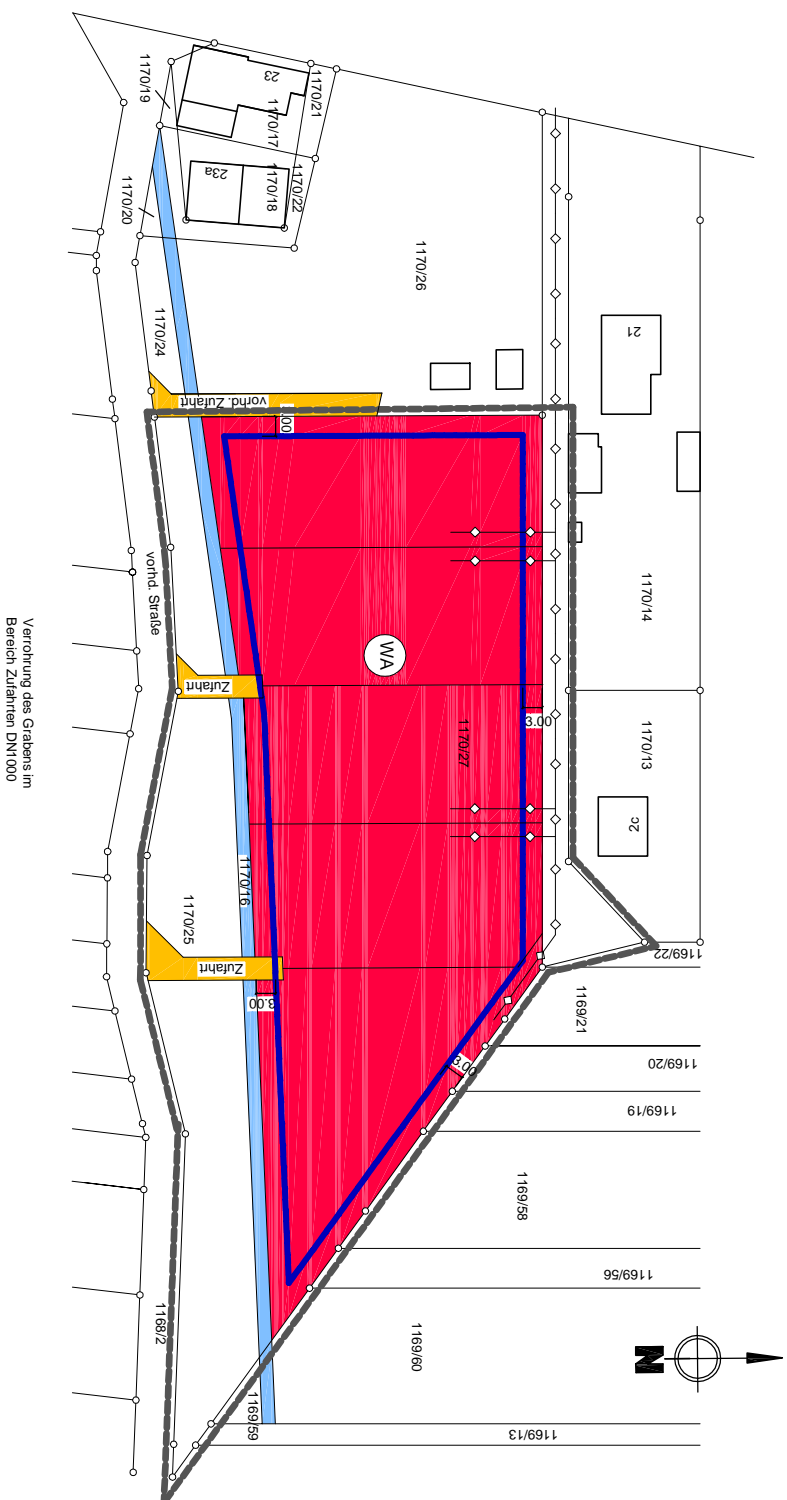


BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "IN DER KLINGE" SCHWALLUNGEN

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



PLANZEICHEN

(nach Planzeichenverordnung v. 1. Juli 2009)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen

- TH Traufhöhe bei Satteldach
- FH Firsthöhe bei Satteldach
- TH Traufhöhe bei Flachdach

- Baugrenze
- Zufahrtsstraße
- Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- unterirdisch (E, Wasser (W))
- Auswasser (AW)
- Grenzen des flächenrichtigen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Angaben Bebauungsplan	
		WA	E
Geschoßzahl (Obergrenze nach §17 BauNVO) / Dachneigung	Geschoßzahl (Obergrenze nach §17 BauNVO) / Dachneigung	GRZ 0,4	GFZ 1,2
Flurstück	Flurstück	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. 2908)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 558), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Ramordnungsverordnung (ROV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 35 des Gesetzes vom 4. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Ramordnungs-gesetz (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. 2908)
- Gesetz zur Neufassung des Ramordnungs-gesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GAROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) (BGBl. I S. 2908)
- 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 Thüringens 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 Wasser-gesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 2009 (GVBl. 2009, 648)

PLANUNGSGRUNDLAGE

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

Ort, Datum, Siegel Landesamt für Vermessung u. GeoInformation
 Katasterbereich Schwallungen

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 2021 (Beschluss-Nr.:/2021) beschlossen, den Bebauungsplan anzustellen.

Ort, Datum, Siegel Der Bürgermeister

BILLIGUNGS-LUND 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 von 2021 ab Sitzung 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 erheilen wir nach Prüfung der Verträglichkeit zum Bebauungsplan durch die untere Rechtsaufsicht der LPA 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 öffentlich 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 "In der Klinge"

Wohngebiet "In der Klinge"

Land Thüringen

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

- E. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Oberflächenfestigungen, Grundstückszähnen/Äulere Überfahrt, Gemeindegraben) sowie nicht überdeckte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Unverschnitztes Niederschlagswasser sollte vorrangig auf dem Grundstück gesammelt werden.

D. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports oder Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der festgelegten Bereiche bzw. überbauten 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.

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

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

D. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports oder Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der festgelegten Bereiche bzw. überbauten 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.

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), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. 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 Aufstellanlagen in allen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme 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 Bezugs Ebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude sind die Schrittpunkte der Erdgeschoss- oder Kelleretagen (OKFRB) mit dem Gelände der einzelnen Grundstücke. Die OKFRB im Erdgeschoss darf maximal 0,50m über der Bezugs Ebene Gelände liegen. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der Schrittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika bezogen auf OKFRB 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 angedeutet werden kann.

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

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

D. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports oder Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der festgelegten Bereiche bzw. überbauten 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.

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

Erhöhte Ansprüche der Luftschadmindern von Außenbauteilen gegenüber dem Außenbereich (Baustraßen) sind nicht zuzulassen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße erfolgt im Baugemessungsverfahren nach der jeweils gültigen DIN 4109-Schalldämm 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
 Dachbauten (Gadern) sind in Form von stehenden Gaden zulässig. Schieppgäuben sind unzulässig. Die Dachgaubenbreite darf 3/4 der Firstlänge nicht überschreiten. Kniestöcke (Dampfel) sind bis zu einer Höhe von 1,00m vom First- /Lüftungsdach 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.