

A. Planzeichnung



B. Zeichenerklärung

Festsetzung durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m über dem unteren Bezugspunkt als Höchstmaß, Traufhöhe TH
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie; Straßenverkehrsflächen, Privat
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

C. Sonstige Zeichen und Hinweise

Nutzungsschablone			
WA 1		Allgemeines Wohngebiet Nummer Ordnungsbereich	
0,4	1,2	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
TH 16 m	a	Traufhöhe in m	Bauweise

278	Höhenlinie mit Höhenangabe Bezug DHHN 2016
	Bestehende Flurstücksgrenzen
271	Flurstück Nummer
	Bestehende Gebäude
4,9	Bemaßung in Metern
	Böschung

D. Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Der in der Planzeichnung mit „WA“ bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Obergrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Obergrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der GFZ sind gemäß § 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 § 21 a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe als Obergrenze bestimmt. Sie ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt, die maximal 0,5 m über der mittleren Höhenlage aller vom geplanten Gebäude überbauten vor Baubeginn vorhandenen natürlichen Geländepunkte liegen darf. Der obere Bezugspunkt wird als der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes festgesetzt. Bei Flach- oder Terrassendächern ist der obere Bezugspunkt der obere Gebäudeabschluss (z.B. die Oberkante Attika).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
In der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und maximal 70 m Länge errichtet werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene und aufwachsende Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen.

1.6 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 97 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 ThürBO)
Die nichtbebauten Flächen des Plangebiets sind als Grünflächen (z. B. als Rasen, Wiese, Garten oder Gehölz) anzulegen und zu pflegen.

E. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

1. Nachrichtliche Übernahme

1.1 Für die im Plangebiet vorhandenen und aufwachsenden Gehölze ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Schmalkalden (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden (§ 1 der Satzung vom 17.09.2007).

2. Hinweise

2.1 Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser in dafür vorgesehenen Anlagen ist auf Grund der örtlichen Verhältnisse unzulässig. Überschüssiges Oberflächenwasser darf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

2.2 Vom 1. März bis 30. September ist es verboten Hecken, Bäume und Büsche zu fällen, abzuschneiden oder zu zerstören (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

F. Verfahrensvermerke

Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Entwurf der Satzung wurde am im Stadtrat (Beschluss-Nr.:)
gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Schmalkalden, den Siegel Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
beteiligt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Schmalkalden, den Siegel Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am (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.

Schmalkalden, den Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am (Beschluss-Nr.:) nach
§ 10 BauGB diese Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde
gebilligt.

Schmalkalden, den Siegel Bürgermeister

Genehmigung

Am erhielten wir nach Prüfung der Verfahrensunterlagen zur Satzung
durch die Untere Rechtsaufsicht des LRA Schmalkalden-Meinungen die Bestätigung,
dass die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgen kann.

Schmalkalden, den Siegel Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Satzung mit
dem Willen des Stadtrats, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen
Verfahrens werden bekundet.

Schmalkalden, den Siegel Bürgermeister

Rechtswirksame Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich
bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die
Satzung im Bauamt der Stadt Schmalkalden während der Dienststunden
zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und auf Verlangen Auskunft
erteilt wird.

Schmalkalden, den Siegel Bürgermeister

Hinweis:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richt-
linien und DIN - Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Schmalkalden, im
Bauamt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

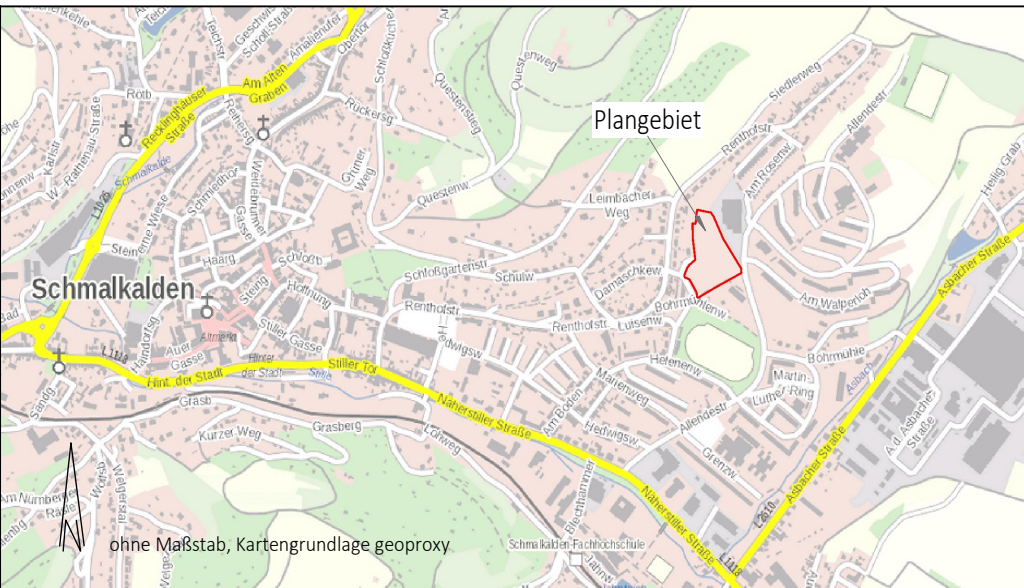
G. Rechtsgrundlagen

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- PlanZVO Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- ThürBO Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02. Juli 2024, GVBl. 2024, S. 298
- ThürKO Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127).
- ThürUVPG Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2007, zuletzt geändert am 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
- ThürNatG Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz) geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

H. 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 gestrichen
Schmalkalden, den i. A.
Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden



Stadt Schmalkalden, Lage des Bebauungsplangebiets

Stadt Schmalkalden
Bebauungsplan
"Allgemeines Wohngebiet Allendestraße"



Geltungsbereich
Gemarkung Schmalkalden, Flur 34, Flurstück Nr. 46/60

Schmalkalden, 14.03.2024, redaktionell geändert 29.09.2024

Planverfasser:
Dipl. Ing. Peter Maximilian Schmidt Freier Architekt für Stadtplanung
98527 Suhl Dr.-Erfurth-Straße 3 Telefon (03681) 705436 p-m-schmidt@t-online.de

