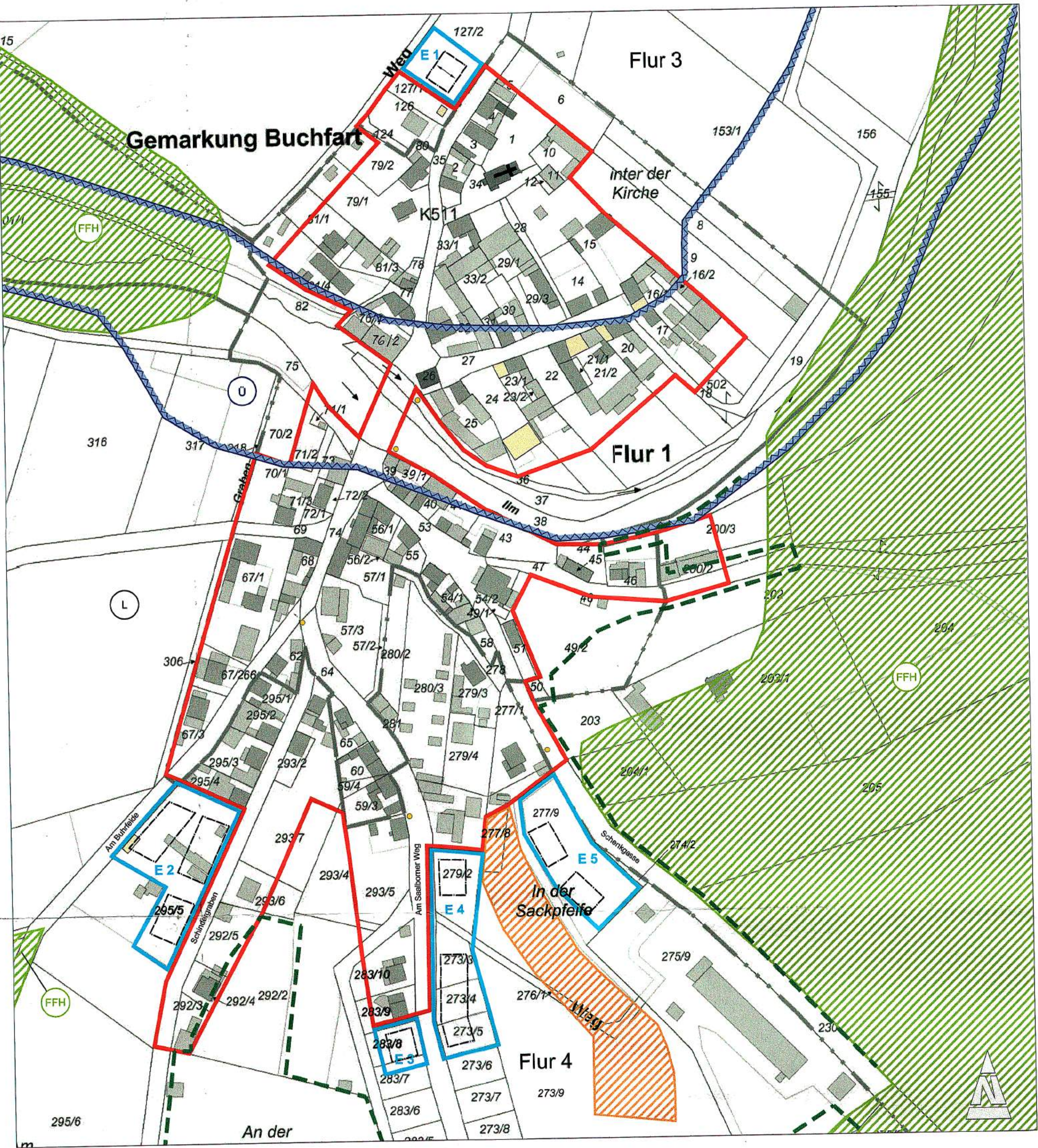


Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
GEMEINDE BUCHFART



LEGENDE

- Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster der Gemeinde Buchfart, Flur: 1, Maßstab 1:2.000
- Planzeichen: Klarstellungslinie Innenbereich / Außenbereich, Ergänzungssatzung Satzungsgriff, z.B. E1, Baugrenze, Firststrichtung
- Nachrichtliche Übernehmen: Landschaftsschutzgebiet, Mittleres Lintal, Hinweis: Für die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Ortsteile kommt § 26 Abs. 4 ThürNatG vom 29.04.1999 zur Anwendung
- FFH: Flora-Fauna-Habitat (FFH) sowie EU Vogelschutzgebiet
- U: Überschwemmungsgebiet der Lm
- B: Besonders geschütztes Biotop (nach § 30 BNatSchG)
- Hinweise: Gebäudebestand laut Kartengrundlage (vermessen), Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer, Gebäudeergänzung lt. Luftbild, Waldkante, Löschwasserentnahmestelle (Hydrant / Saugstelle)

