 S. 349)
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Neubekanntmachung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Gesetz vom 17.12.2004 (GVBl. S. 889)
8. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** vom 13.04.2006 (GVBl. S. 161)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 10.02.2004 (GVBl. Nr. 3/2004 S. 102)
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 16.08.1993 (GVBl. Nr.23 S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. Nr.2 S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455)
12. **Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen** (Sonderdruck Nr. 3/ 1999 Thüringer Staatsanzeiger)

## 1. Veranlassung und Ziele

Auf den Grundstücken 246/2 und 410/248 sind folgende Baumaßnahmen geplant:

- Errichtung einer Lagerhalle für die Firma Höhn
- Errichtung eines Eigenheims für die Familie Höhn
- Abriss eines ungenutzten Lagergebäudes

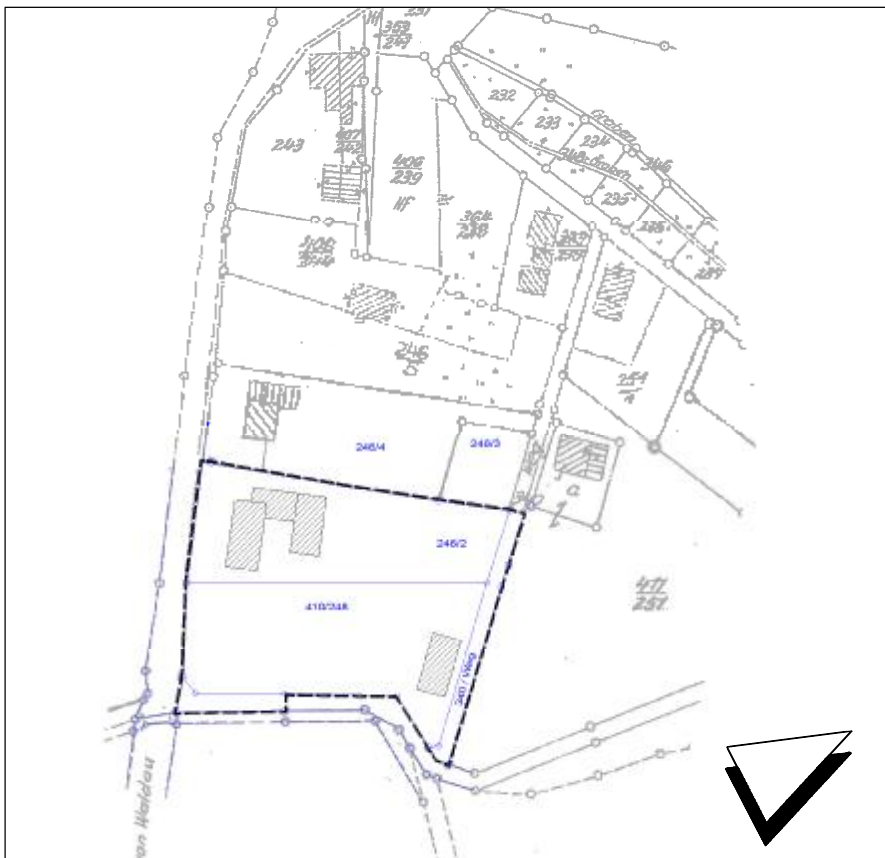
Da die Planflächen baurechtlich im derzeitigen Außenbereich liegen, ist eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3. erforderlich.

**Aufgrund der Hinweise des Landratsamtes Hildburghausen wird die Festsetzungsdichte für die Ergänzungssatzung reduziert.**

## 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des OT Heckengereuth der Stadt Schleusingen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,58 ha.

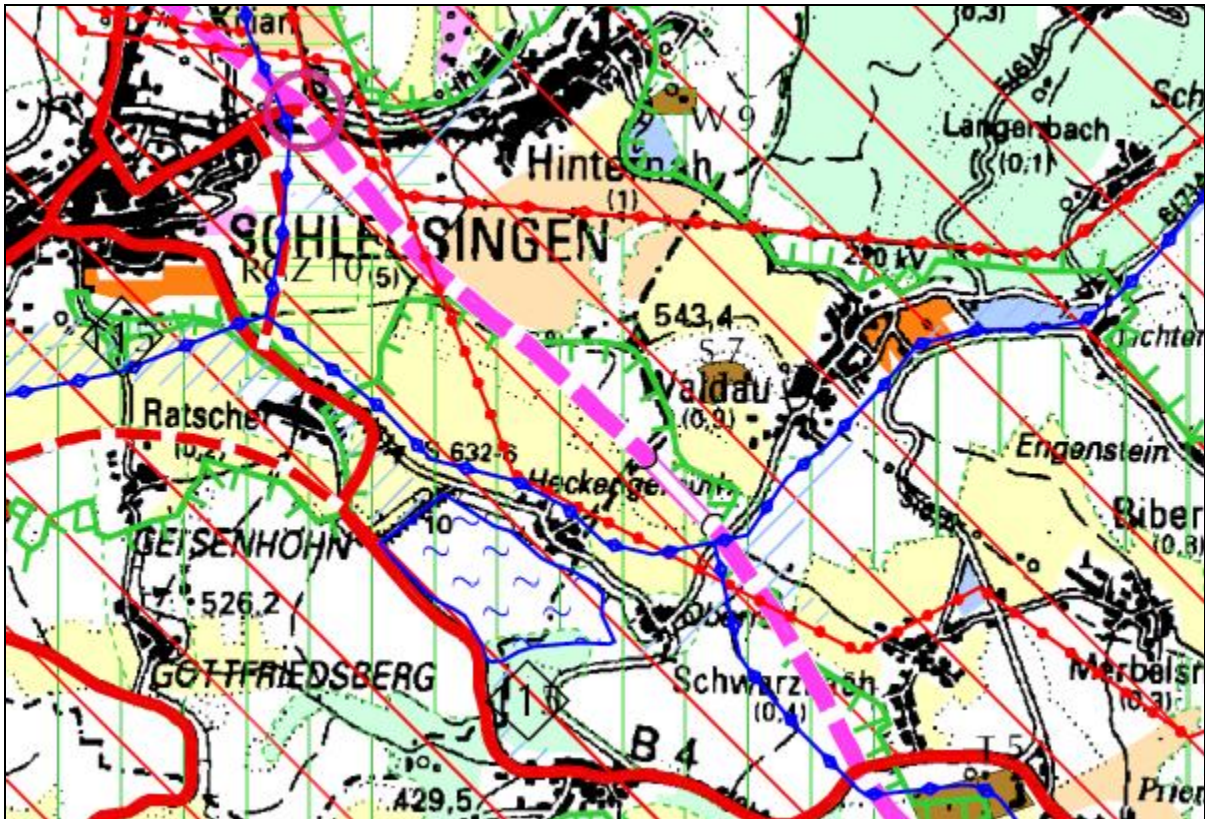
Die Flurstücke 246/2 und 410/248 der Gemarkung Heckengereuth liegen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.



### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung *Allgemeine raumordnerische Ziele*

Die Stadt Schleusingen ist laut RROP-ST Pkt. 3.1.5 als Unterzentrum ausgewiesen. Der OT Heckengereuth liegt im Bereich des Naherholungsgebietes Bergsee Ratscher.



Auszug RROP-ST

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Es liegt derzeit kein verwertbarer Entwurf des FNP der Stadt Schleusingen vor.

### 4. Rahmenbedingungen

#### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Südosten des OT Heckengereuth. Das Gelände fällt nach Süden ab.

#### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Die Grundstücke sind bereits als Wohn- und Gewerbestandort (Cafe und Schlosserei) genutzt. Zwischen den bebauten Bereichen befinden sich Rasen- und Gartenflächen.

### 4.3 Schutzgebiete

Die gesamte Ortslage ist aus dem LSG „Hildburghäuser Wald“ ausgegrenzt. Die o. g. Ergänzungssatzung liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hildburghäuser Wald“. Gemäß § 26 Abs. 4 ThürNatG sind lediglich Flächen innerhalb der Abgrenzung des LSG, die am 14.01.1999 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen oder im Bereich geltender Bebauungspläne sowie Satzungen über Vorhabens- und Erschließungspläne lagen, nicht mehr Bestandteil des LSG. Das LSG „Hildburghäuser Wald“ wurde mit Beschluss Nr. 41/7/78 des Bezirkstages Suhl vom 05.04.1978 unter Schutz gestellt. Die rechtsverbindliche Festsetzung der Unterschutzstellung erfolgte auf der Grundlage des damals geltenden Rechts und behält gemäß § 26 Abs. 1 ThürNatG grundsätzlich ihre Gültigkeit. Für die Beurteilung zur Betroffenheit des LSG ist aufgrund der Änderung des ThürNatG vom 13.04.2006 (GVB1. 5. 161) die untere Naturschutzbehörde zuständig. Der Inhalt der o. g. Satzung ist mit den Schutzziele des LSG vereinbar.

