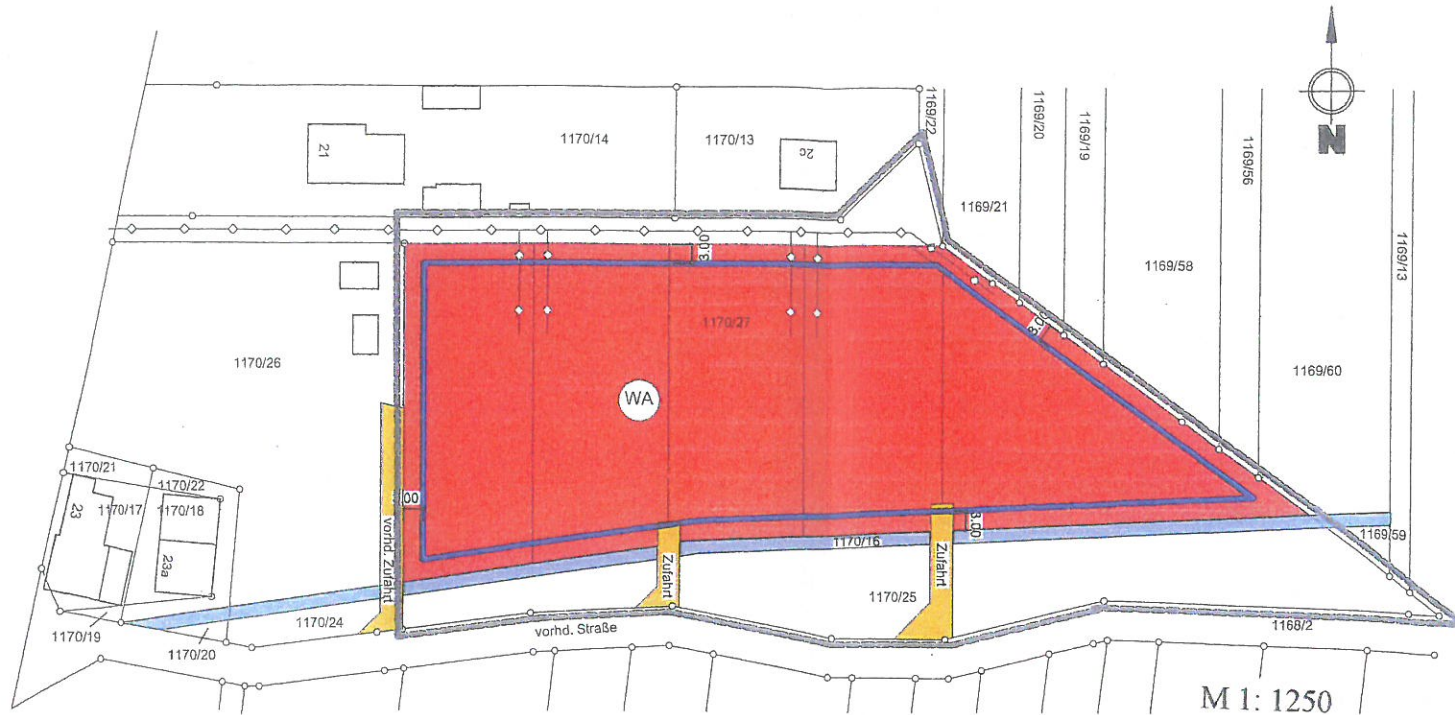


# BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "IN DER KLINGE" SCHWALLUNGEN

Gemeinde: Schwallungen  
Merkung: Schwallungen  
Flurstücke: 1170/27, 1170/16, 1170/25



Verrohrung des Grabens im Bereich Zufahrten DN1000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen n. § 9 Abs.1-3 BauGB

#### A. Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen.

#### B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl wird als Obergrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl  
Die Geschossflächenzahl wird als Obergrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der GFZ sind gem. § 20 Abs.3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Flächen von Carports und Tiefgaragen bleiben gemäß § 21a Abs.4 BauNVO bei der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Höhe der baulichen Anlagen  
Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude sind die Schnittpunkte der Erdgeschoss- oder Kellerebenen (OKFFB) mit dem Gelände der einzelnen Grundstücke. Die OKFFB im Erdgeschoss darf maximal 0,50m über der Bezugsebene Gelände liegen.  
Als Traufhöhe wird die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika bezogen auf OKFFB EG bzw. KG bezeichnet. Die Firsthöhe ergibt sich aus der max. festgelegten Dachneigung.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist auf drei beschränkt, jedoch nur, wenn das Kellergeschoss als Vollgeschoss nach landesrechtlichen Vorschriften angerechnet werden kann.