KOMBINIERTE SATZUNG GEMÄß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Kombinierte Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
Die Gemeinde Buchfart erlässt aufgrund § 34 Abs.4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und aufgrund der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2015 (GVBl. S. 183) folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.
§ 1 Geltungsbereich
Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Grundstücke, die innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen. Die beigefügte Planzeichnung (M 1 : 2.000) ist Bestandteil dieser Satzung.
§ 2 Ergänzungsflächen
Für die in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Teilgeltungsbereiche mit der Darstellung „E1 bis E5“ wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Die Abgrenzung der Ergänzungsflächen erfolgt mittels Satzungsgriff.
§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben
Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 1 und der einbezogenen Ergänzungsflächen nach § 2 richtet sich nach § 34 BauGB.
§ 4 Festsetzungen
Für die einzelnen Ergänzungsflächen (E1 - E5) wird die überbaubare Fläche für Hauptgebäude festgesetzt. Diese wird mittels Baugrenze definiert. Für die Ergänzungsflächen E1, E2 (für die zur Straße "Am Buhrfelde" ausgerichtete Baufläche) und E3 wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Höhenlage (Oberkante) des gewachsenen Geländes auf der Erschließungsseite des Grundstückes und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt).
Folgende Traufhöhen werden festgesetzt:
E1: TH = 3,50 m, Erschließungsseite ist der westlich angrenzende Feldweg
E2: TH = 4,50 m, Erschließungsseite ist die Straße "Am Buhrfelde"
E3: TH = 5,00 m, Erschließungsseite ist die Straße "Am Saalborner Weg"

§ 5 Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen und Flächen festgesetzt (gemäß § 15 BNatSchG):
1. Für die Ergänzungssatzung wird innerhalb der künftigen Baugrundstücke das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für die einzelnen Erweiterungsflächen werden folgende Pflanzflächen (Kompensationsflächen) festgesetzt:

Table with 2 columns: Pflanzfläche, Verteilung auf Baugrundstücke, Anforderungen an die Pflanzung je Baugrundstück, Zuordnung. Rows include ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN FÜR ERGÄNZUNGSFLÄCHE E1, E2, E3, E4, E5.

Innerhalb der Pflanzflächen sind je 50 m² Fläche 1 Baum oder je 10 m² Fläche 5 Sträucher zu pflanzen, wobei je Baugrundstück immer mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Die Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken sind von den künftigen Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
2. Bei Verlust in Folge der Grundstücksbebauung ist ein Baum oder Strauch angemessen (mindestens 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art und in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
3. Vorhandener Baumbestand ist vorrangig zu erhalten. Besteht die Notwendigkeit einer Baumfällung, sind Bäume ab einem Stammumfang von 0,50 m (gemessen in 1,0 m Höhe) durch einen Laubbaum in den festgesetzten Pflanzqualitäten (mind. 1:1) zu ersetzen.
§ 6 Abwassertechnische Erschließung der Baugrundstücke
Die Bauherren werden zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung durch die Errichtung von grundstücksbezogenen, vollbiologischen Kläranlagen verpflichtet.
§ 7 In-Kraft-Treten
Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung mit dem Liegenschaftskataster, nach dem Stande vom 24.05.2017, übereinstimmen.
I. A. Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt
Leypold OVR

Hinweise
Pflanzabstand
Der Pflanzabstand bei Laubbäumen beträgt mindestens 10 m, bei Obstbäumen mindestens 7 m. Der Pflanzabstand gilt sowohl untereinander als auch zu vorhandenen Bäumen und geplanten vorhandenen Gebäuden. Weiterhin sind die Grenzabstände des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes (ThürNRG) zu beachten. Sträucher sind im Abstand von 1,0 m - 1,50 m gruppenweise mit 3-5 Stück einer Art zu pflanzen.
Pflanzliste: Es werden ausschließlich naturnah- und landschaftstypische Gehölzarten vorgegeben.
Laubbäume / Obstbäume in alten Landsorten bzw. alternativ in Wildobstärten (Hochstamm, 2x v. m. B., StU 10-12 cm):
Sträucher (2x v. Höhe 50-100cm) bzw. alternativ Obstgehölze (Beerensträucher):
Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus pyrastrer), Wildapfel (Malus sylvestris), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Apfel (Malus domestica Hybride), Südkirsche (Prunus avium Hybride), Sauerkirsche (Prunus cerasus Hybride), Pflaume (Prunus domestica Hybride), Birne (Pyrus communis Hybride)

