

Bebauungsplan Wohngebiet "Hög" - Stadt Tambach-Dietharz



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / §§ 3 und 4 BauNVO

- WR** Reine Wohngebiete
- WA** Allgemeine Wohngebiete

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

- Baugrenze**

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

- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Mischverkehrsfläche

8. Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

- TV, SW, TEL hier: -Trinkwasser -Schutzwasser -Telefon -Gas -Elektrizität

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- P** Grünfläche hier: -privates Grün
- SB** Grünfläche hier: -öffentliches Straßenbegleitgrün

12. Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18 BauGB

- Fläche für Wald

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB) hier: -Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB
- Bemaßung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: -Abgrenzung von Baugebieten

16. Eigene Planzeichen

- Wendekreis
- Waldabstand - 30,0 m gemäß § 26 (5) ThürWaldG

Bestandsangaben

- Gebäudebestand - Vermessung
- 282 Flurstücksnummer
- Flur 47 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Geländehöhe (Hohenbezug - DHHN 92 (NHN))

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB, §§ 3, 4, 12, 14, 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Im "Reinen Wohngebiet" (WR) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO **ausgeschlossen**:
 - Pkt. 1. Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Pkt. 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO **ausgeschlossen**:
 - Pkt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Pkt. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen
 - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe
 - Pkt. 5. Tankstellen
- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" und des "Reinen Wohngebietes" wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse (II) begrenzt.
- Die max. Traufhöhe wird für alle Baufelder auf 5,50 m festgesetzt.
- Definition - Traufhöhe**
Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß vom vorhandenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als unterer Bezugspunkt gilt nach § 18 (1) BauNVO die im Gebäudemittelpunkt vorhandene Geländehöhe.

B) Bauweise gem. § 9 (1) BauGB, § 22 BauNVO

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt (siehe Hinweise Pkt. 4.).
- Zulässig sind nur Einzelhäuser.

C) Baugestaltung nach § 83 (1) und (2) ThürBO

- Zulässig sind sockellose Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe. Mauern, mit Ausnahme von Stützmauern, sind als Einfriedung unzulässig.

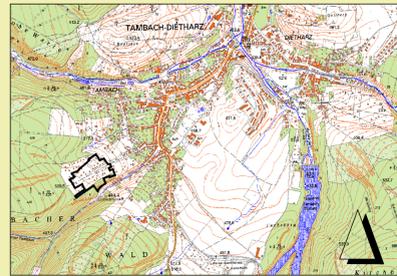
D) Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a), § 135 a BauGB, § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- Ausgleichsmaßnahme**
 - A1** Der ehemalige Feuerlöschteich mit den angrenzenden Flächen auf den Flurstücken 815/14 und 823/2 ist zurückzubauen. Die Befestigung ist abzubauen und umweltgerecht zu entsorgen. Die Fläche ist mit Oberboden anzudecken und mit einheimischen Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.
 - A2** Die öffentliche Grünflächen auf den Flurstücken 815/30, 815/55, 815/56, 815/66, 815/67 und 815/68 ist zu entbuschen. Die bestehende Ruderalflur ist durch eine einmalige Mahd/Jahr in einen Magerrasen umzuwandeln. Die Pflege der Fläche ist auf Dauer zu gewährleisten.
 - A3** Die südöstlich des Plangebietes gelegene Fläche ist als Waldrandzone in einer Breite von 10 m neu anzulegen. Dort sind Sträucher und vereinzelt Heister zu pflanzen. Die Neupflanzung ist mit einem Wildschutzzaun vor Wildverbiss zu schützen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
 - A4** Die ausgewiesene Fläche südöstlich des Plangebietes unterhalb der bestehenden Felskante ist mit standortgerechten Heistern aus ca. 80 % Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) und ca. 20 % Berg-Ulme (Ulmus glabra) im Verband von 5 x 5 m zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt 150-200 cm (Höhe). Es ist ein Einzelschutz je Pflanze in Form einer Drahtrose vorzusehen.
- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**
 - Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
 - Unbefestigte Flächen sind mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen.
 - Die Flächenbefestigungen bei Neuanlagen von Einfahrten, Eingängen, Stellplätzen und Wegen sind nur wasserundurchlässige Beläge zulässig.
- Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen**
- Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB**
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.
- Kostenersatzung gem. § 135 a BauGB**
Die Stadt Tambach-Dietharz führt die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen 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. 2 BauGB die zulässige Grundfläche.
- Zwecke der Zufahrt darf die öffentliche Grünfläche auf den Flurstücken 815/66 und 815/68 zugunsten der Flurstücke 834/1 und 834/2 auf einer Breite von insgesamt 4,0 m unterbrochen werden.**

E) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Zur Absicherung der Zuwegung sowie der Ver- und Entsorgung in der Gemarkung Tambach-Dietharz, Flur 3 sind folgende Rechte
 - a** auf dem Flurstück 815/80 zugunsten Flurstück 812/1; 812/2 und 812/3
 - a** auf dem Flurstück 812/1 zugunsten Flurstück 812/2 und 812/3
 - a** auf dem Flurstück 812/2 zugunsten Flurstück 812/3

Lage des Plangebietes im Stadtgebiet



Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, S. 49)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51, S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. Nr. 10 v. 30.09.2008 S. 327)
- Regionalplan Mittelthüringen** vom 01.08.2011 (Nr. 31/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), in der jeweils gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554), in der jeweils gültigen Fassung

Präambel

Satzung der Stadt Tambach-Dietharz über den Bebauungsplan Wohngebiet "Hög".
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der jeweils gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)) in der jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Hög", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

- b** auf dem Flurstück 815/49 zugunsten 805/1, 805/3 und 815/48
- c** auf dem Flurstück 815/47 zugunsten 805/1, 805/3 und 815/48 festgesetzt.
- c** auf dem Flurstück 815/44 zugunsten 815/45 und 815/69 festgesetzt.
- d** auf dem Flurstück 815/73 zugunsten Flurstück 815/84 und 830 festgesetzt.
- e** Zur Absicherung der Erschließung (Gas) sind Rechte auf den Flurstücken 806/1, 806/2, 808, 815/50, 815/51 zugunsten der Erdgasversorgungsgesellschaft "EVO" festgesetzt.

HINWEISE

- Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
- Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
- Der Bebauungsplan gilt als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB.
- Hinweise zur offenen Bauweise**
Aufgrund der vorhandenen Bebauung, die aus DDR-Zeiten stammt, sind die Grundstücksanschlüsse nicht immer konform mit den erforderlichen Abstandsflächen und Brandschutzabständen. Daher ist bei der Projektbearbeitung durch den Architekten / bzw. Bauherrn zu klären, ob Um- und Anbauten genehmigungsfähig sind.
- Hinweis zum Waldabstand / Gefahrenabwendung**
Aus Gründen der Gefahrenabwendung ist bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 26 (5) des Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG) ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Eine Ausnahme hiervon kann gemäß § 26 (5) ThürWaldG beantragt werden.
- Grünordnung**
 - Die Herkunft der Forstwaren / Baumschulwaren ist nachzuweisen.
 - Pflanzliste

Sträucher / Heister im Bereich der Waldrandzone
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche (Heister)

Heister - Umwandlung in Mischwald
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Ulmus glabra - Berg-Ulme

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

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

Datum Landesamt für Vermessung und Geoinformation Siegel
Katasterbereich

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 24.04.2013 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Beschluss-Nr.: 010/31/2013 Der Beschluss wurde am 10.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Plangebiet "Hög" vom 22.11.2010 bis 03.12.2010 frühzeitig beteiligt (Beschluss-Nr.: 029/11/2011). gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.2013 bis 21.06.2013 beteiligt (1. Entwurf). gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.03.2014 bis 28.04.2014 beteiligt (2. Entwurf).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.11.2008 bis 29.12.2008 (Scoping) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.05.2013 bis 14.06.2013 (1. Entwurf) und vom 28.04.2014 bis 28.05.2014 (2. Entwurf) beteiligt.

Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 04.04.2013 wurde am 24.04.2013 gebilligt. (Beschl.-Nr.: 012/31/2013)
Der Planentwurf in der Fassung vom 30.01.2014 wurde am 26.02.2014 gebilligt. (Beschl.-Nr.: 004/36/2014)
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 10.05.2013 sowie am 14.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.09.2014 (Beschluss-Nr.: 012/02/2014) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 17.09.2014 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 012/02/2014)

Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen

Grünordnung
Planungsbüro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Gromselet
Riemenschneider Straße 13
98527 Suhl

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

BEITRIBSBESCHLUSS

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

Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungspläne mit dem Willen der Stadt Tambach-Dietharz und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Stadtrates über den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan 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, wurde am im Amtsblatt der Stadt Suhl ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

Bebauungsplan

Wohngebiet "Hög"

Stadt Tambach-Dietharz

Planungsstand

Entwurf zur Auslegung	Stand:	04.04.2013
Entwurf zur 2. Auslegung	Stand:	30.01.2014
Satzungsplan	Stand:	12.08.2014

Verfasser :

Stadt Tambach-Dietharz

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35 27 2 - 0
www.kehrer-horn.de
Bearbeiter : Dipl.-Ing Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. M.Sc. I. L. Ballhausen
Unterschrift: AKT-Stempel:

