



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 23.03.2021 (GVBl. S. 115)

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 17 G vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 23.11.2020 (GVBl. I S. 561)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

Planteil A - Legende

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 und 4 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA₁, WA₂)
 - WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,4
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
9,0 maximale Traufhöhe: 9,0 m
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Grünflächen mit Zweckbestimmung und Kennzeichnung (I bis VI):
o = privat
p = öffentlich
 - Landschaftsrasen
 - Parkanlage
 - siedlungsbildprägende Gehölzbestände
- Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB - 2. Geltungsbereich
- Wald (Aufzucht)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 BauGB - 2. Geltungsbereich
 - mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Abwasserableitung zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser- u. Abwasser Lobenstein Oberland
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Lobensteiner Straße" gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Nr. 5 BauNVO, z.B. Art der baulichen Nutzung
- Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Nr. 4 BauGB**
- (NP) Das gesamte Plangebiet befindet sich im Naturpark "Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale" gem. § 26 BNatSchG
 - gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG (Abgrenzung gem. Angaben TLUBG 05/2011)
 - Denkmalensemble gem. § 2 Abs. 2 ThürDSchG
 - Überschwemmungsbebiet gem. § 76 WHG i. V. m. § 54 ThürWG
- Hinweise**
- Landes- und Landkreisgrenze
 - Gemarkungs- und Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Nutzungsartengrenze
 - bestehende Gebäude gem. ALKIS / zum Abriss vorgesehene Gebäude
- Bemaßung (Angabe in Metern)**
- unterirdische Leitungen
 - Höhenpunkte gem. ALKIS (Angabe in Metern ü. NNH)
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | max. Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
|--|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | max. Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO) |
| Dachform (§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, § 88 ThürBO) | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) |

Planteil B - Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO und ThürBO)

Teil B – 1. Geltungsbereich: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 und §§ 3 und 4 BauNVO)

1.1 Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

- 1.2 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlage für soziale Zwecke.
- Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Des Weiteren sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO) nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
- Grundflächenzahl: Für alle Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Anzahl der Vollgeschosse: In den Wohngebieten sind gem. Planeintrag bis zu II bzw. III Vollgeschosse zulässig. Die maximale zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß gem. Planzeichnung bezogen auf die Höhe der dem Gebäudemittelpunkt am nächsten gelegenen Straßenoberkante der Verkehrsfläche festgesetzt. Liegt das Wohnbaugrundstück an mehreren Erschließungsstraßen ist die jeweils tieferliegende Erschließungsstraße maßgeblich.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)**
- Die Bauweise der Baugebiete wird als offene Bauweise festgesetzt. In den Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Festsetzung für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Für die Wohnbaugrundstücke wird die maximale Grundstücksgröße auf 1.200 m² festgesetzt.
- 5. Garagen/Carports (§ 12 BauNVO)**
- Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 6 Abs. 8 Nr. 3 ThürBO)**
- Mit Ausnahme von Einfriedungen und Stützmauern gem. § 6 Abs. 8 Nr. 3 ThürBO sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.
- 7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- Geländebewegungen für dauerhafte Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von maximal 1,0 m gegenüber dem vorhandenen Gelände sind zulässig. Die vorhandenen Geländehöhen sind die in der Planzeichnung enthaltenen Höhenangaben.
- 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i. V. m. Flächen zum Anpflanzen / zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 8.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung „I“ (Grünfläche im Norden) ist mit einer Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen. Die Pflanzung hat zu 95 % aus Sträuchern und zu 5 % aus Heistern zu bestehen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Es wird ein Pflanzraster von 1 x 1,5 m festgesetzt. Die Pflanzung darf für Leitungen mit ihren Sicherheitsabständen unterbrochen werden. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.
- 8.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung „II“ (Grünfläche an der nördlichen Zufahrt) ist mit einer zweireihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.
- 8.3 Die Gehölzbestände der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung „III“ (Grünflächen am Hang zur Saale) sind zu erhalten. Auf dem Flurstück 1124/10 ist ein 6 m breiter Streifen nur mit flachwurzelnenden Gehölzen zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen anzusetzen.
- 8.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung „IV“ ist mit einer artenreichen Gras- und Kräutermischung anzusetzen (= artenreicher Landschaftsrasen).
- 8.5 Die private Grünfläche mit der Kennzeichnung „V“ (Grünstreifen im Südosten des Plangebietes) ist mit einer einreihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzabstand in der Reihe von 1 m zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.
- 8.6 Die private Grünfläche mit der Kennzeichnung „VI“ (Flurstücke 1124/4 und 1124/6 im Süden des Plangebietes) ist mit einer dreireihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.
- 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Die Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Fahrflächen auf den Grundstücken sowie die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
- 10. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 10.1 Auf den einzelnen Baugrundstücken sind bei einer Grundstücksgröße bis zu 500 m² ein und bei einer Grundstücksgröße bis zu 1.200 m² zwei klein- oder mittelkröniger Laub- bzw. Obstbäume in der Pflanzquadrat HST SU 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.
- 10.2 Die Flächen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit Landschaftsrasen anzusetzen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)**
- 11. Dachgestaltung**
- 11.1 Dachdeckung: Mit Ausnahme von Flachdächern sind bei der Dachdeckung ausschließlich Materialien in schwarz, anthrazitfarben, schiefergrau oder dunkelbraun zu verwenden.
- 11.2 Zulässig sind für die Gebäude der Hauptnutzungen (Wohnhäuser) Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25-50°.
- 11.3 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzläune o. ä.) mit einer Höhe über 0,6 m sind angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Teil C – 2. Geltungsbereich: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 12. Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**
- Die Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und als Wald zu entwickeln.

Verfahrensvermerke

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Lobensteiner Straße“ der Stadt Hirschberg wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geführt.

- Der Stadtrat der Stadt Hirschberg hat am die Einleitung des Satzungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Lobensteiner Straße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Lobensteiner Straße“ wurde vom Stadtrat der Stadt Hirschberg in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Hirschberg am wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel zur Offenlage erfolgte die Bereitstellung der Entwurfsunterlagen im Internet.
- Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.
- Der Stadtrat der Stadt Hirschberg hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Hirschberg hat in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Lobensteiner Straße“ in der Fassung vom als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

Hirschberg, Bürgermeister / Siegel

Hirschberg, Bürgermeister / Siegel

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Hirschberg vom übereinstimmt. Satzung ausgefertigt:
- Hirschberg, Bürgermeister / Siegel
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Lobensteiner Straße“ durch das Landratsamt Saale-Orla-Kreis wurde am auf Seite des Jahrgangs des Amts- und Mitteilungsblattes der Stadt Hirschberg bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Lobensteiner Straße“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Hirschberg, Bürgermeister / Siegel

Erklärung:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Pößneck, TLBG (Katasterbereich Pößneck)



Stadt Hirschberg
SAALE-ORLA-KREIS



Bebauungsplan Wohngebiet "An der Lobensteiner Straße" 2. Änderung

- Entwurf -

M 1 : 1.000, 1 : 2.000 10. Juni 2021