

GEMEINDE LÖBICHAU / OT BEERWALDE - BEBAUUBNGSPLAN 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 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 07.06.2013 (BGBl. I S. 3154) m. W. v. 15.06.2013
- 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 Gemeindevetretung vom 15.07.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Wiesenstraße“ im Ortsteil Beerwalde, bestehend aus:

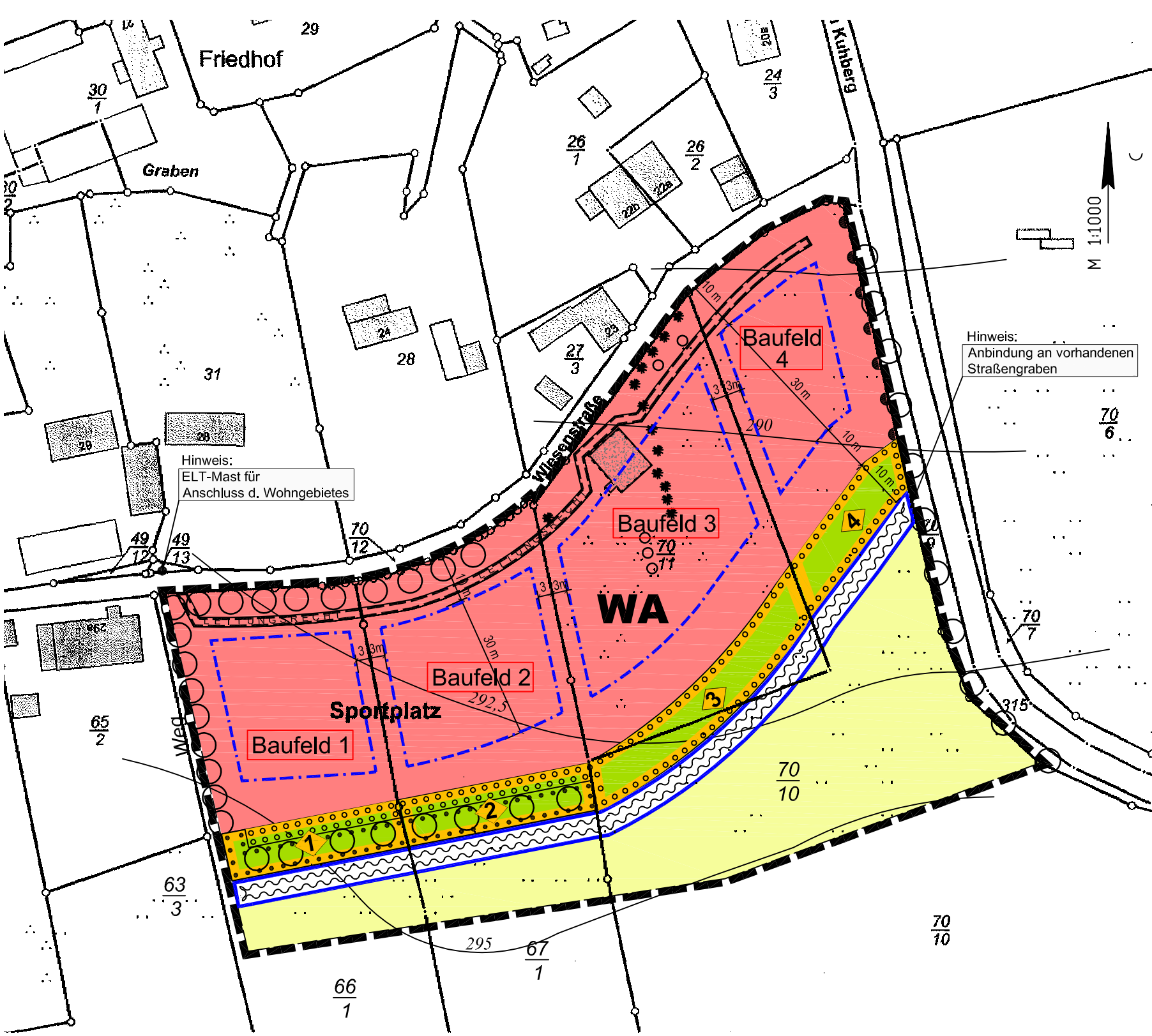
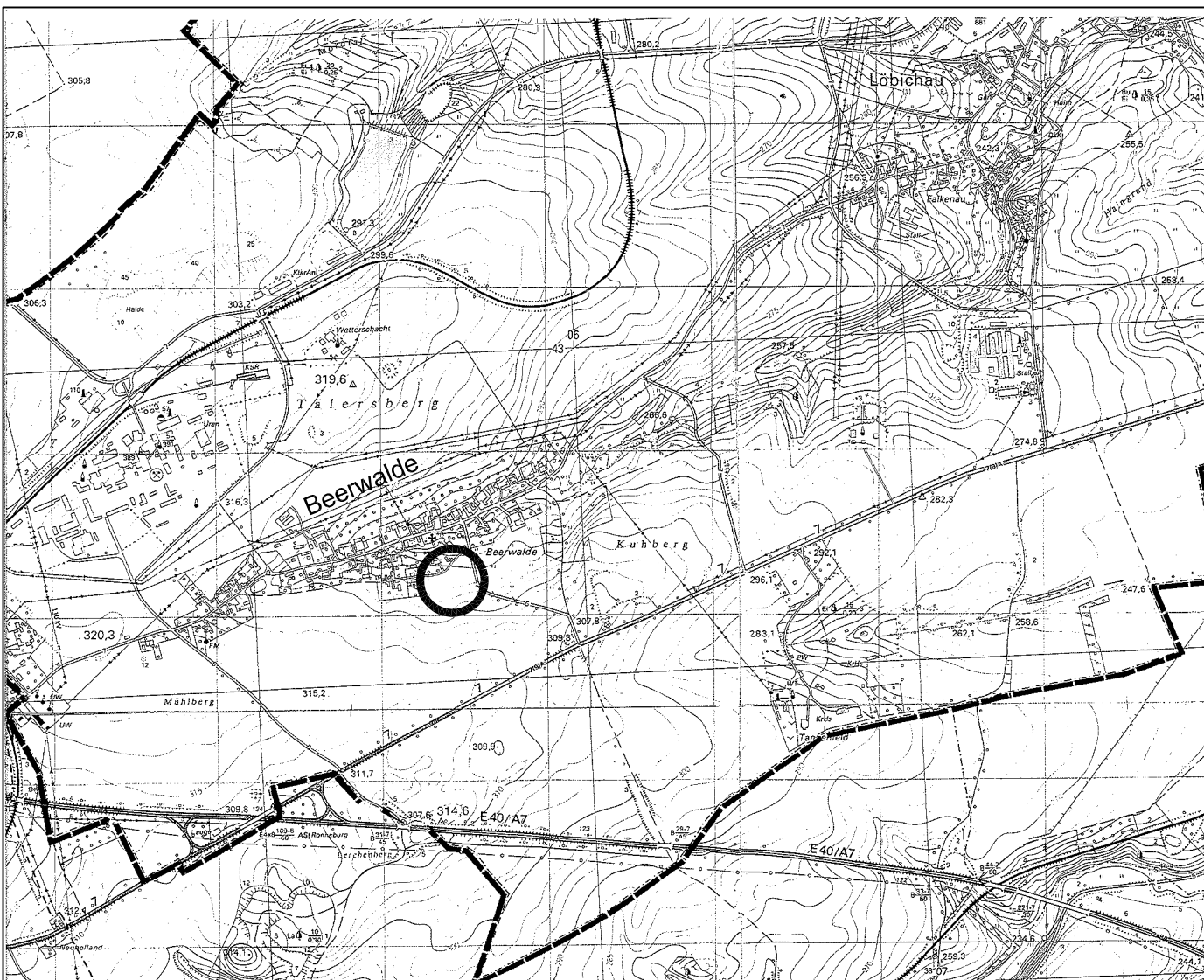
- Teil A : Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 und
 - Teil B : Textliche Festsetzungen
 - Ausbuchtungsblatt aus dem Ökotopto der Gemeinde
- erlassen.

