

# Ergänzungssatzung "Im Holzgarten", Gemeinde Wipfratal / OT Hausen

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat in seiner Sitzung am 05.06.2013 die Aufstellung der Ergänzungssatzung OT Hausen beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 09.08.2013 im Amtsblatt der Gemeinde Wipfratal bekannt gemacht.

### Frühzeitige Behörden-Beteiligung

Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 02.10.2013 Gelegenheit bis zum 06.11.2013 ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abzugeben und sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB zu äußern.

### Beschluss zum 1. Entwurf

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat in seiner Sitzung am 16.10.2013 den 1. Entwurf der Ergänzungssatzung OT Hausen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Wipfratal am 06.12.2013.

### Beschluss zum 2. Entwurf

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat in seiner Sitzung am 04.12.2013 den 2. Entwurf der Ergänzungssatzung OT Hausen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Beschluss, die Beteiligung der Träger sowie die öffentliche Auslegung wurden ortsüblich am 10.01.2014 im Amtsblatt der Gemeinde Wipfratal bekannt gemacht.

### Behörden-Beteiligung

Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 09.12.2013 Gelegenheit bis zum 17.01.2014 ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Bürger

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat am 04.12.2013 die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs zur Ergänzungssatzung OT Hausen beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Ergänzungssatzung OT Hausen mit Begründung haben in der Zeit vom 13.01.2014 bis zum 12.02.2014 öffentlich ausgelegt.

### Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.03.2014 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat die Ergänzungssatzung OT Hausen in seiner Sitzung am 26.03.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### Aufhebung Satzungsbeschluss / Beschluss zum Entwurf

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat die Aufhebung der Ergänzungssatzung OT Hausen sowie den erneuten Entwurf in seiner Sitzung am 11.06.2014 beschlossen.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Bürger

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat am 11.06.2014 die öffentliche Auslegung des erneuten Entwurfs zur Ergänzungssatzung OT Hausen beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Ergänzungssatzung OT Hausen mit Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2014 bis zum 15.08.2014 öffentlich ausgelegt.

### Beteiligung der Nachbargemeinden und des Ilm-Kreises

Die betreffenden Träger erhielten mit Schreiben vom 11.07.2014 Gelegenheit bis zum 14.08.2014 ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben.

### Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.03.2014 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat die Ergänzungssatzung OT Hausen in seiner Sitzung am 26.03.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wipfratal, den 12.09.2014

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 11.09.2014 übereinstimmen.

Saalfeld, den 08.09.2014

Katasterbereichsleiter

Die Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Wipfratal, den 28.10.2014

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der Ergänzungssatzung 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, ist im Amtsblatt der Gemeinde Wipfratal / Ilm-Kreis am 03.07.2015 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Die Ergänzungssatzung bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und ist nur bei der Kommunalaufsicht des Landkreises anzuzeigen. Die Satzung ist am 03.07.2015 in Kraft getreten.

Wipfratal, den 03.07.2015

Bürgermeister

Bestätigungsvermerk Kommunalaufsicht

Amstach, den 22.10.2014

Neuhäuser / Amtsleiter

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Auf dem Flurstück 30/1 ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von 274 m<sup>2</sup> als Ausgleich für den Eingriff zu erbringen. Insgesamt sind 69 Sträucher und 5 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x v. mit Ballen anzulegen. Die Bäume sind als Laubbäume I. oder II. Ordnung, Hochstamm mit einem Stammumfang von 12/14 cm im Abstand von jeweils etwa 12 m zu pflanzen, stabil zu verankern (z. B. mit einem Pfahl-Dreibock) und zu erhalten. Alle Pflanzungen, die z. B. aus Platzgründen nicht auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken realisiert werden können, sind auf den anderen benannten Flurstücken 93/1 und 94 in der Flur 2 der Gemarkung Hausen zu realisieren.

