

# Bebauungsplan "Am Tiergarten" - Gemeinde Erbenhausen -OT Reichenhausen-

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) 1 BauGB / §§ 6 und 8 BauNVO



Mischgebiete



Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Oberkante der baulichen Anlage in m über Normalhöhennull (NHN)



Dachform hier: Flachdach



Dachform hier: Satteldach



Dachneigung hier: von 0° bis 42°



Grundflächenzahl (GRZ)

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



Baugrenze

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



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: private Zufahrtsstraße

9. Grünflächen  
gem. § 9 (1) 15 BauGB



private Grünfläche hier: Schallschutzwand / Hausgarten



öffentliche Grünfläche hier: Ersatzmaßnahme

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Ersatzmaßnahme

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Bestandsangaben



Gebäudebestand (ALK)



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Geländehöhe in Meter Deutsches Haupthöhennetz 1992 (DHHN 92)



## D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 25 und § 135 a und b BauGB sowie § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

1. **Landschaftspflegerische Maßnahmen**  
1.1 Innerhalb der einzelnen Grundstücke sind im Mischgebiet mindestens 40 % der Gesamtflächen und im Gewerbegebiet mindestens 20 % der Gesamtflächen zu begrünen. Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorbehaltsflächen) sind mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Auf dem Grundstück sind keine Koniferen, sondern nur standorttypische, einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

2. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
2.1 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.  
2.2 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.  
2.3 **Ausgleichsmaßnahme innerhalb Geltungsbereiches**  
Der geplante Schallschutzwand zwischen den beiden Nutzungsarten soll aus Magerboden angeschüttet werden. Der Wall und die Fläche entlang des Walles sind mit standorttypischen, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

3.1 **Pflanzgebot**  
Es sind standorttypische, einheimische Arten zu verwenden wie:  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Cornus alba  
Cornus mas  
Corylus avellana  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa in Sorten  
Sambucus racemosa  
Syringa vulgaris  
Viburnum opulus  
Feldahorn  
Hainbuche  
Rotbuche  
Weißer Hartriegel  
Kornelkirsche  
Haselnuss  
Rainweide  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Wildrosen  
Traubenholunder  
Flieder  
Schneeball

4. **Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
4.1 **Ersatzmaßnahme E1** Gemarkung Reichenhausen, Flur 3, Flurstück 263/1  
Östlich des Plangebietes befindet sich eine Straße parallel zur K 2521. Sie soll abschnittsweise entsiegelt und begrünt werden. Auf einer Länge von 50 m und einer Breite von 10 m wird der Bitumen aufgenommen und umweltgerecht entsorgt. Der Untergrund ist zu lockern, mit Oberboden anzudecken und eine Rasensaat auszuführen.

4.2 **Ersatzmaßnahme E2** Gemarkung Erbenhausen, Flur 3, Flurstück 586  
Im Bachlauf der Felda sollen in der östlichen und westlichen Bachuferseite entlang des Flurstückes 586 die Betonteile auf ca. 90 m Länge entnommen und einer Wiederverwertung zugeführt werden. Die in den Bachlauf hineinragenden Weiden werden so zurückgeschnitten, dass die Betonteile beseitigt werden, aber die Weiden wieder ausschlagen können. Es ist ein 5 m breiter Uferbereich von landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten. Hier kann sich die Felda dann ihren eigenen Weg suchen.

5. **Vollzug der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
5.1 **Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB**  
Die unter Punkt D) 1.-2. festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.  
5.2 **Kostenerstattung gem. § 135 a BauGB**  
Der Eingriffsverursacher führt die Ersatzmaßnahmen D) 1. - 2. auf den Flächen in Eigenverantwortung und auf eigene Kosten durch.  
5.3 **Verteilungsmaßstab für die Abrechnung gem. § 135 b BauGB**  
Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist gem. § 135 b Nr. 1 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahme innerhalb Geltungsbereiches und die Ersatzmaßnahme E1 sind auf dem jeweiligen Grundstück im 1. Jahr nach Errichtung der Baukörper herzustellen. Die Ersatzmaßnahme E2 ist frühestens Ende 2013 auszuführen, da ein Teilbereich der Fläche bis Ende 2013 durch ein KULAP-Programm gefördert wird.

Die Teilfläche des Flurstückes 586 südlich des Ortsrandes Erbenhausen ist im Zeitraum von 5 Jahren durch eine Mahd oder Beweidung zu einer extensiven Grünlandfläche zu entwickeln.