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

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:

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

Planzeichenerklärung

PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58, zuletzt geändert am 22.07.2011 BGBl. I, S. 1509)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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: Ortsrandeinschneidung (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 Eit zugunsten des Versorgungsträgers 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)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i. V. mit der textlichen Festsetzung I, 6.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9. Sonstige Pflanzzeichen (i. V. m. § 2 Abs. 2 PlanZV)

Baufeld 1 interne Nummerierung der Baufelder für Zuordnung der Ausgleichsflächen

dem jeweiligen Baufeld zugeordnete Grün- (Ausgleichs-) -fläche

Bemaßung

Teil B Textliche Festsetzung

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5,6), § 4 und § 13 BauNVO)

1.1 Das Baugelbiet ist zeichnerisch als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

- Wohngebäude und
 - nicht störende Handwerksbetriebe sowie
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger (§ 13 BauNVO)
- 1.3 Unzulässig sind:
- die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sonst regelmäßig zulässigen: der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sowie die nach § 4, Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 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) BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und
- eine maximal 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 BauNVO)

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. m. § 23 (5) BauNVO)

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze außerdem 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 Küberberg in die Beerwalder Spottle abzuleiten.

5.2 Der Entwässerungsgraben ist vor Baubeginn herzustellen.

6. Private Grünflächen i. V. mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 a, 1 BauGB)

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

Bäume Pflanzqualität: 3er, mit Ballen, stu 12/14

Acer campestre Feldahorn Betula pendula Sandbirke

Carpinus betulus Hainbuche Malus sylvestris Wildapfel

Prunus avium Vogelkirsche Pyrus pyracantha Wildbirne

Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher Pflanzqualität: mind. 4 Triebe, H > 60 cm

Cornus sanguinea Roter Hartnagel Cornus mas Kornelkirsche

Cotoneaster europ. Weißdorn Eucornus europ. Haselnuss

Fraxinus alba Faulbaum Cornus xylosteum Pfaffenblütchen

Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hundstose

Rosa rubiginosa Schott. Zaunrose Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum opulus Gemein. Schneeball

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

Der Reihen- und Pflanzabstand zwischen den Sträuchern soll 1,5 m betragen.

Die Feldgehölzhecke ist mindestens bis zum Abschluss der Entwicklungspflege mit einem Wildschutzzaun 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 vermeiden oder zu minimieren, sind (neben den unter Pkt. 5 festgesetzten Vorkehrungen) im Bereich der Feldgehölzhecke Geländeaufschüttungen bis 1m Höhe zulässig. Dafür ist standort geeignetes Oberbodenmaterial zu verwenden.

6.4 Erhalt bestehender Grünstrukturen: Sofern in der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhaltung von Bäumen einzelne Bäume aus Krankheits- oder sonstigen Gründen, die eine verkehrssichere Nutzung der Grundstücke beeinträchtigen, gefällt werden müssen, sind diese am gleichen Standort durch ein Baum der unter Pkt. 6.2 aufgeführten Artenliste mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu ersetzen. Die Festsetzungen der örtlichen Baumschutzsatzung 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 Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden zusätzlich zu den obigen Festsetzungen externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Kompensation erfolgt über das Ökotopto der Gemeinde durch Ausbuchtungen von 41 106 Wertpunkten aus der Maßnahme 003 - Renaturierung eines Teilstückes der Beerwalder Spottle in der Gemarkung Löbichau, Flur 3, Flurstück 93/1. Das Ausbuchtungsblatt ist Bestandteil der Satzung.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Hauptgebäude sind mit mindestens zweiseitig geneigten Dächern und einer Dachneigung zwischen 30° und 48° zu errichten. Für untergeordnete Bauteile 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 Maschenrahtzäune zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BauGB)

1. Flächen, bei deren Bebauung 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 der 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 umgeht.

IV. HINWEISE

1. Sicherung der Planumsetzung durch städtebauliche Verträge Zur Sicherung der Planumsetzung hat die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich städtebauliche Verträge abgeschlossen, in denen die Herstellung der Ausgleichspflanzungen, die Sicherung der Leitungsrechte und des Entwässerungsgrabens geregelt sind.

2. Eigentümer und Nutzungsberechtigte der Grundstücke haben Grenzzahlen und Vermessungsmarken zu schonen und sofern diese nicht unrichtig angebracht sind, erkennbar zu halten.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen sechs Altbauanlagen mit unterschiedlichen Verwahrungszuständen der Wismut GmbH, die jedoch keinen unmittelbaren Einfluss auf eine Wohnbebauung haben. Eine Liste der Standorte mit den Standortangaben befindet sich in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 2.2. Sollten während der Bau- und Erkundungsarbeiten Reste von alten Bohrkernen gefunden werden, ist der Dispalter der Wismut GmbH, Bereich Sanierung Ronneburg (Tel. 03692211576) zu verständigen. Die Baumaßnahmen sind zur abschließenden Prüfung ebenfalls zu übergeben.

4. Denkmalschutz Im Planungsgebiet besteht die Möglichkeit von Bodenfunden. Sollten während der Baumaßnahmen Bodendenkmale und andere Zufallsfunde auftreten, ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises "Altentburger Land" und das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstellen bis zu einer Entscheidung o.g. Ämter zu sichern.

5. Bodenschutz Ausgeklüffelter Baggergut ist auf Schadstoffe zu analysieren und nach Möglichkeit (in Abhängigkeit vom Analyseergebnis) am Ort wieder einzubauen. Sollte sich während der Baumaßnahmen ein Verdacht auf Altlastengefährdung (organoleptische auffällige Bereiche) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes "Altentburger Land" zu informieren und mit ihr baubegleitende Untersuchungen abzustimmen.

