

Satzung der Gemeinde Kaltenwestheim

Über den Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet

[WA] »Im Füllmels«
Gemarkung Mittelsdorf

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BaunVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 25. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 297)
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 2 der Thüringer Kommunalordnung, i. V. m. § 10 BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes sowie der Thüringer Bauordnung (ThürBO), wird nach Beschluss des Gemeinderates Kaltenwestheim vom 12.12.2018 folgende Satzung zum Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet [WA] »Im Füllmels« gefasst:

B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet [WA] gem. § 4 BauNVO

- (1) Das mit [WA] gekennzeichnete Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 BauNVO):
 1. Wohngebäude;
 2. Räume für freie Berufe;
 3. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, welche dem Wohnen untergeordnet sind,
 4. nicht störende und als Nebenanlagen dem Wohnen untergeordnete Handwerksbetriebe.
- (3) Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im mit [WA] gekennzeichneten Bereich unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen darf 40 v. H. der Baugrundstückfläche nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).
- (2) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen darf i. S. von § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 9,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Anlagen Teile (z. B. Abgaskamine).
- (2) Als Bezug i. S. von § 18 Abs. 1 BauNVO gilt der Mittelpunkt der Schmittlinie des Baugrundstückes mit der angrenzenden und das Plangebiet erschließenden Verkehrsfläche.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- (1) In den Baugebieten ist allein die offene Bauweise zulässig. (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

3.2 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen (Baufelder) dargestellt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den Stellflächen für private Pkw keine weiteren Nebenanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die genannten Stellflächen sind ausschließlich nur zwischen der Straßenverkehrsfläche und der durch Baugrenzen gekennzeichneten Bauflächen, nicht aber in den Bereichen zwischen Baugrenze (Baufelder) und Geltungsbereichsgrenze, zulässig.
- (3) Die Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze aller Baugrundstücke dient als Stellfläche und Mündemöglichkeit für den privaten Verkehr sowie für Fahrzeuge des Katastrophenschutzes.
- (4) Alle nicht genannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen (§ 9 Abs. Nr. 25a BauGB).

4 Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Je Baugrundstück sind höchstens 2 Stellplätze in offener Bauweise zu errichten.
- (2) Private Zufahrten und Gehwege sind in offener Bauweise zu errichten.

1 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

- I/I Überschwerminungsgebiet I, S. von § 76 Abs. 2 WHG
Der im Bebauungsplan mit Planzeichen Nr. 10.2 (U) dargestellte Bereich ist Teil des Überschwerminungsgebietes der »Lotte« (Beschluss-Nr. 35/37/6 d. Rates des Bezirkes Suhr vom 22.12.1976).

I/II Biosphärenreservat Rhön

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Rhön (ThürBR-VVO Rhön).

I/III Landschaftsschutzgebiet »Thüringische Rhön«

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes »Thüringische Rhön«.

