

GEMEINDE LÖBICHAU / OT BEERWALDE - BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS WOHNGEBIET "WIESENSTRASSE"

Teil A Planzeichnung

RECHTSGRUNDLAGE DER SATZUNG

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m. W. v. 26.11.2014
- der Raumordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549) m. W. v. 20.09.2013
- des § 83 der Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, 49)
- des UVP-Gesetzes in der Neufassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.07.2013, (BGBl. I S. 2749)
- des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m. W. v. 15.08.2013
- des Thüringer Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273, 282)
- und dem § 19 ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. März 2014 (GVBl. S. 82/83)

wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.07.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Wiesenstraße“ im Ortsteil Beerwalde, bestehend aus:

- Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und
- Teil B: Textliche Festsetzungen
- Ausführungsblatt aus dem Ökokofo der Gemeinde

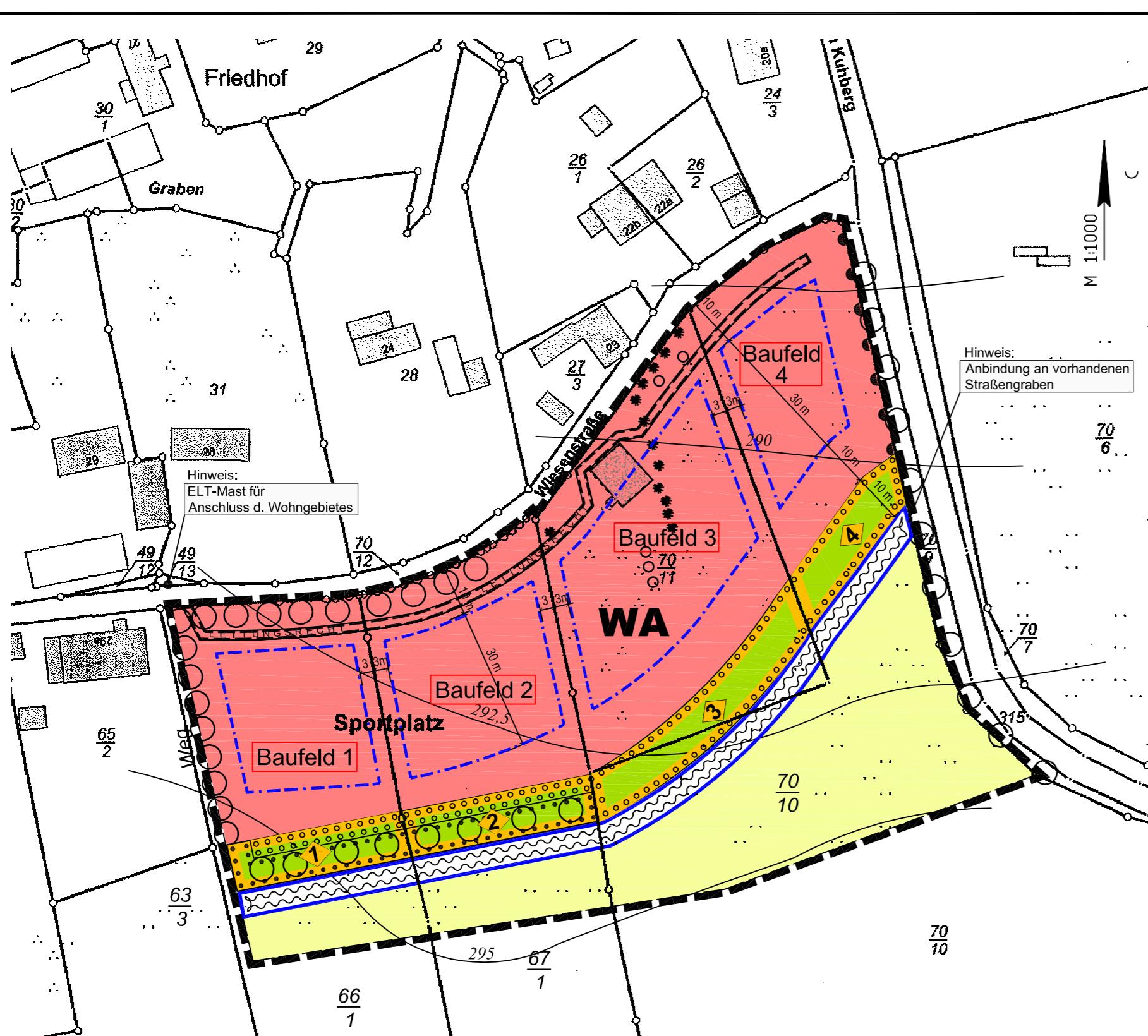
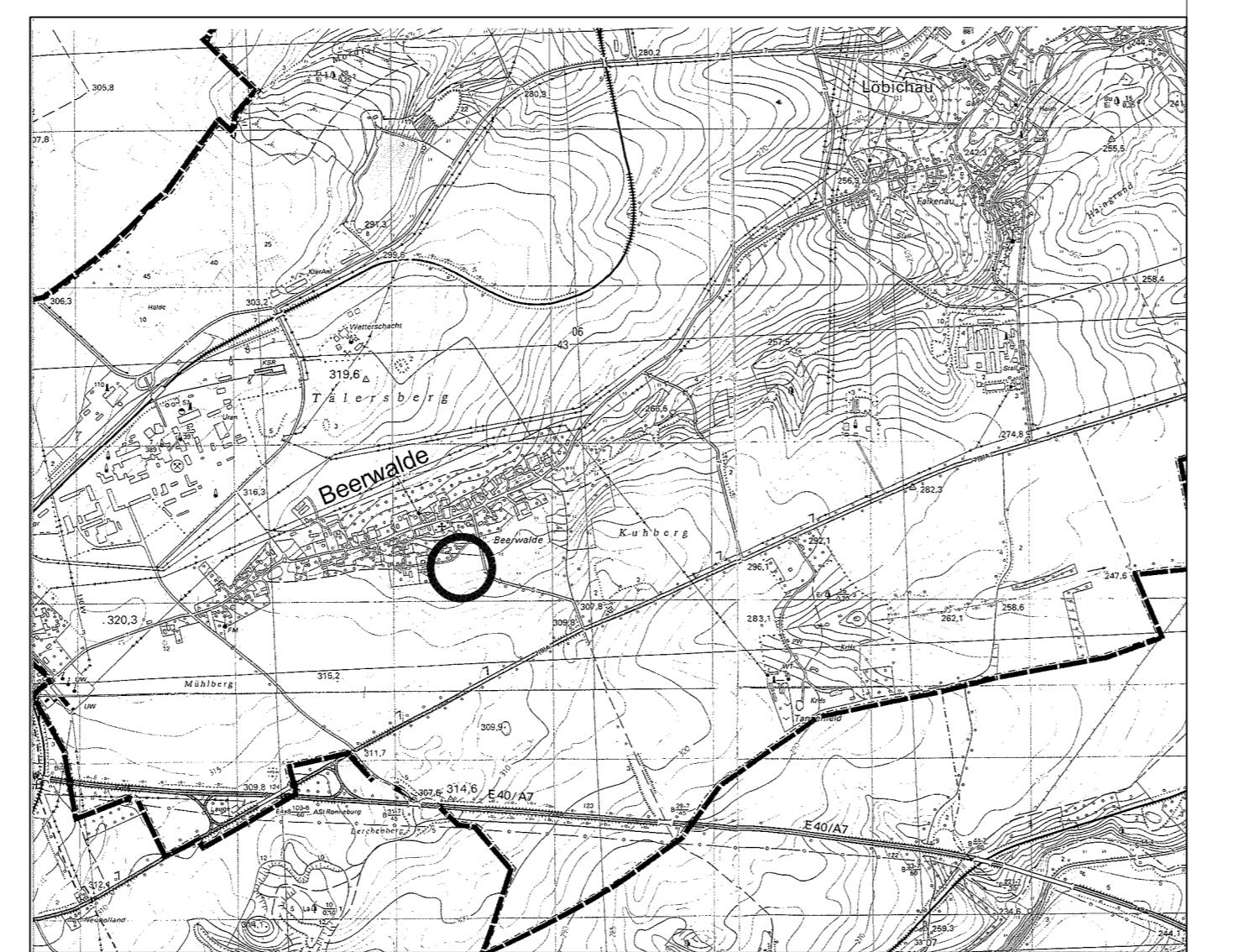
erlassen.

Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 15.07.2015 wurden genehmigt.

Löbichau, den 30.07.2015

Siegel

Hermann, Bürgermeister



Plangrundlage:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Gemeinde Löbichau, Gemarkung Beerwalde, Flur 1 vom 02.04.2014
- örtliche Aufnahme

• Hinweis zur Plangrundlage:

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Sportplatz aktuelle Art der Nutzung
- Gelände Höhen
- Acker / Grünland brach
- Gartenland
- Baumbestand entspr. örtlicher Aufnahme

Planzeichnerklärung

PlanZV 90 von 18. Dezember 1990

(BGBl. 1991, I S. 58, zuletzt geändert am 22.07.2011

BGBI. I, S. 1509)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 2 u. § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauVO)

Baugrenze

3. Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche
Zweckbestimmung: Ortsrandeinrichtung
(in Verbindung mit den textl. Festsetzungen I. 6)

5. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zweckbestimmung:

Entwässerungsgraben / -mulde
(in Verbindung mit den textl. Festsetzungen I.5)

6. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)

7. Mit Leitungsrecht zu gunsten eines Versorgungsträgers und eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht Elt zugunsten des Versorgungs trägers u. der Flurstücke 66/1, 67/1, 70/10, u. 70/11 der Flur 1 Gemarkung Beerwalde

8. Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen i. V. mit der textlichen Festsetzung I.6.4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9. Sonstige Pflanzenzeichen (I. v. m. § 2 Abs. 2 PlanZV)

Baufeld 1 interne Nummerierung der Baufelder für Zuordnung der Ausgleichsfächen

dem jeweiligen Baufeld zugeordnete Grün- (Ausgleichs-) fläche

Bemaßung

10 m 30 m

Teil B Textliche Festsetzung

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5.6), § 4 und § 13 BauVO)

1.1 Das Baugelände ist zeichnerisch als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

• Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe sowie

• Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger. (§ 13 BauVO)

1.3 **Unzulässig sind:**

• für allgemeine Wohngebiete nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und BauVO sonst regelmäßig zulässig:

• der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften

• Betriebe der gewerblichen Produktion

• sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

• Anlagen für Verwaltungen

• Gartenbaubetriebe und

• Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 und § 21a (3) BauVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

• eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4

• eine maximal zulässige Flurstückszahl (FSZ) von 0,9 und

• eine maximale zulässige Traufhöhe von 9,0 m.

2.2 Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist die zur Aufstellung der Satzung vorhandene Höhe der ausgebauten Wiesenstraße in der Mitte der an diese Straße angrenzenden Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstückes.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO)

3.1 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise).

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB I.V. § 23 (5) BauVO)

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze außerhalb auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und der nächstgelegenen Baugrenze zulässig.

5. **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

5.1 In der zeichnerisch dargestellten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist ein Graben anzulegen, über den das von den südlich gelegenen Ackerflächen abfließende Niederschlagswasser abgeleitet wird. Das aus diesem Graben abfließende Niederschlagswasser ist über den vorhandenen Entwässerungsgraben am Kuhberg in den weiteren Spröte einzuleiten.