2.2 Auf dem Flurstück 30/2 ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von 593 m<sup>2</sup> als Ausgleich für den Eingriff zu erbringen. Insgesamt sind 148 Sträucher und 9 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x v. mit Ballen anzulegen. Die Bäume sind als Laubbäume I. oder II. Ordnung, Hochstamm mit einem Stammumfang von 12/14 cm im Abstand von jeweils etwa 12 m zu pflanzen, stabil zu verankern (z. B. mit einem Pfahl-Dreibock) und zu erhalten. Alle Pflanzungen, die z. B. aus Platzgründen nicht auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken realisiert werden können, sind auf den anderen benannten Flurstücken 93/1 und 94 in der Flur 2 der Gemarkung Hausen zu realisieren.

2.3 Als Ersatz für den Eingriff im Flurstück 31 ist auf den Flurstücken 93/1 und 94 der Flur 2 in der Gemarkung Hausen eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu erbringen. Sollte der Bestand Ackerland aufweisen, umfasst die Flächengröße 158 m<sup>2</sup> (39 Sträucher, 3 Bäume). Bei grasreichen Ruderalfluren im Bestand beträgt die ausgleichende Fläche 315 m<sup>2</sup> (88 Sträucher, 6 Bäume). Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x v. mit Ballen anzulegen. Die Bäume sind als Laubbäume I. oder II. Ordnung, Hochstamm mit einem Stammumfang von 12/14 cm im Abstand von jeweils etwa 6 m zu pflanzen, stabil zu verankern (z. B. mit einem Pfahl-Dreibock) und zu erhalten. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag am 20.03.2014 zwischen der Gemeinde Wipfratal und dem Eigentümer des Flurstücks 31 geschlossen, um eine Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten.

### 3. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO - vom 03. April 2002 auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder in die Wipfra abzuleiten. Die Nachweisführung ist durch den Grundstückseigentümer zu erbringen.

### 4. FLURBEREINIGUNG

Gemäß § 34 (1) Nr. 2 FlurbG gilt von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes die Einschränkung, dass Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden dürfen.