Bei dieser Ergänzungssatzung ist § 26 Abs. 5 ThürNatG anzuwenden. Demnach sind Flächen in einem Bereich von bis zu 70 Metern im Umkreis von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 Abs. 1 BauGB), für die innerhalb von zehn Jahren nach dem 15.01.1999 eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur baulichen Nutzung dieser Flächen erlassen wird, mit Inkrafttreten der Satzung nicht mehr Bestandteil des LSG. Die besonderen Überleitungsvorschriften gemäß § 56 b ThürNatG kommen i.d.F. nicht zur Anwendung.

Nordöstlich des Plangebietes beginnt ein Vorbehaltsgebiet zum *Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel*.

### 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohnhaus, einem gewerblich genutztem Gebäude und einer alten Lagerhalle bebaut.

### 4.5 Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet ist von einer Ortsstraße, die unmittelbar auf die L 1142 aufmündet, gesichert.

Die Zufahrt für das Grundstück 246/2 erfolgt über das Grundstück 410/248 (siehe Wegerecht).

### 4.6 Nutzungsbeschränkungen

Folgende Nutzungsbeschränkungen bestehen:

#### Beachtung Bestandsschutz Kanaltrasse

Kanaltrasse parallel zum Grundstück 246/2. Entsprechend Grundbuchbereinigungsgesetz besteht zur Lage der Leitung ein Bestandsschutz. Der Kanal befindet sich in einem Abstand von ca. 1 m von der Grundstücksgrenze. Das bedeutet, dass der Schutzstreifen (6 m Breite) mit 2,0 m das Grundstück 246/2 belastet.

#### 4.6.1 Altlastverdachtsflächen

Nach Aussage der Unteren Abfallbehörde ist das Plangebiet frei von Altlasten.

### 4.7 Immissionen, Emissionen

#### *Schallschutz*

Gemäß der Hinweise des Staatlichen Umweltamtes – Immissionsschutz – sind die, der tatsächlichen Nutzung der umgebenden Bebauung zuzuordnenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005- Schallschutz im Städtebau – einzuhalten.

#### *Verkehrslärm*

Belastungen durch die angrenzende L 1142 werden nicht erhöht, da die geplante Wohnbebauung in den östlichen Grundstücksbereich eingeordnet wird.

#### *Lufthygiene*

Es sind keine veränderten lufthygienischen Bedingungen zu erwarten.

#### *Schutz vor elektromagnetischen Feldern*

Auswirkungen durch im Einflussbereich befindliche Mobilfunkanlagen sind nicht untersucht bzw. bekannt.

#### **4.8 Grund und Boden**

Das Plangebiet ist im Eigentum von Familie Höhn.

#### **4.9 Denkmalschutz**

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich. Es befinden sich auch keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Gemäß § 16 des Gesetzes sind Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unterlegen.

#### Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Außenstelle Steinsburgmuseum, Waldhaussiedlung 8 in 98631 Römhild, Tel.: 036948/20561 Fax 036948/82853.



## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:  
Das Plangebiet soll dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird die GRZ auf 0,6 begrenzt.

#### Begründung

Die zulässige Überbaubarkeit orientiert sich an der für Mischgebiet zulässigen GRZ. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der für Mischgebiete maximal zulässigen GRZ. Diese Einstufung der Nutzungsart erfolgt gemäß den örtlichen Gegebenheiten. (Betriebsstätte, Cafe und Wohnhaus). Damit wird eine eindeutige Regelungsart für zukünftige Nutzungen bestimmt.

§ Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung werden Baugrenzen festgesetzt.

#### Begründung

Aufgrund der örtlichen Situation wird die Festsetzung von Baugrenzen beibehalten. Dies dient der Gestaltung des Ortseingangsbildes und der Berücksichtigung der Immissionsschutzproblematik (Abstand Landesstraße L1142) im Interesse der Vorsorge.

