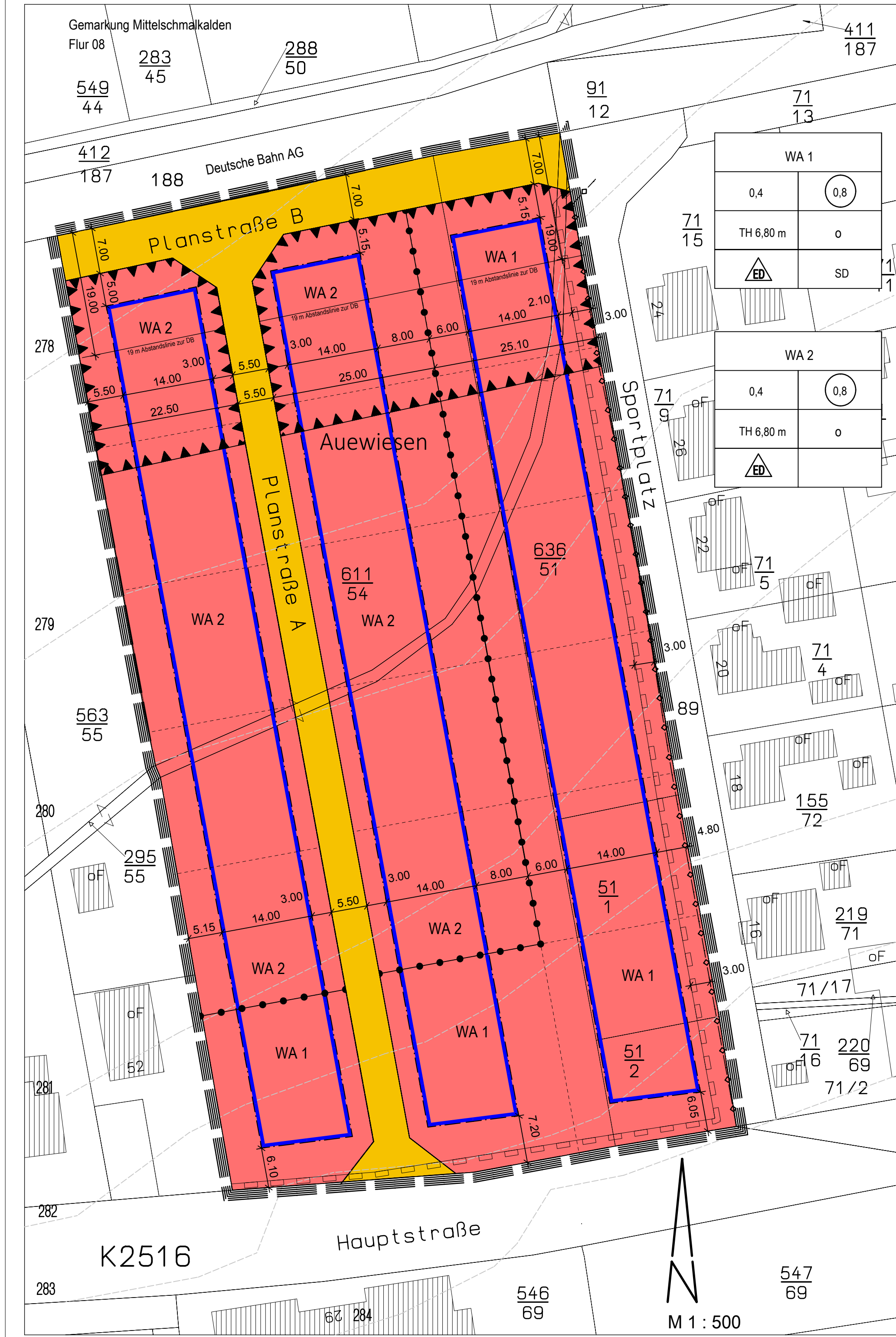




A. Zeichenerklärung

1. Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze
TH 6,8 m Traufhöhe in m über dem unteren Bezugspunkt

