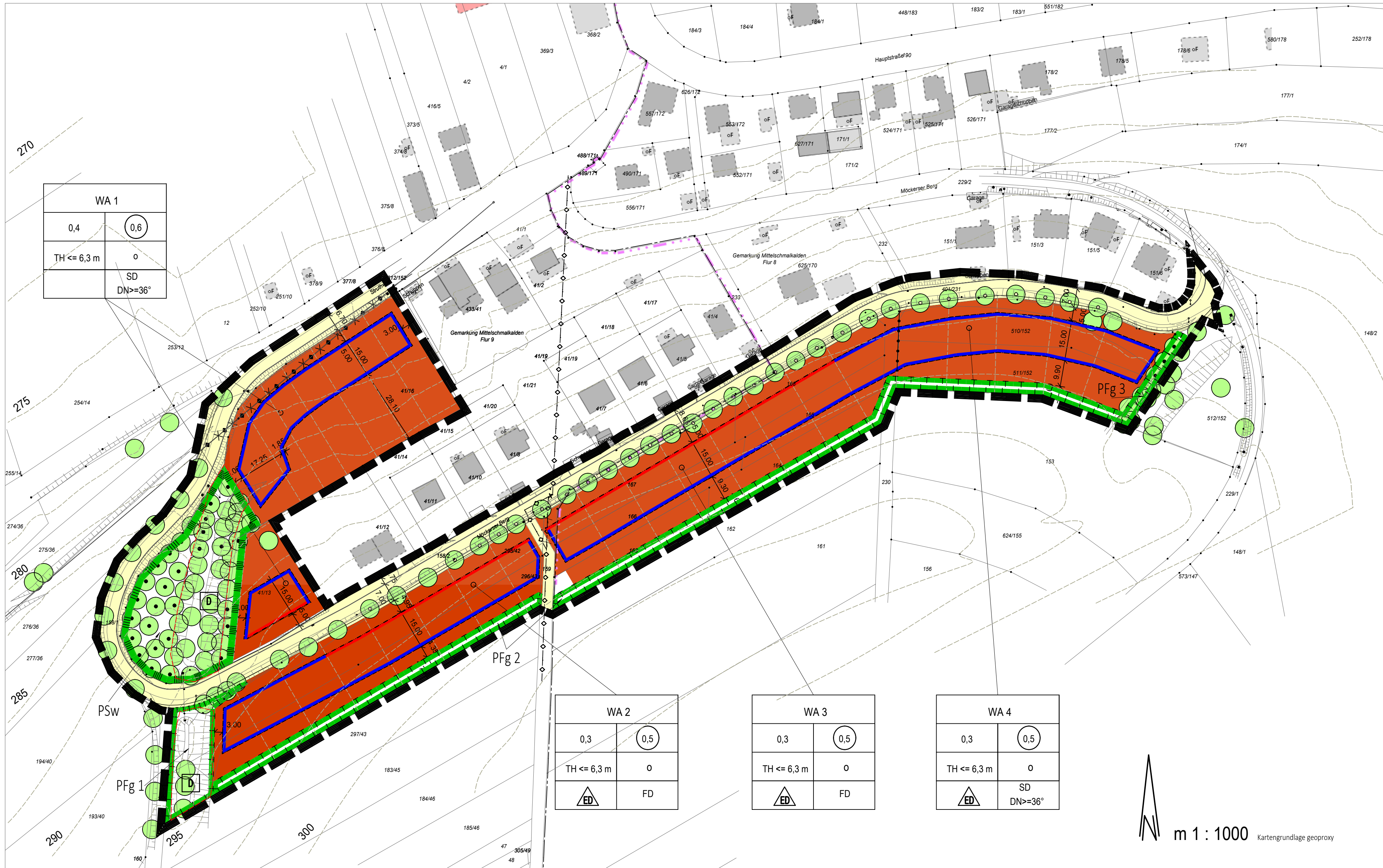


A. Planzeichnung



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)
- Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m über dem unteren Bezugspunkt als Höchstmaß, Traufhöhe TH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Trinkwasser Druckerhöhungsanlage
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Oberirdisch Elektro Mittelspannung
- Oberirdisch abzubauen Elektro Mittelspannung
- Unterirdisch Trinkwasserfallleitung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

C. Sonstige Zeichen und Hinweise

Nutzungsschablonen		Allgemeines Wohngebiet Nummer Ordnungsbereich		
0,4	0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
TH 6,80 m	o	Traufhöhe in m	Bauweise	
	SD DN>= 36°	Einzel- u. Doppelhaus	Dachform Dachneigung	

278 Höhenlinie mit Höhenangabe Bezug DHN2016

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorschlag für geplante Grundstücksgrenzen

Flurstück Nummer

Bestehende Gebäude

Bemaßung in Metern

Bezeichnung für Maßnahmen der Grünordnung

D. Festsetzungen durch Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 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.
 - 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, der 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).
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und maximal 50 m Länge errichtet werden. In den Ordnungsbereichen WA 2, WA 3 und WA 4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und 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 12 m² und 3 m Gebäudehöhe zulässig.
 - Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Höchstmaß für die Flächengröße von Wohnbaugrundstücken wird auf 1000 m² festgesetzt.