### 5.3 Baugestaltung nach § 83 (4) ThürBO

§ Dächer:

Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° bis 40°. Flachdächer sind zulässig für Garagen, Carports und Nebengebäude.

#### Dachgauben:

Dachgauben sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Giebelgauben.

#### Begründung

Mit den Festsetzungen soll eine nachhaltige Gestaltung der Ortseingangssituation erreicht werden.

### 5.4 Erschließung

#### *Verkehr*

Die vorhandene Erschließung bleibt bestehen.

### 5.6 Technische Infrastruktur

#### **Elektroversorgung**

Das Plangebiet ist elektroseitig bereits erschlossen.

#### **Solarenergie**

Die Möglichkeit der Nutzung der Solarenergie als Fotovoltaikanlage zur Erzeugung von Energie oder als Solaranlage zur Warmwasserbereitung ist anzustreben.

#### **Wärmeversorgung**

Eine Wärmeversorgung erfolgt ausschließlich dezentrale. Durch den Einsatz umweltfreundlicher Heizsysteme ist der Schadstoffausstoß zu minimieren.

#### **Trinkwasser / Brauchwasser**

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig bereits erschlossen.

Für den geplanten Neubau auf dem Grundstück 410/248 erfolgt ein Anschluss an die vorhandenen TW- Leitung DN 110 PVC in der Wegeparzelle 340.

### **Schmutzwasser**

Der Anschluss der Grundstücksentwässerung erfolgt an dem vorhandenen Mischwasserkanal. Das Betreiben einer Kleinkläranlage ist nicht erforderlich, da der Ortsteil Heckengereuth an eine zentrale biologische Anlage angeschlossen ist.

Das Schmutzwasser des Grundstücks 410/248 ist über das Grundstück 246/2 zu führen.

Das Einleiten von Abwasser in die öffentlichen Abwasseranlagen aus den Herkunftsbereichen für die in der Abwasserverordnung (AbwV) in der Neufassung vom 15.10.2002 (BGBl. 1 S. 4047) zuletzt geändert durch die Verordnung vom 16.12.2002 (BGBl. IS. 4550) Anforderungen an den Ort des Anfalls oder vor dem Vermischen festgelegt sind, muss gern. § 59 ThürWG i. V. mit der Indirekteinleiterverordnung vom 08.03.2000 (GVBl. 3 S. 94) bei der unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

### **Regenwasser**

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist am Standort des Entstehens ohne Beeinflussung Dritter zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser durch Regenrückhaltung ist ebenfalls möglich.

## **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **Geh- und Fahrrechte**

Zur Absicherung der Zuwegung sind Geh- und Fahrrechte auf dem Grundstück 410/248 zugunsten des Grundstücks 246/2 festgesetzt.

### **Leitungsrechte**

Zur Absicherung der Abwassertrasse (Schmutz- und Regenwasser) sind Leitungsrechte auf dem Grundstück 246/2 zugunsten des Grundstücks 410/248 festgesetzt.

Das Grundstück 246/2 ist durch einen zwei Meter breiten Streifen durch den bestehenden Mischwasserkanal, der auf den Grundstücken 246/3 und 246/4 verläuft, belastet (gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz).

## **5.8 Festsetzungen zur Grünordnung**

gemäß § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a), § 135 a, b BauGB, § 17 und § 19 BauNVO und § 18 BNatSchG /ThürNatG

### **Private Grünflächen**

Als Ausgleichsmaßnahme für Neuversiegelungen sind pro 20 m<sup>2</sup> Versiegelung 1 hochwachsender Laub- / Obstbaum (einheimische Sorten) zu pflanzen.

Die anzurechnende Versiegelungsfläche bezieht sich auf die Erhöhung der Versiegelungsfläche seit dem 20.02.2007 gegenüber dem Vorzeitraum.

Die Ausgleichspflanzung erfolgt auf der privaten Grünfläche.

### Hinweis: Untere Naturschutzbehörde

Sofern Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der o. g. Satzung erfolgen, kann den Festsetzungen zur Grünordnung gemäß Pkt. C) Nr. 1 zugestimmt werden.

Die naturschutzrechtliche Grundlage hierfür sind die §§ 18 ff. BNatSchG.

**Für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3. ist kein Umweltbericht erforderlich.**

-----  
**- Ende des Begründungstextes -**