5.2 Der Entwässerungsgraben ist vor Baubeginn herzustellen.

6. **Private Grünflächen LV mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt** (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 a, b BauGB)

6.1 Auf der zeichnerisch dargestellten privaten Grünfläche ist als Übergang vom Siedlungsgebiet zur freien Landschaft (Ortsrand) eine dreitellige, freiwechselnde Feldgehölzhecke aus standortgerechten, hoch wachsenden Sträuchern in Kombination mit klein- bis mittlerkrönigen Laubbäumen der folgenden Arten / Pflanzqualitäten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten / pflegen.

Bäume Pfanzzeit 3xv, mit Ballen, stu 12/14

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Malus sylvestris Wildapfel

Prunus avium Vogelkirsche

Rosa canina Schott. Zünsig

Rubus fruticosa Gelb-Schneeball

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Styrax officinalis Weißer Holunder

Cerasus avium Vogelkirsche

Coronaria sanguinea Roter Hartriegel

Crataegus monogyna Weißdorn

Fraxinus alba Silberlinde

Prunus spinosa Schlehdorn

Rosa rugosa Schot. Zünsig

Viburnum opulus Gelb-Schneeball

Bäume im Abstand von mindestens 8 m zu pflanzen und mit einem Baumpfahl zu sichern.

Die Felsgehölzhecke ist mindestens bis zum Abschluss der Entwicklungsphase mit einem Wildschutzaun zu sichern.

6.2 Die jedem Baufeld zugeordnete Ausgleichspflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Baubeginn der Einzelgebäude zu realisieren.

6.3 Um das Eindringen von abfließendem Niederschlagswasser aus angrenzenden Ackerflächen in das allgemeine Wohngebiet zu verhindern oder zu minimieren, sind (neben den Pkt. 5 festgesetzten Vorkehrungen) im Bereich der Feldgehölzhecke Geländeabschlüttungen bis 1m Höhe zulässig. Dafür ist standortgeignetes Oberbodenmaterial zu verwenden.

6.4 Erhalt bestehender Grünstrukturen:

Sofern in der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhaltung von Bäumen einzelne Bäume als Kranks- oder sonstige verkehrsreiche Nutzung der Grünfläche beeinträchtigen, gefährdet werden müssen, sind diese am gleichen Standort durch einen Baum der Unterart Pk. 12/2 aufgetragen mit einer Stammdurchm. von 14/16 cm zu ersetzen.

Die Festsetzungen der örtlichen Baumsatzung sind nicht anzuwenden.

7. **Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)

7.1 Die zeichnerisch dargestellte Fläche für die Landwirtschaft ist als Intensivgrünland zu nutzen.

8. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Zur Kompenstation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden zusätzlich zu den obigen Festsetzungen extreme Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Kompenstation erfolgt über das Ökokofo der Gemeinde durch Ausbuchungen von 41, 106 Wertpunkten aus der Maßnahme 003 - Renaturierung eines Teilstückes der Beerwalder Spröte in der Gemarkung Löbichau, Flur 3, Flurstück 93/1. Das Ausbuchungsblatt ist Bestandteil der Satzung.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Nr. 1 ThürBO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Haushaltsbauten sind mit mindestens zweifach gewinkelten Dächern und einer Dachneigung zwischen 30° und 46° zu errichten. Für untergeordnete Bauten und Nebenanlagen können ausnahmsweise andere Dachformen oder geringere Dachneigungen zugelassen werden.

1.2 Solaranlagen werden ausdrücklich zugelassen.

2. Art der Einfriedungen

2.1 Als Einfriedungen sind, sofern erforderlich, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Hecken oder begrünte Maschendrahtzäune zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BauGB)

1. Flächen, bei denen Baulichkeiten besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Planungsgebiet befindet sich in Zone 2 eines seismisch aktiven Gebietes (Karte der Erdbebenzonen der DIN 4149, Teil 1). Daraus resultierende Baubestimmungen sind zu beachten.

2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)

2.1 Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Fläche, unter der der Bergbau umging.

IV. HINWEISE

1. Sicherung der Planumsetzung durch städtebauliche Verträge

Zur