3. Gestaltung der Grundstücke (§ 9 Abs. 4 i. V. mit § 88 ThürBO)

- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzlattenzäune mit senkrecht angebrachten Latten und maximal 1,5 m Höhe zulässig. Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen außerdem auch Stützmauern mit Oberflächen aus grauem Sichtbeton und maximal 1,2 m hoch errichtet werden. Sie müssen einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 0,5 m einhalten. Der Abstand zur Verkehrsfläche ist mit niedrigen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Artenliste für die Vorpflanzung an Stützmauern

Rosen in Sorten Rosa Bodendecker i. S.

Spiräen Spirea japonica i. S.

Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

Immergrünes Geißblatt Lonicera henryi
- Gestaltung der Dächer.

In den Ordnungsbereichen WA 2 und WA 3 sind nur Flachdächer zulässig. Ausschließlich Satteldächer sind in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 4 zulässig. Die Dachneigung muss größer als 36° betragen. Als Farbe der Dachdeckung der Satteldächer ist nur ziegelrot zulässig. Die Dächer der Nebengebäude sind als Gründach auszubilden.
- Gestaltung von Wegen und Stellplätzen auf den Wohngrundstücken.

Befestigte Flächen von Wegen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig herzustellen oder so zu errichten, dass das dort auftretende Oberflächenwasser in die Vegetationsflächen geleitet wird, wo es versickern bzw. verdunsten kann. Überschüssiges Wasser darf in den Mischwasserkanal geleitet werden.

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

- Nachrichtliche Übernahme
 - Die im westlichen Plangebietstteil vorhandenen Reste einer ehemaligen Handelsstraße sind als Bodendenkmal (§ 2 Abs. 7 ThürDSchG) geschützt und vor Veränderungen zu bewahren.
 - Die im westlichen Teil des Plangebiets gelegene Streuobstwiese (PSW) ist ein Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 15 Abs. 1 ThürNatG) und ist nach Vorgabe dieses Gesetzes zu behandeln.
- Hinweise
 - Es wird empfohlen das Niederschlagswasser von den Dachflächen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.
 - Es wird empfohlen die Flachdächer der Wohngebäude zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zum Temperatursgleich zu begrünen.
 - Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser in dafür vorgesehenen Anlagen bedarf der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde.

F. Rechtsgrundlagen

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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.
- 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.
- ThürBO Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321).
- 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.
- 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).
- ThürDSchG Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- 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).

G. Planungsgrundlagen

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

Geltungsbereich
Gemarkung Mittelschmalkalden
Flur 09, Flurstücke
41/13, 41/16, 158/1, 312/152 tw., 158/2, 159 tw., 295/42, 296/43,
Flur 08, Flurstücke
163, 164, 165, 166, 167, 168, 510/152, 511/152, 401/231

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

H. Verfahrensvermerke

Billigungs- und Offenlegungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplans 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.: 2022) 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 diesen Bebauungsplan beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Schmalkalden, den Siegel Bürgermeister

Genehmigung
Am erhielten wir nach Prüfung der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan durch die Untere Rechtsaufsicht des LRA Schmalkalden-Meinungen die Bestätigung, dass die Bekanntmachung des Beschlusses zum Bebauungsplan erfolgen kann.

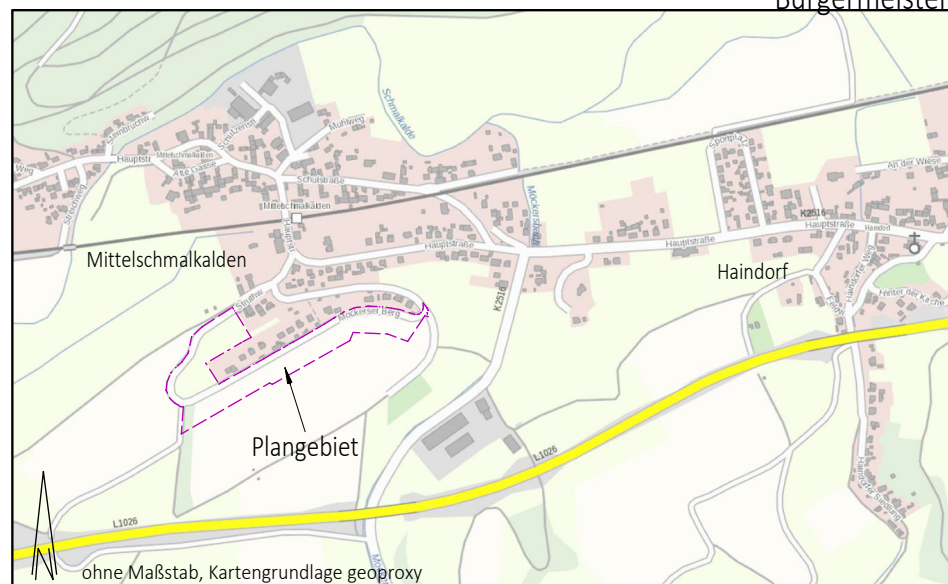
Schmalkalden, den Siegel Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans 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



Stadt Schmalkalden, Lage des Bebauungsplangebiets

Entwurf
Stadt Schmalkalden, OT Mittelschmalkalden
Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet
"Möckerser Berg"