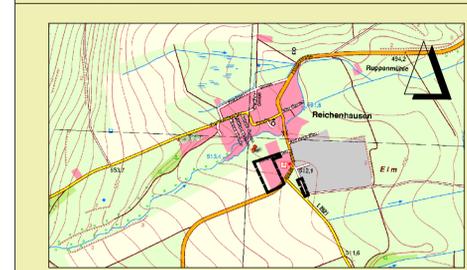
## E) Klimaszug gem. § 9 (1) 23 b BauGB

1. Für neu zu errichtende Gebäude sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie ermöglichen.

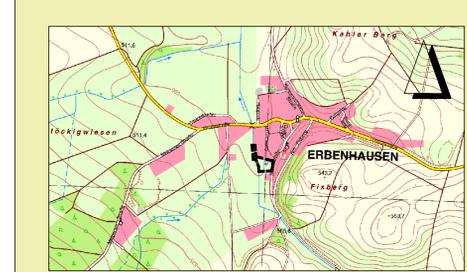
## HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der FNP - Änderung durchgeführt (Auslegung des Entwurfs November 2011 bereits erfolgt). Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
- Hinweise zum Höhenplan**  
Die Angabe der Geländehöhen erfolgt auf der Basis des digitalen Geländemodells vom Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation. Digitales Geländemodell (DGM5) / Lagebezugssystem PD83 / Höhenbezugssystem DHHN.
- Die Festsetzung zur Dachform Satteldach im Mischgebiet bezieht sich nur auf das Hauptgebäude.
- Hinweise zum Baugrund**  
4.1 Es liegt kein Baugrundgutachten vor.  
4.2 **Hinweis zu Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**  
Für die Fläche E 2 besteht aufgrund des betroffenen Vorranggebietes Hochwasserschutz ggf. Abstimmungsbedarf mit der zuständigen Wasserbehörde.

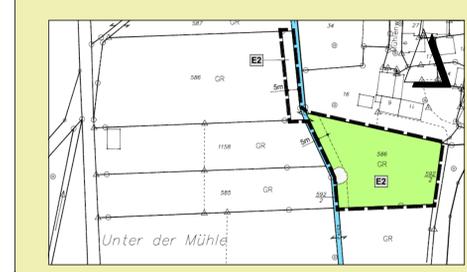
## Lage des 1. und 2. Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



## Lage des 3. Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



## 3. Geltungsbereich (ohne Maßstab)



## Präambel

**Satzung der Gemeinde Erbenhausen über den Bebauungsplan "Am Tiergarten".**  
Aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 § 10 Abs. 1 und § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und § 19 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgende Satzung des Bebauungsplan "Am Tiergarten", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

## Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung.
- Planzeichenvorordnung 1990 (PlanzV 90)**, vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** in der Fassung der Neubeschreibung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.
- Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.6.2007 (BGBl. I, S. 1206)

## Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\*, sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen (\* Nichtzutreffendes ist zu streichen).  
Datum ..... Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Gemeinderat hat am 02.03.2012 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 06.07.2012 im Amtsblatt "Rhöner Nachrichten" Nr. 7 ortsüblich bekanntgemacht.

Erbenhausen, den ..... Büttner Bürgermeister Siegel  
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN  
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.09.2012 bis 08.10.2012 frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.11.2012 bis 12.12.2012 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.06.2011 bis 07.07.2011 sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.07.2012 bis 03.08.2012 (Vorentwurf) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.10.2012 bis 29.11.2012 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

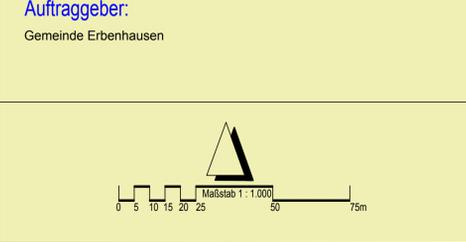
Erbenhausen, den ..... Büttner Bürgermeister Siegel  
BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
Der Planentwurf in der Fassung vom 03.09.2012 wurde am 23.10.2012 gebilligt.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 02.11.2012 im Amtsblatt "Rhöner Nachrichten" Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erbenhausen, den ..... Büttner Bürgermeister Siegel  
ABWÄGUNGSBESCHLUSS  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.02.2013 die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs.6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Erbenhausen, den ..... Büttner Bürgermeister Siegel  
SATZUNGSBESCHLUSS  
Der Gemeinderat hat am 25.02.2013 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Erbenhausen, den ..... Büttner Bürgermeister Siegel  
**Zusatzleistungen**  
Kartengrundlage: Katasterkarte ALK  
sonstige Leistungen und Gutachten: Grünordnungsplanungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freizeitanlagen - Grommetl, Riemenschneider Straße 13 98527 Suhl

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Erbenhausen



GENEHMIGUNG / ANZEIGE  
Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS  
Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Gemeinderates beigetreten.

Erbenhausen, den ..... Büttner Bürgermeister Siegel  
AUSFERTIGUNG  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungspläne mit dem Willen der Gemeinde Erbenhausen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Erbenhausen, den ..... Büttner Bürgermeister Siegel  
RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG  
Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Erbenhausen, den ..... Büttner Bürgermeister Siegel  
Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Hohe Rhön" während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Erbenhausen, den ..... Büttner Bürgermeister Siegel  
**Bebauungsplan "Am Tiergarten"**  
**Gemeinde Erbenhausen**  
**OT Reichenhausen**

Planungsstand  
Vorentwurf Stand: 29.06.2012  
Entwurf zur Auslegung Stand: 03.09.2012  
Satzungsplan Stand: 25.02.2013

**Verfasser:**  
Planungsbüro Kehr & 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  
Fax.: 03681 / 35 27 2 - 34  
www.kehr-horn.de  
Baubeamt: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehr  
Freier Beauftragter  
Unterschrift: [Signature]  
AKT-Stempel: [Stempel]