### HINWEISE

#### Hinweise zum Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

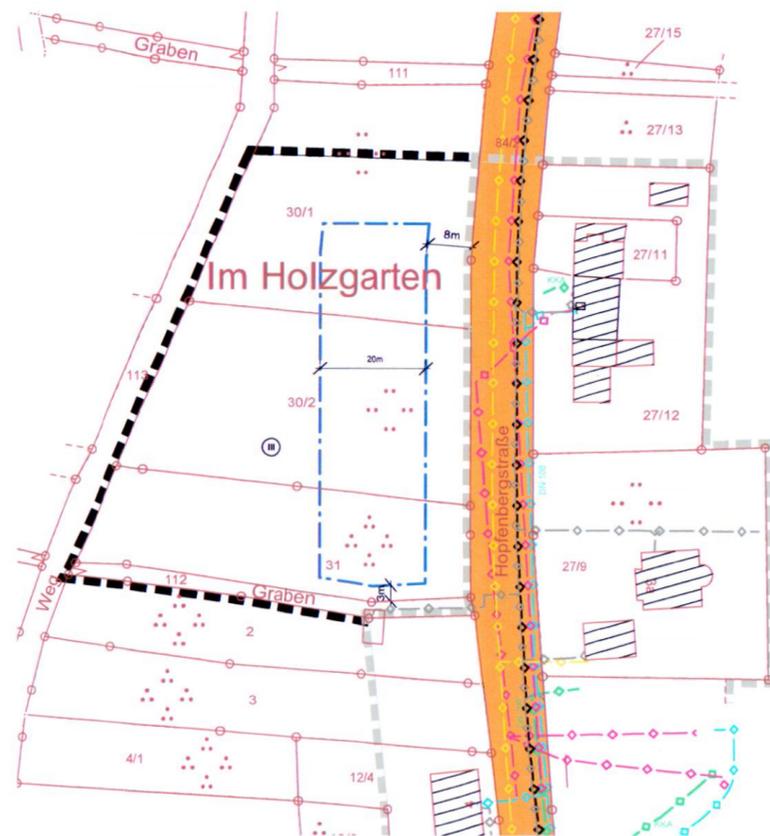
#### Hinweise zur Grünordnung

Bei den zu pflanzenden Gehölzen muss es sich um heimische, standortgerechte Laubgehölze handeln. Diese müssen in Mitteleuropa gezogen worden sein und sollten aus einer Markenbaumschule stammen. Die betreffenden Gehölze sind fachgerecht so zu pflanzen, dass ein Anwachsen und dauerhaftes, arttypisches Gedeihen gewährleistet ist. Die Artenwahl bleibt dem Eingriffsverursacher überlassen. Die Neupflanzungen sind wie beschrieben zu befestigen (Dreibock) und sofern erforderlich ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzungen sind so bald wie möglich bei frostfreiem Boden, jedoch spätestens im Herbst nach der Fertigstellung des Bauvorhabens zu realisieren. Die Realisierung ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Nach der Pflanzung hat eine 1-jährige Fertigstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" und DIN 18919 "Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" zu erfolgen. Dies betrifft neben der Bodenpflege insbesondere auch ggf. die Sicherstellung der Wasserversorgung sowie die termin- und fachgerechten Pflanz- und Erziehungsschnitte. Eventuell dennoch auftretende Ausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Um den Anforderungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 Abs. 1 und 5 BNatSchG) gerecht zu werden, sind erforderliche Gehölzfällungen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen. Der Eingriffsverursacher verpflichtet sich, im Rahmen der Erschließung des Bebauungsgebietes die Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen und dauerhaft ab dem Tag der Pflanzung 30 Jahre zu unterhalten.

### STANDORTANGABE ZU FLURSTÜCKEN

Land Freistaat Thüringen  
Landkreis Ilm  
Gemeinde Wipfratal  
Gemarkung Hausen  
Flur 003

## TEIL A PLANZEICHNUNG



### Zeichenerklärung

- Ergänzung - Grenze des Satzungsgebietes (Innenbereich nach § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Bestand - Grenze des bisherigen Innenbereiches nach § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Straße
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Wohn- und Nebengebäude

### Leitungsbestände

- Telekommunikationsleitung
- Abwasserkanal (KKA = Kleinkläranlage)
- Trinkwasserleitung
- Elektroenergie (NS-Kabel)
- Elektroenergie (MS-Kabel)
- Gas (MD-Leitung)

### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

- Der Geltungsbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273, 282)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

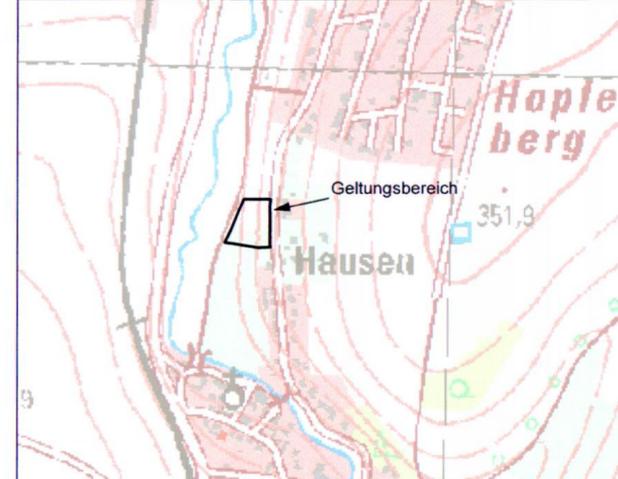
Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 276)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.10.2013 (GVBl. S. 293, 295)

## Übersichtskarte maßstabslos



## GEMEINDE WIPFRATAL / OT HAUSEN Ergänzungssatzung "Im Holzgarten" nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

### AUFTRAGGEBER

GEMEINDE WIPFRATAL  
In Branchewinda 44  
99310 Wipfratal / OT Hausen



### AUFTRAGNEHMER

CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER  
Freier Landschaftsarchitekt  
Knickhagen 16a  
37308 Heilbad Heiligenstadt  
Tel. 03606 - 601603  
Fax. 03606 - 601605

Datum	Zeichen
bearbeitet: 09/2014	KoHepp
gezeichnet: 09/2014	KoHepp
geprüft: 21.11.14	ZIEGLER
Heiligenstadt, den 11.09.2014	
Ort, Datum, Unterschrift	

### PLANINHALT

#### Lageplan

Maßstab	Datum
1 : 1.000	11.09.2014