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Unterirdische Gashochdruckleitung
Leitungsrecht zu Gunsten des Gas-Versorgungsunternehmens

1.7 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm nach B, Pkt. 1.5

1.7 Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichen gestalterischen Anforderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO)

B. Textliche Festsetzungen

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. 4 und 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
Die maximal zulässige Wandhöhe (Traufhöhe) wird zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt der Gebäudewand gemessen. Der untere Höhenbezugspunkt bestimmt sich durch die festgesetzte Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, die 0,30 m über der mittleren Höhe des Abschnitts der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegt. Eine Unterschreitung der festgesetzten Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses ist zulässig.
In begründeten Fällen kann von der festgesetzten Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis maximal 1,2 m abgewichen werden, z. B. wenn es die Ableitung des Abwassers aus dem Erdgeschoss im freien Gefälle erfordert. 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. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
In der offenen Bauweise können Gebäude als Einzel und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und maximal 50 m Länge errichtet werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück ein Gartenpavillon oder Geräteschuppen mit einer Grundfläche von bis zu 16 m² und 3 m Gebäudehöhe zulässig.

1.5 Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Richtung Bahnlinie ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges = 35 dB aufweisen. Für Bauteile in der von der Bahnlinie abgewandten Fassade kann diese Anforderung um 5 dB reduziert werden.
Zur Belüftung dienende Fenster von Schlafräumen innerhalb eines Abstands von 19 m von der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 188 (Deutsche Bahn) sind mit Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine Belüftung des Raumes ermöglichen, ohne dass das erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maß von 35 dB unterschritten wird. Für Lüftungseinrichtungen in der von der Bahnlinie abgewandten Fassade entfällt diese Forderung.

2. Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO)

2.1 Dachgestaltung

Im Ordnungsbereich WA 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 32° zulässig. Im Ordnungsbereich WA 1 sind auf untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen (Nebengebäude, Seitenflügel, Dachgauben) auch Pultdächer zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen maximal 1,2 m hoch sein. Maschendraht- und Jägerzäune sind als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

2.3 Garagen und überdachte Pkw - Stellplätze

Garagen und überdachte Pkw - Stellplätze dürfen nur hinter der der Straße zugewandten Fassade des Hauptgebäudes errichtet werden. Der Versatz muss mindestens 1 m betragen.

2.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern dürfen maximal 1,5 m hoch bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände angelegt werden.

2.5 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Leitungen zur Versorgung und Entsorgung der Grundstücke sowie das Gebiet querende Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

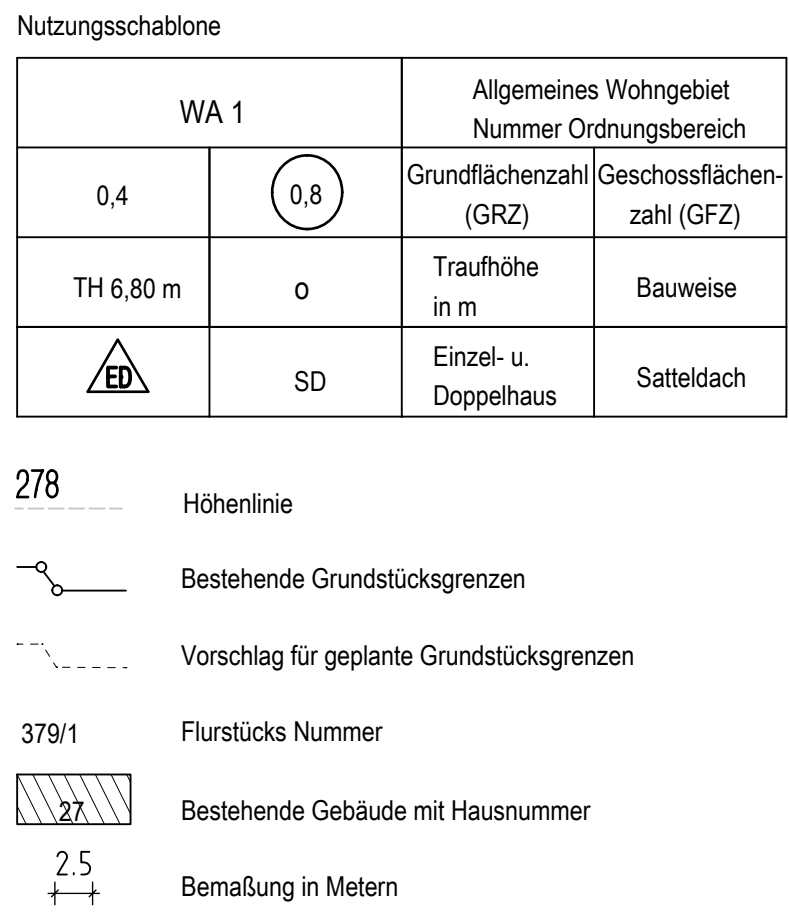
2.6 Gebäudehöhe von Gartenpavillons und Geräteschuppen