6. Gewässerschutz Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete. Es sind die allgemeinen Pflichten zum Schutz von Gewässern zu beachten (§ 5, 6, 27, 47 WHG). Sollte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen beabsichtigt sein, sind die Anforderungen der §§ 62 und 63 WHG sowie § 54 Abs. 1, 3, 5 und 6 ThürWG in der aktuellen Fassung zu beachten.

Das im Wohngebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorzugsweise in Zisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist mit 2,75 m³ pro 100 m² bebauter Fläche zu ermitteln, soll jedoch mindestens 3 m³ betragen.

7. Artenschutz Die Verbotstatbestände der §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind notwendige Rodungsarbeiten und Geländeregelungen in der vegetationslosen Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu realisieren.

Der Baumbestand ist vor Fällungen auf das Vorkommen von Nestern und Höhlen und darin lebenden Arten zu untersuchen.

8. Baumschutz Bestehende Bäume und Vegetationsbestände sind in der Bauzeit entsprechend DIN 18920 zu schützen, notwendige Pflegemaßnahmen sind entsprechend der ZTV Baumpflege auszuführen.

Sind im Geltungsbereich Baumfällungen aufgrund der Baumaßnahmen im Wohngebiet außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt der Bäume erforderlich, gelten die Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung.

9. Schutz vorhandener Versorgungstechnischer Anlagen, Kanal- und Leitungsstrassen Bei der Anpflanzungen von Bäumen im Umfeld versorgungstechnischer Anlagen, Kanal- und Leitungsstrassen sind vom jeweiligen Versorgungsträger die erforderlichen Mindestabstände zu erfragen und zu beachten.

Verfahrensnachweisen

- | | |
|--|----------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB | 17.09.2014 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 40 (2) ThürKO im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“ | 04.12.2014 |
| 2. Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB | 28.03.2014 |
| mit Schreiben vom | |
| 3. Frühzeitige Bürgerinformation / Vorentwurf nach § 3 (1) BauGB | 17.09.2014 |
| in der öffentlichen Gemeinderatssitzung | |
| 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum 1. Entwurf in der Fassung vom 05.11.2014 | 05.11.2014 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 40 (2) ThürKO im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“ | 04.12.2014 |
| 5. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB | vom 15.12.2014 |
| Öffentliche Auslegung | bis 14.01.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 (2) BauGB im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“ | 04.12.2014 |
| 6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom | 15.12.2014 |
| 7. Abwägungsbeschluss nach § 2 (3) BauGB | 15.04.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 3 (2) BauGB / § 40 (2) ThürKO im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“ | 07.05.2015 |
| Information über das Abwägungsergebnis nach § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom | 13.05.2015 |
| 8. Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf in der Fassung vom 15.04.2015 | 15.04.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 4a (3) BauGB in v. m. § 3 (2) BauGB / § 40 (2) ThürKO im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“ | 07.05.2015 |
| 9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB | vom 18.05.2015 |
| Öffentliche Auslegung | bis 17.06.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 4a (3) BauGB im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“ | 07.05.2015 |
| 10. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB mit Anschreiben vom | 13.05.2015 |
| 11. Abwägungsbeschluss nach § 2 (3) BauGB | 15.07.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 3 (2) BauGB / § 40 (2) ThürKO im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“ | 07.05.2015 |
| Information über das Abwägungsergebnis nach § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom | 30.07.2015 |
| 12. Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.07.2015 | 15.07.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 40 (2) ThürKO im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“ | 07.05.2015 |
| 13. Ausfertigung der Satzung nach § 21 (1) ThürKO am | 30.07.2015 |
| 14. Anzeile der Satzung nach § 21 (3) ThürKO am | 07.05.2015 |
| 15. Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung / Rechtskraft der Satzung nach § 10 (2) BauGB i. V. m. § 21 (1) ThürKO im Kommunalen Amts- und Mitteilungsblatt „Oberes Sprotental“ | 07.05.2015 |


Bestätigung des Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster, Stand vom 02.04.2014 übereinstimmen. Der Gebäudebestand kann gegenüber der Örtlichkeit abweichen.

Zeulenroda-Triebes, den2015

Siegel

TLVermGeo

| | |
|--|---|
|  SACHSEN / THÜRINGEN GmbH & Co. KG GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG | 07548 Gera Neue Straße 27 Tel.: 0365 / 83 10 380 - / 1 Fax: 0365 / 83 10 382 |
| VORHABEN: | GEMEINDE LÖBICHAU / ORTSTEIL BEERWALDE WOHNGEBIET "WIESENSTRASSE" |
| AUFTRAGGEBER: | GEMEINDE LÖBICHAU |
| BEZEICHNUNG: | BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 15.07.2015 |
| BEARBEITER: | MASZSTAB: M 1:1000 BL.-NR.: |
| DATUM: | 15.07.2015 |