#### C. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### D. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports oder Stellplätze sind nur innerhalb der festgelegten Bereiche bzw. überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Ausführung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs.1 BauNVO ist im Einzelnen zu entscheiden.

Die gemeinschaftlichen Zufahrten zu den Grundstücken über den öffentlichen Graben der Gemeinde, sind jeweils mit einer maximalen Breite von 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen und zulässig. Die Art der Verrohrung zur Entwässerung des Grabens ist mit den zuständigen Ämtern abzustimmen.

#### E. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Oberflächenbefestigungen, Grundstückszufahrten (Äußere Überfahrt, Gemeindegraben) sowie nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte vorrangig auf dem Grundstück gesammelt werden.

#### F. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (nach § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Erhöhte Ansprüche der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenbereich (Bundesstraße) sind nicht auszuschließen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils gültigen DIN 4109-Schallschutz im Hochbau.

#### G. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Auf jedem Grundstück sind mind. 3 Laub-/Obstbäume (Hochstamm) mit einer Mindesthöhe von 2,50m zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar. Bei der Artenwahl sind typische einheimische Baumarten zu wählen.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen n. § 9 BauGB i.V. mit § 88 ThürBO

#### A. Dachformen/ Aufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind in Form von stehenden Gauben zulässig. Schleppgauben sind unzulässig. Die Dachgaubenbreite darf 3/4 der Firstlänge nicht überschreiten. Kniestöcke (Drempel) sind bis zu einer Höhe von 1,00m vom Fertigfußboden Dachgeschoss bis zur Unterkante der Dachhaut zulässig.

#### B. Fassadengestaltung

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff ist unzulässig.

#### C. Nicht überbaubare Grundstücksfläche/ Sonstiges

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind in Gebäuden zu integrieren oder im Außenbereich durch geeignete Maßnahmen vor Einsicht zu schützen.

## PLANZEICHEN

(nach Planzeichenverordnung v. 1. Juli 2006)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH Traufhöhe bei Satteldach bei 4,80m ab FFB EG  
FH Firsthöhe bei Satteldach entsprechend Dachneigung ab Traufhöhe Satteldach  
TH Traufhöhe bei Flachdach bei 8,50m ab Schnittpunkt FFB EG = Attikahöhe

### 3. Sonstige Planzeichen

Baugrenze   
Zufahrtsstraße   
Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB) unterirdisch: Elektrizität (E), Wasser (W), Abwasser (AW)   
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone		Angaben Bebauungsplan	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	WA	E
Grundflächenzahl (Obergrenze nach § 17 BauNVO)	Geschossflächenzahl (Obergrenze nach § 17 BauNVO)	GRZ 0,4	GFZ 1,2
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung	I - III	0 - 45°

## Gesetzliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV); Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Raumordnungsverordnung (ROV) vom 13. Dezember 1990 (BGI. I S.2766), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs.35 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. S.49)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. März 2014 (GVBl. S.82, S.154)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S.1943)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale ThürDSchG in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S.465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, 648)



## PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Ort, Datum, Siegel

Landesamt für Vermessg.u. Geoinformation  
Katasterbereich Schmalkalden

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... 2021 (Beschluss-nr. .... /2021) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Ort, Datum, Siegel

Der Bürgermeister

### BILLIGUNGS-UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von ..... 2021 wurde am ..... im Gemeinderat (Beschluss-Nr.: ..... ) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ort, Datum, Siegel

Der Bürgermeister

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/ BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs.2 BauGB vom ..... 2021 bis ..... 2021 beteiligt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Fristsetzung bis zum ..... 2021 beteiligt.

Ort, Datum, Siegel

Der Bürgermeister

### ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... 2021 (Beschluss-Nr. .... ) die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange abgewogen (§ 3 Abs.2, § 1 Abs.6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ort, Datum, Siegel

Der Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... (Beschluss-Nr. .... ) nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Ort, Datum, Siegel

Der Bürgermeister

### ANZEIGE

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen bedarf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB keiner Genehmigung. Am ..... erhielten wir nach Prüfung der Verfahrenunterlagen zum Bebauungsplan durch die untere Rechtsaufsicht der LRA Schmalkalden/Meinungen die Bestätigung, dass die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgen kann.

Ort, Datum, Siegel

Der Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.

Ort, Datum, Siegel

Der Bürgermeister

### RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs.3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan auf der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Ort, Datum, Siegel

Der Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN

## Wohngebiet "In der Klinge"

98590 Schwallungen

Land Thüringen

Bearbeiter: Planungsbüro Simon  
Dipl.-Ing.(FH) K.-H. Simon  
Kasseler Straße 52a 98574 Schmalkalden  
Tel.: 03683/ 46909 Fax: 03683/ 469092

07.04.2022