

Planteil A - Legende

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 4 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16 bis 20 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl 0,4
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 256,0 maximale Höhe baulicher Anlagen: FH 256,0 m über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
- LSG Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Obere Saale" gem. § 26 BNatSchG.
 - Naturpark Das gesamte Plangebiet liegt im Naturpark "Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale" gem. § 27 BNatSchG.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) "Saaletal zwischen Hohenwarte und Saalfeld" gem. § 32 BNatSchG
- Hinweise**
- Gemarkungs- und Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - bestehende Gebäude / Wohngebäude (gem. ALK und Luftbild)
 - Maßangaben in Metern
 - Höhenpunkte gem. ALK (Angaben in Metern ü. NHN)
 - Böschungslinien gem. TK 10
 - vorhandene Trinkwasserleitung PE 63 (gem. ZWA Saalfeld-Rudolstadt)
 - vorhandene Straßen- und Parkplatzbegrenzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)
maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)**
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird für das WA auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Ein Überschreiten der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird gem. § 18 BauNVO auf 256,0 m über NHN festgesetzt.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 20 m zulässig.
- 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Alle Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen wasserdurchlässig auszubilden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)**
- 5. Dachform**
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flach- und Pultdächer unzulässig.
- Ergänzender Hinweis:**
- Die Durchführung von Gebäudeabbrucharbeiten soll aus artenschutzrechtlichen Gründen vorrangig zwischen den Monaten Oktober bis Februar erfolgen (s.a. Stellungnahme des Umweltamtes im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt vom 15.09.2016).

Der vorliegende Bebauungsplan „An der Saale“ der Gemeinde Hohenwarte wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarte hat in seiner Sitzung am die Einleitung des Aufstellungsverfahrens über den Bebauungsplan "An der Saale" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarte hat in seiner Sitzung am den Entwurf zum Bebauungsplan „An der Saale“ mit der Begründung in der Fassung vom genehmigt und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
 - Nach öffentlicher Bekanntmachung am (Amtsblatt Nr. ...) wurde der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 - Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage der Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarte hat in seiner Sitzung am die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB). Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarte hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan "An der Saale" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

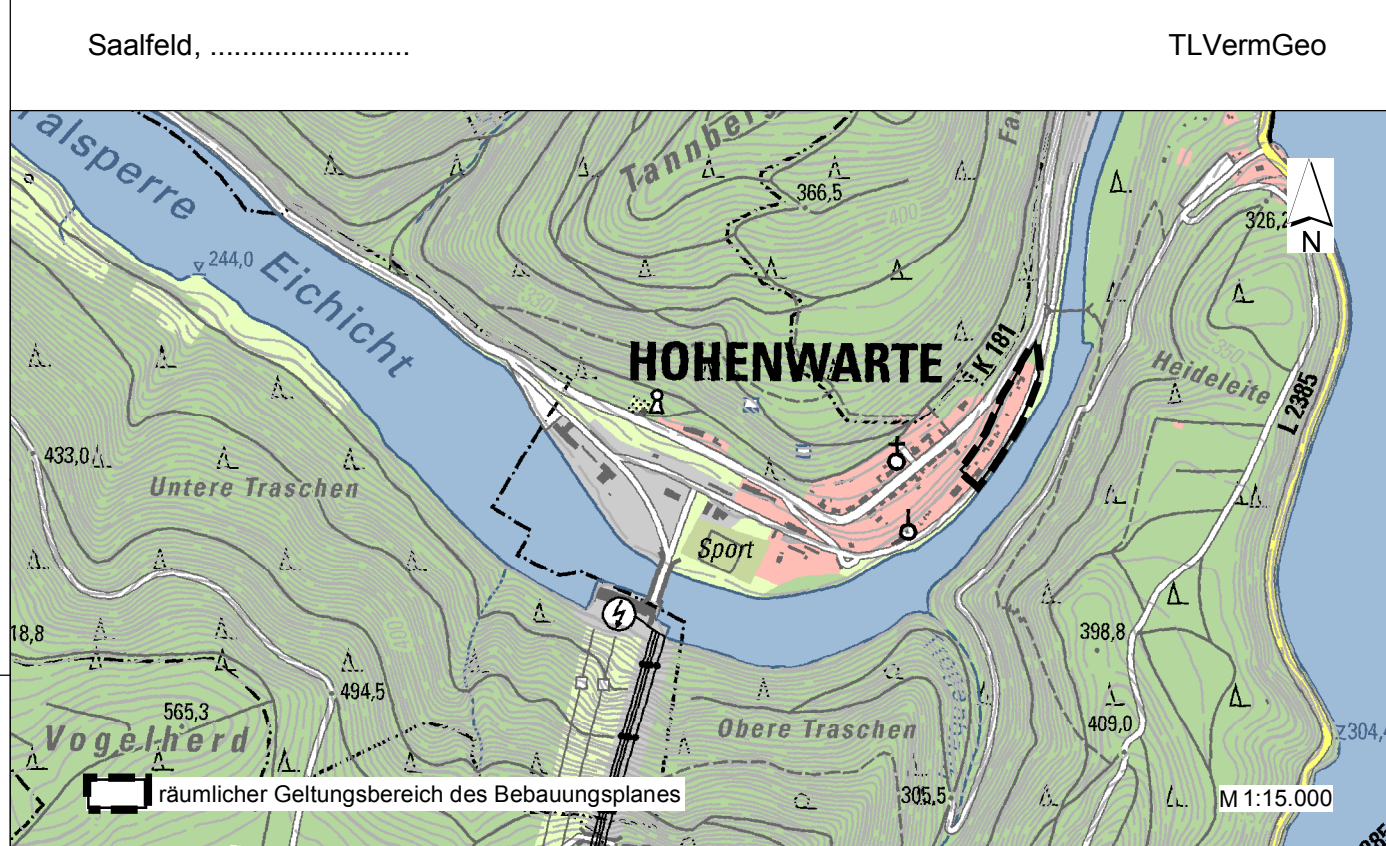
Gemeinde Hohenwarte, den Bürgermeister / Siegel

Gemeinde Hohenwarte, den Bürgermeister / Siegel

Gemeinde Hohenwarte, den Bürgermeister / Siegel

Gemeinde Hohenwarte, den Bürgermeister / Siegel

Erklärung
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen, im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Gemeinde Hohenwarte LANDKREIS SAALFELD-RUDOLSTADT



Bebauungsplan "An der Saale" - Entwurf -

M 1 : 1.000 15. November 2017

Entwurfsverfasser:
 Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@gol.de / www.gol.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.03.2016 (GVBl. I S. 153)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91, 95)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)