

- Hinweise**
- Grenze der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Bornlauf"
 - Gemarkungs- und Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - topographische Begrenzungslinie
 - bestehende Gebäude
 - Bemaßung (Angabe in Metern)
 - vorhandene Straßen- und Parkplatzbegrenzung
 - Höhenpunkte gem. ALK (Angaben in Metern ü. NNH)
 - Parzellierung mit Bemaßung (Angabe in m²)
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) | Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
|--|--|
| Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) |
| max. Höhe baulicher Anlagen (m ü. NNH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) |

Rechtsgrundlagen

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 18. 07.2017 (BGBl. I S. 2771)

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. 41 G vom 18.12.2018 (GVBl. I S. 731)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art.1 G vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 16 G vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990, 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)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

- Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 4 BauNVO)**
Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)**
Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Es wird eine maximale Firsthöhe (= Gebäudehöhe) von 8 m festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen auf der Straßenmitte in Grundstücksmitte.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO BauGB)**
Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO)**
Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist je Grundstück in einer mindestens 5 m³ fassenden Regenrückhalteanlage aufzufangen. Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt mit einer maximalen Menge von 0,5 l/s in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**
Die Stellplätze und Zufahrten auf den einzelnen Grundstücken sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 12 hochstämmige, heimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckbaren Grundstücksflächen sind je angefangener 300 m² Baufläche des Grundstückes (= überbaubare und nicht überbaubare Fläche) mit einem heimischen und standortgerechten Laub- oder Obstbaumhochstamm (HST 10-12) zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu unter- und erhalten.

Planteil A - Legende

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,3
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 8,0 m maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB / § 6 BauNVO
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs 7 BauGB

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Im Plangebiet sind nur Wärmepumpen zulässig, die unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung auf den Nachbargrundstücken am Nachbarwohnhaus den jeweiligen zulässigen baugebiets-spezifischen Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete der Nr. 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- Dachgestaltung: Mit Ausnahme von Flachdächern sind die Dächer in roter, brauner oder anthrazitfarbener Ausführung herzustellen. Solaranlagen sind zulässig.

Verfahrensvermerke

- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bornlauf" der Gemeinde Unterwellenborn wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB geführt. Eine Umweltprüfung mit einem Umweltbericht ist nicht erforderlich.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Unterwellenborn hat am 21.06.2017 die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Bornlauf" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Bornlauf" wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Unterwellenborn in der Sitzung am 12.12.2018 gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
 - Nach öffentlicher Bekanntmachung am 29.12.2018 (Amtsblatt der Gemeinde Unterwellenborn Nr. 14, 13. Jahrgang) wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Es erfolgte eine parallele Bereitstellung der digitalen Daten auf der Homepage der Gemeinde Unterwellenborn vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 (§ 4a Abs. 4 BauGB).
 - Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Unterwellenborn hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Unterwellenborn hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 den Bebauungsplan Wohngebiet "Am Bornlauf" in der Fassung vom 08.03.2019 als Sitzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