II sonstige Hinweise

II/I Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

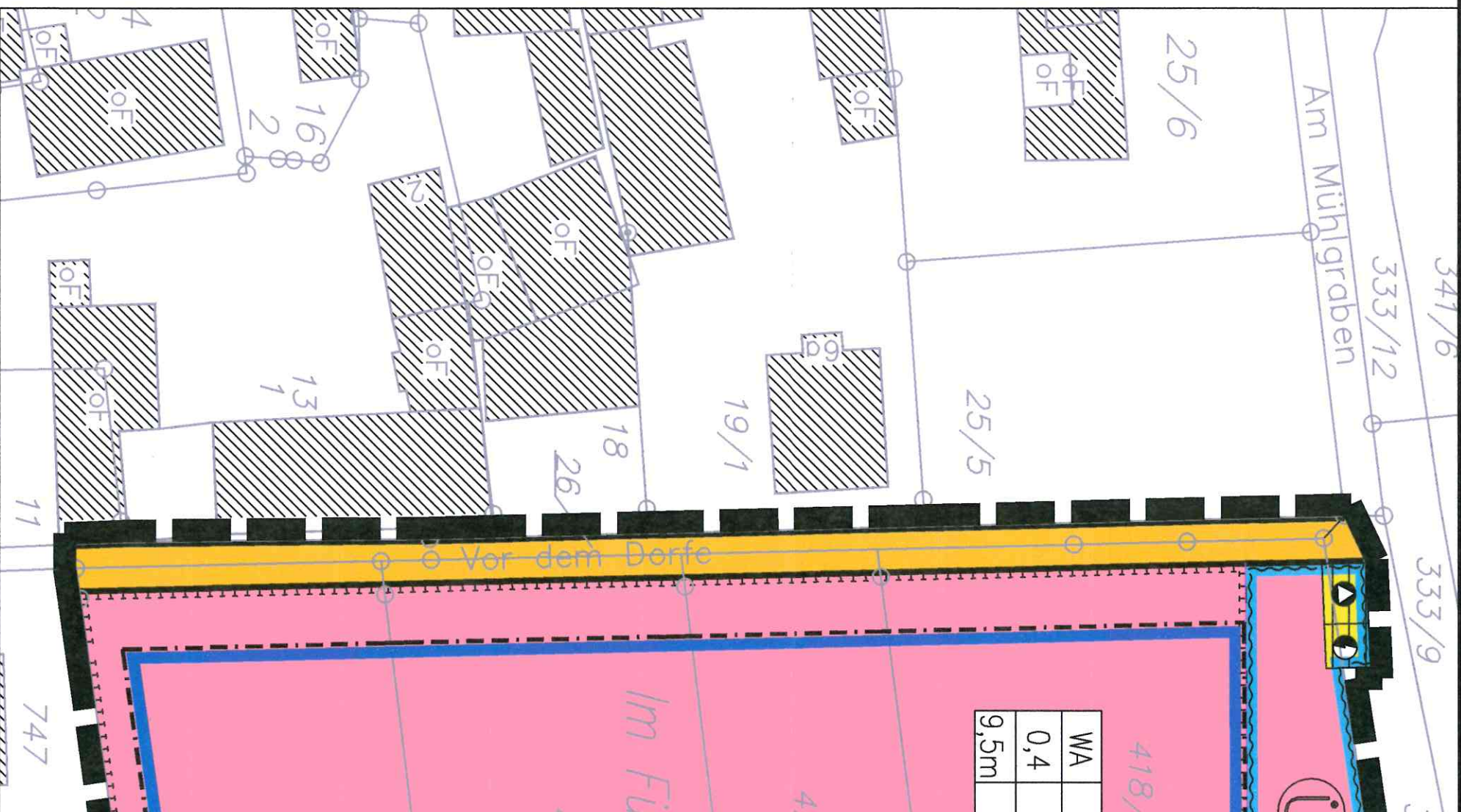
Vor Beginn der Bauarbeiten ist der auf den Baugrundstücken vorhandene Mutterboden abzutragen, separat zu lagern und bis zu seiner Wiederverwendung auf den verbleibenden Vegetationsflächen in einem nutzbaren Zustand zu halten.

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* sowie deren Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 14.01.19 übereinstimmen.
(*Nichtzutreffendes ist zu streichen)

16.01.2019

Datum

Landesamt für Vermessung und Geoinformation – TLBG
Katasterbereich Schmalkalden



VERFAHRENSVERMERKE

Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.11.2017 (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 28.11.2017 der Gemeinderatssitzung gefasst am 12.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 22.01.2018 bis einschließlich dem 23.02.2018. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 22.01.2018 bis einschließlich dem 23.02.2018.

Ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 19.04.2018 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich dem 25.05.2018. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich dem 25.05.2018. Die Bekanntmachung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch das Amtsblatt Nr am 06.04.2018.

In der Gemeinderatssitzung am 25.09.2018 wurden die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet – WA) »Im Füllmels« Gemeinde Kaltenwestheim OT Mittelsdorf wurde am 12.12.2018 vom Gemeinderat in seiner Sitzung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Kaltenwestheim, den 14.12.18

Siegel

Harald Heim, Bürgermeister