Die Gebäudehöhe ist der Abstand zwischen der Erdoberfläche und dem oberen Gebäudeabschluss (z. B. Oberkante Dachfirst oder Attika). Sie darf nicht größer als 3 m sein.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Am Rand des Plangebiets befindet sich eine Gas - Hochdruckleitung. In ihrem Schutzbereich gelten Einschränkungen für die Bebauung und Bepflanzung. Alle im Schutzbereich geplanten Maßnahmen sind vor Beginn mit dem Eigentümer der Gas - Hochdruckleitung abzustimmen.
Auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 202 BauGB - Schutz des Mutterbodens - wird ausdrücklich hingewiesen: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Befestigte Flächen sollen so ausgeführt werden, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken in den Untergrund versickern kann. Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen (2,5 m³ je 100 m² Dachfläche) und die Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

D. Sonstige Zeichen und Hinweise



E. Schlussbestimmungen

1. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

F. Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
ROV Raumordnungsverordnung vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
ROG Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
GeROG Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
ThürBO Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49)
ThürKO Thüringer Kommunalordnung 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)
BlmSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) 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)
ThürDschG Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - 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)
ThürWG Thüringer Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, 648)
Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und DIN - Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Schmalkalden, Stadtbauamt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

G. Planungsgrundlage

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

Schmalkalden, den I.A.
Landesamt für Vermessung u. Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden

H. Verfahrensvermerke

Aufstellbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 2017 (Beschluss-Nr.:...../2017) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Schmalkalden, den Siegel Kaminski
Bürgermeister

Billigungs-/Offenlegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde am 2018 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, Bau- und Liegenschaftsangelegenheiten (Beschluss-Nr.:...../2018) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Schmalkalden, den Siegel Kaminski
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 2018 bis 2018 beteiligt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Fristsetzung bis zum 2018 beteiligt.

Schmalkalden, den Siegel Kaminski
Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 2018 (Beschluss-Nr.:/2017) 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 Kaminski
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 2018 (Beschluss-Nr.:/2018) nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Schmalkalden, den Siegel Kaminski
Bürgermeister

Anzeige

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

Schmalkalden, den Siegel Kaminski
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Schmalkalden, den Siegel Kaminski
Bürgermeister

Rechtswirksame Bekanntmachung

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

Schmalkalden, den Siegel Kaminski
Bürgermeister

STADT SCHMALKALDEN
Satzung vom 2019



Bebauungsplan An der Hauptstraße - OT Mittelschmalkalden
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)



Schmalkalden, 02.07.2019
redaktionell geändert

Stadt Schmalkalden - Ortsteil Mittelschmalkalden Bebauungsplan "An der Hauptstraße"			
Masstab 1 : 500	Datum 02.07.2019	Entwurf zur Beschlussfassung	Projektnummer 170102
Peter Maximilian Schmidt Freier Architekt für Stadtplanung 98527 Suhl Dr.-Erfurth-Straße 3 Telefon 03681 705436			