Gemeinde Unterwellenborn, 16. AUG. 2019
 Bürgermeister / Siegel

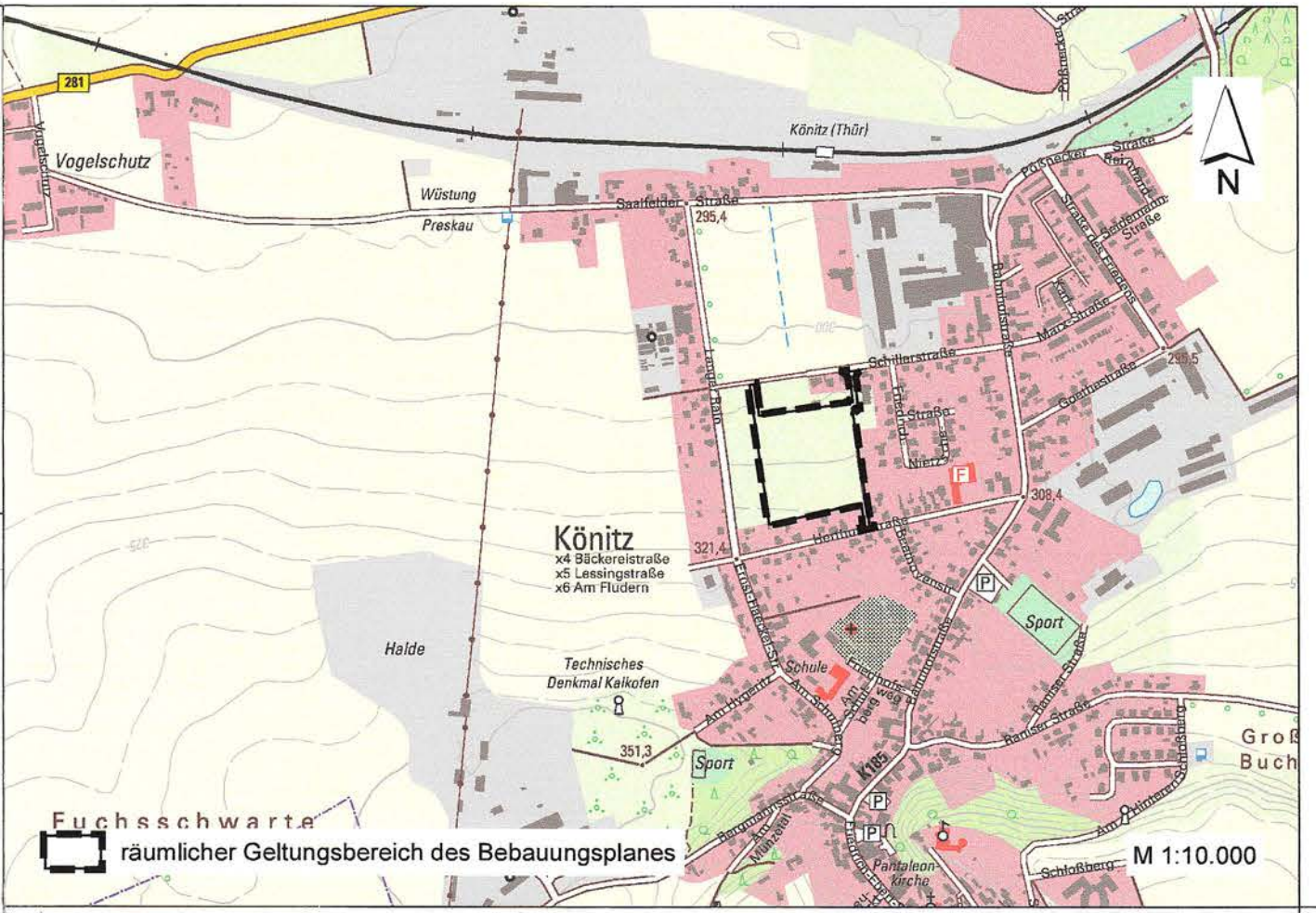
Gemeinde Unterwellenborn, 16. AUG. 2019
 Bürgermeister / Siegel

Gemeinde Unterwellenborn, 04. DEZ. 2019
 Bürgermeister / Siegel

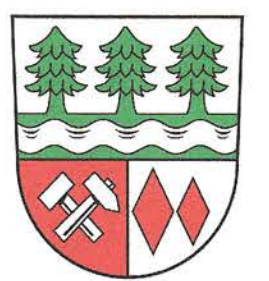
Gemeinde Unterwellenborn, 04. DEZ. 2019
 Bürgermeister / Siegel

Erklärung:
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 19.12.2018 übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Saalfeld, ..22.02.2019..... TLBG



**Gemeinde Unterwellenborn
 OT Könitz**
 LANDKREIS SAALFELD-RUDOLSTADT



**Bebauungsplan Wohngebiet
 "Am Bornlauf"**

M 1 : 1.000 08. März 2019

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