Fledermaus- / Gebäudebrüterschutz
Da ein potenzielles Vorkommen streng geschützter Fledermausarten im Bereich der vorhandenen Gebäude nicht auszuschließen ist, ist zwingend vor den Abrissarbeiten ein Fledermausexperte zu bestellen, der vorab eine Quartierkontrolle/Inspektion vornimmt und eine Unbedenklichkeit im Einzelnen bestätigt. Sollten Fledermäuse in oder an dem Gebäude festgestellt werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Verfahren abzustimmen. Über das potenzielle Brutstättenvorkommen von Gebäudebrütern sind ebenso Kenntnisse einzuholen, die untere Naturschutzbehörde ist ebenso über dieses Ergebnis zu informieren. Das weitere Verfahren hierzu ist ebenso mit der UNB abzustimmen.
Baumhöhlenkontrolle
Vor der Baumfällung größerer Gehölze sind diese nach Brutstätten der Avifauna bzw. Lebensstätten von Fledermäusen (z. B. in Baumhöhlen) zu untersuchen. Die Beseitigung von Höhlenbäumen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Fällung abzustimmen. Es können ggf. Maßnahmen zum Ersatz von Lebensstätten notwendig werden.
Beräumung des Baufeldes, Rodungszeitraum
Baumfällungen bzw. Rodung von Gehölzen, die im Zusammenhang mit den vorgesehenen Baumaßnahmen stehen, müssen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Sie beschränken sich auf das Baufeld und ggf. notwendige Zuwegungen. Notwendige Fällungen sind im Bauantrag darzustellen. Baumfällungen die nicht im Zusammenhang mit Bauvorhaben stehen, sind gesondert bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
Landwirtschaftliche Emissionen
Im Umfeld der Ergänzungsflächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Lärm etc.) zu rechnen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)
Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 27.06.2016 gemäß § 1 BauGB die Aufstellung einer kombinierten Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
Buchfart, den 03.05.2017
Bürgermeister
2. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss
Der Satzungsentwurf, einschließlich der Begründung und der zeichnerischen Darstellung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 27.06.2016 gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Buchfart, den 03.05.2017
Bürgermeister

3. Offenlegungsvermerk
Der Satzungsentwurf, einschl. Begründung und der zeichnerischen Darstellung, wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, das Anregen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht (Auslage vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 / Bekanntmachung der Auslage am: 01.08.2016).
Buchfart, den 03.05.2017
Bürgermeister
4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: 03.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Satzungsentwurf aufgefordert.
Buchfart, den 03.05.2017
Bürgermeister
5. Behandlung von Anregungen und Bedenken
Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am 04.05.17 als Satzung beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom 03.05.17, wird gebilligt.
Buchfart, den 03.05.2017
Bürgermeister
6. Satzungsbeschluss
Die Ergänzungssatzung einschließlich zeichnerischer Darstellung wurde gemäß § 34 (4) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.05.17 als Satzung beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom 03.05.17, wird gebilligt.
Buchfart, den 03.05.2017
Bürgermeister
7. Genehmigungsvermerk - Kommunalaufsicht
LANDRATSAMT WEIMARER LAND
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Buchfart Az.: 610-61/621-666-71009-02/2017-KESBuchfart kann als Satzung bekannt gemacht werden.
Apolda, den 01.06.2017
Sakul Amtsleiter
8. Ausfertigung
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Buchfart, den 28.08.2017
Bürgermeister
9. Inkraftsetzungsvermerk
Die Satzung ist am 02.07.17 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit der Hinweis, dass die Satzung während der Dienststunden im Bauamt der VG "Mellingen" von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat die Satzung in Kraft.
Buchfart, den 03.05.2017
Bürgermeister

Auftraggeber: Gemeinde Buchfart
KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH
Kupferstraße 1, 99441 Mellingen
Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/865-15
Projekt: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
Matr.: 1 : 2.000
Zeichnung: Satzung
Proj. - Nr.: 3638
bearbeitet: Dipl.-Ing. I. Kahlenberg
gezeichnet: G. Arnold
Bearbeitungsstand: Mai 2017
Planstand: Satzung
L:\STADTBAU\Bauzeichnungen\Bauzeichnungen\Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Buchfart\Zeichnungen\Satzungsatzung_Buchfart.dwg