

**Satzung der Gemeinde Kaltenwestheim**

**Über den Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet [WA] »Im Fämmels« Gemarkung Mittelsdorf  
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB**

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034),  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 25. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)  
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41),  
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95)

**Präambel**

Aufgrund des § 2 II 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 xx.xx.2018 folgende Satzung zum Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet [WA] »Im Fämmels« 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 Baugrundstücksfläche 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 Anlagenteile (z. B. Abgaskamine).  
(2) Als Bezug i. S. von § 18 Abs. 1 BauNVO gilt der Mittelpunkt der Schnittlinie 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 Baufenster, nicht aber in den Bereichen zwischen Baugrenze (Baufenster) und Geltungsbereichsgrenze, zulässig.  
(3) Die Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze aller Baugrundstücke dient als Stellfläche und Wendemöglichkeit 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) Zufahrten und sonstige Gehwege sind in offener Bauweise zu errichten.

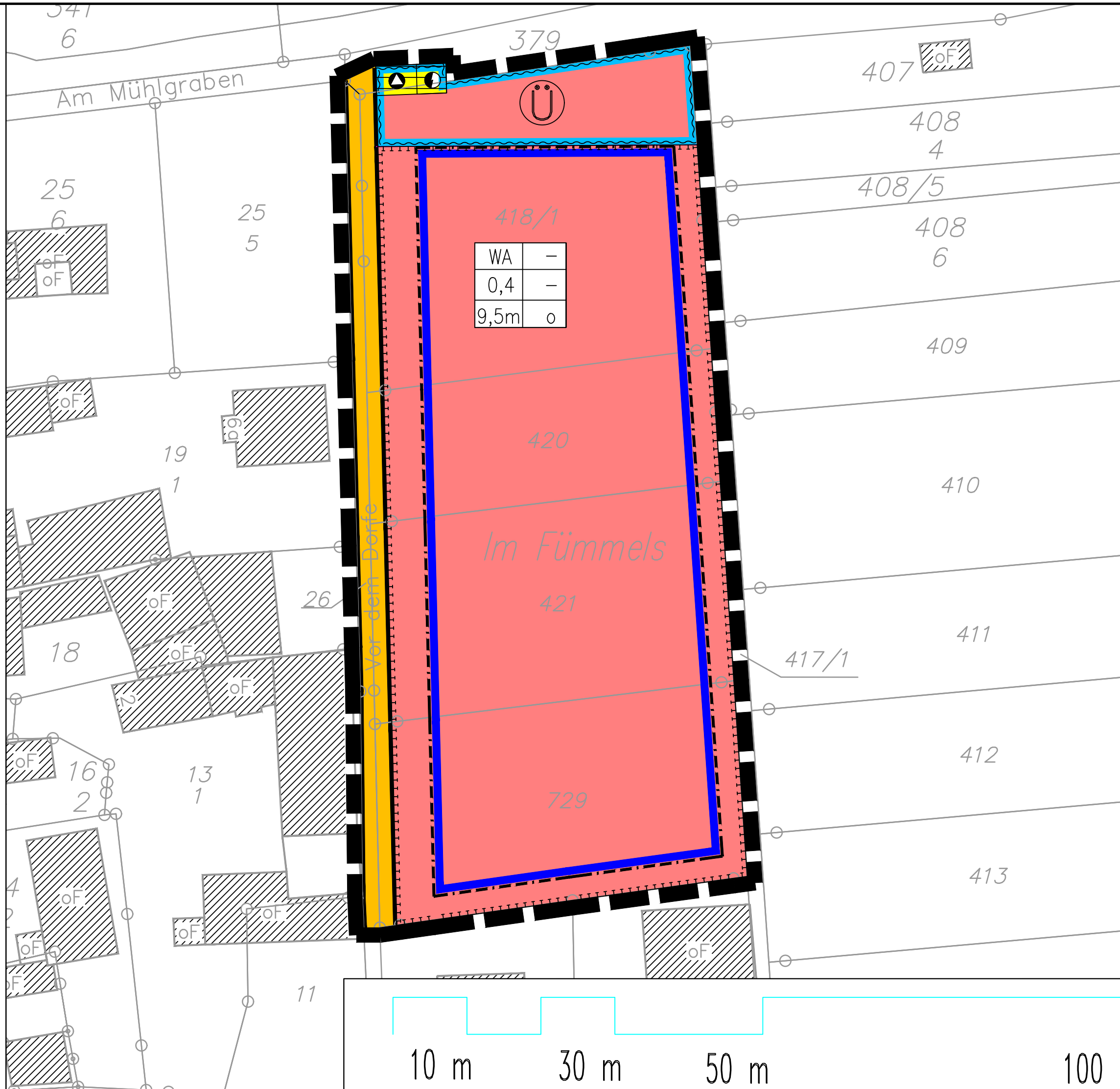
**I Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**

- I.I Überschwemmungsgebiet i. S. von § 76 Abs. 2 WHG**  
Der im Bebauungsplan mit Planzeichen Nr. 10.2 (Ü) dargestellte Bereich ist Teil des Überschwemmungsgebietes der »Lotte« (Beschluss-Nr. 35/376 d. Rates des Bezirkes Suhl vom 22.12.1976).  
**I.II Biosphärenreservat Rhön**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Rhön (ThürBO-Rhön).  
**I.III Landschaftsschutzgebiet »Thüringische Rhön«**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes »Thüringische Rhön«.

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

..... Datum Siegel

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Schmalkalden



**VERFAHRENSVERMERKE**

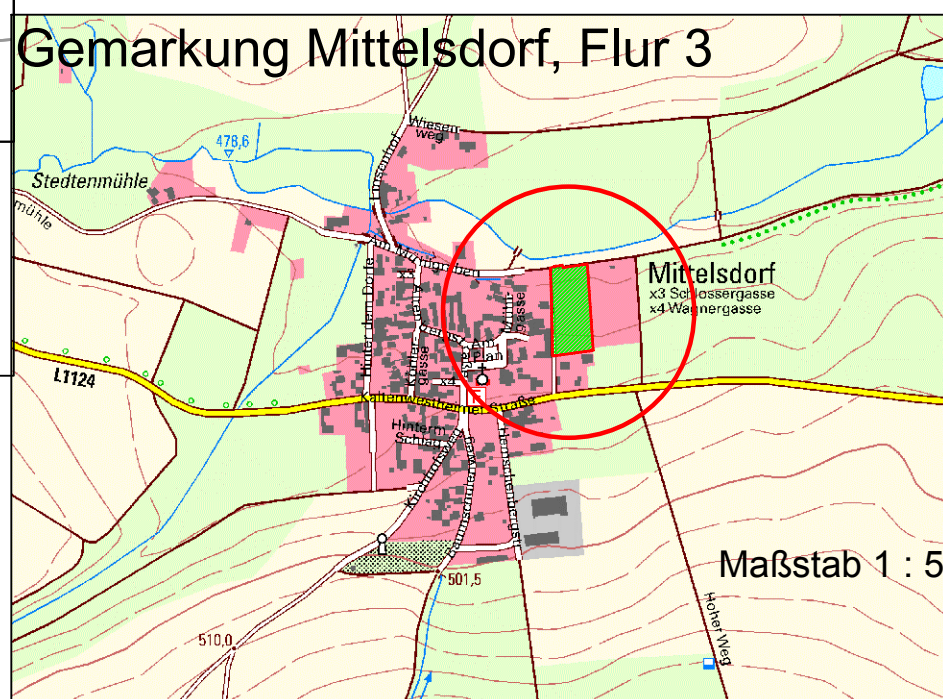
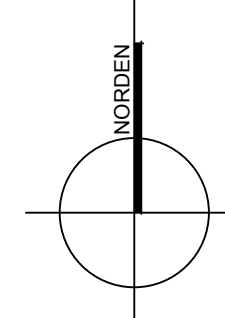
Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.11.2017 (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen .  
Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 28.11.2017 in der Gemeinderatssitzung gefasst am 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 sonstigen 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.  
Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 19.04.2018 in der Gemeinderatssitzung gefasst am xx.xx.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
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 sonstigen 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.  
In der Gemeinderatssitzung am xx.xx.2018 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 wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.  
Der Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet - WA) »Im Fämmels« Gemeinde Kaltenwestheim OT Mittelsdorf wurde am xx.xx.2018 vom Gemeinderat in seiner Sitzung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.  
Kaltenwestheim, den ..... Harald Heim, Bürgermeister

**Genehmigung / Anzeige**

Der Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet - WA) »Im Fämmels« Gemeinde Kaltenwestheim OT Mittelsdorf wird hiermit ausgefertigt.  
Kaltenwestheim, den ..... Harald Heim, Bürgermeister  
Siegel  
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes (Allgemeines Wohngebiet - WA) »Im Fämmels« wurde am xx.xx.2017 gem. § 10 BauGB durch Anzeige im Ortsanzeiger vom xx.xx.2018 Nr. xx ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Kaltenwestheim, den ..... Harald Heim, Bürgermeister  
Siegel

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
  - 9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)
  - o nur offene Bebauung zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - Fläche für Versorgung/Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) hier: Trafostation
  - Fläche für Versorgung/Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) hier: Stellfläche für die Abfallentsorgung
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - Überschwemmungsgebiet Lotte (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden (§ 9 Abs. 20 BauGB)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern
  - vorhandener Gebäudebestand



**Bebauungsplan gem. § 13b BauGB**  
**Allgemeines Wohngebiet [WA] »Im Fämmels«**  
**Gemeinde Kaltenwestheim OT Mittelsdorf**

PLANUNG  
Andreas Malchereck-Matthes  
Immobilien- und Grundstücksberatung  
Bergstraße 5 • 98634 Kaltenwestheim  
E-Mail: a.malchereck-matthes@t-online.de • Fon: 036946/299 185 • Fax: 036946/299 184 • Mobil: 0176/615 88 722

gepl.: Dipl.-Ing. (FH) A. Malchereck-Matthes  
gez.: Dipl.-Ing. (FH) A. Malchereck-Matthes  
gezeichnet: Oktober 2017  
geändert: April 2018  
geändert:  
Plan-Nr. 2