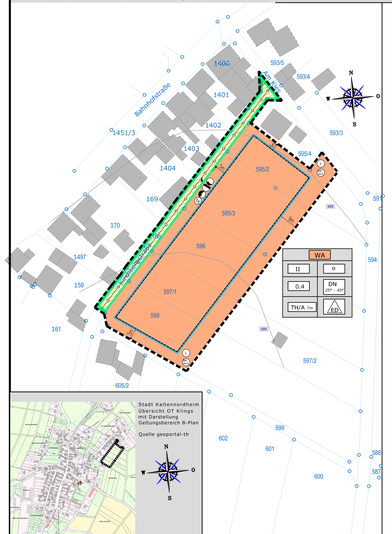
Bebauungsplan "Am Kies"

nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen



zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

WA — WA Allgemeine Wohngebiete gem. §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 ff. BauNVO

II	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0.4	Grundflächenzahl GRZ (Höchstmaß)
TH/A	Traufhöhe/Attika 7 m (Höchstmaß)
DN	Dachneigung 25° - 45°

3. Bauweisen , Baugrenzen
gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen
gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie Bestand

öffentliche Verkehrsfläche Bestand

7. Flächen für Versorgung - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gem. §9 Abs.1 Nr.13 BauGB

unterirdisch geplant

Trinkwasser

Schmutz - und Regenwasser

Elektrizität

TK — Telekommunikation

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
gem. §9 Abs. 6 BauGB

L — Landschaftsschutzgebiet

BR Wa-G — Biosphärenreservat Zone III

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. §9 Abs.7 BauGB

596 — Kataster mit Flurstücksnummern

Gebäude Bestand entsprechend Liegenschaftskarte

480 — Höhenlinien (Quelle geoportal-th)

Bemassung in Meter

Nutzungsschablone

WA	
II	o
0.4	DN 25° - 45°
TH/A 7m	

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB, §§ 11, 16, 18 und 19 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)
Die Traufhöhe/Attika der baulichen Anlage-Wohnhaus ist auf 7 m begrenzt.
Die Höhen bezieht sich auf die Oberkante natürliches Gelände (bergseits).

4. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung
gem. § 9 (4) BauGB - i.V.m. § 88 ThürBO

1. Dächer
Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig.

die festgesetzte Dachneigung ist ausschließlich für Hauptanlagen.

2. Dacheindeckungen von Nebengebäuden und Garagen haben sich in Material und Farbe dem Wohngebäude anzupassen.
Flachdachflächen sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

3. Einfriedungen
Zulässig sind lebende Zäune aus Laubgehölzen und Staketenzäune sowie Maschendrahtzäune. Massive Sockel sind bis 0.3m Höhen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf zwischen den Grundstücken 1.50 m und zur öffentlichen Verkehrsfläche 1.20 m nicht überschreiten.

C) Sonstige Festsetzungen

1. Versiegelung
Der Versiegelungsgrad des Grundstückes darf maximal 20% betragen
Befestigungsflächen sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil bzw. ähnlich offenporigem Belag zu ausführen.

2. Oberboden/ Mutterboden
Der Mutterboden ist vor Baubeginn abzuschieben, separat zu lagern und bis zu seiner Wiederverwendung in einem nutzbaren Zustand zu halten.

3. Bodendenkmalpflege
Aus dem Umfeld der überplanten Fläche ist eine Pferdebestattung/-skelett bekannt. Bei den Erdarbeiten ist daher jederzeit mit weiteren unbekannten Bodendenkmälern zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDSchG der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt. Der Beginn der Erdarbeiten ist schriftlich spätestens zwei Wochen vorher anzuzeigen, um deren Kontrolle zu ermöglichen.
Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der zuständigen Behörde abzusichern und die Funde im Zusammenhang zu bergen. Bei Auffindung ist der Arbeiter vor Ort sind auf die gesetzlichen Bestimmungen zu hinweisen und auf die gesetzlichen Regelungen im Umgang mit Bodenfunden einzuhalten (§ 16 Abs. 1-4 und § 13 Abs. 5 ThürDSchG).

4. Deponie
Es ist sicherzustellen, dass die Deponie (Gemarkung: Klings, Flur: 4, Flurstück: 441) in keiner Weise durch die Maßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan berührt wird. Dies gilt insbesondere auch für Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, der Entsorgung etwaiger Abfälle aus der Baulätigkeit.

D) Hinweise/Allgemeines

1. Immissionschutz/ Abfallwirtschaft
Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Kies" sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren im Referat 64 im TLUBN anhängig. Jedoch befindet sich die Deponie Klings (Gemarkung: Klings, Flur: 4, Flurstück: 441) ca. 220 m nordwestlich des Plangebietes und somit im Einwirkungsbereich des B-Planes. Derzeit existiert im Freistaat Thüringen keine Landesvorschrift, die den Abstand zwischen Wohngebieten und Deponie festschreibt, da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die Deponie in einer Lage, die der Lage und der dazwischenliegenden Ortsbebauung davon ausgehen, dass die Deponie in keiner Weise durch die Maßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Pan berührt wird. Es ist davon auszugehen dass keine Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Die bauliche Ausführung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass in der DIN 4109 aufgeführte Werte nicht überschritten werden. Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz der § 50 BImSchG eingehalten. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der Geräuschimmissionsschutzrichtlinie zum Schutz gegen Baulärm-Geräusche (Immissionsr- freigesetzten Immissionsrichtwerte für das betroffene Plangebiet während der Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.
Um die Belastung der Luft mit Schadstoffen nicht zusätzlich zu erhöhen, wird für die Beheizung und Warmwasserversorgung der Gebäude im Plangebiet empfohlen, vorrangig emissionsarme Brennstoffe oder Verfahren (Solarenergie, Erdwärme) einzusetzen.

2. Bergbau
Die Maßnahme liegt in der großräumigen Erlaubnis „Werra" (diverse Minerale) gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von Bodenschätzen.
Die Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigung, die Kupfer Copper Germany GmbH, Sitz Mannheim, Wörth/Feldar Weg 8 in 68239 Mannheim, bereitet aktuell die Durchführung von Erkundungsbohrungen im Erlaubnisfeld vor. Nach den hierzu eingereichten Unterlagen ist der Planbereich dadurch nicht betroffen. Für den o. g. Planbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau vor. Laut Geoportal Thüringen (Stand vom 5. des Monats) befindet sich das nächstgelegene Untertagebau- Hohlraumgebiet „Thüringen" (ID 3370 2001) von ca. 2 km entfernt. Es wird hingewiesen, das ca. 400 m nördlich bzw. nordwestlich der Ortslage Klings zwei unter Bergaufsicht stehende Tagebaue betrieben werden, der Basaltagebau „Diedorf" und der Kalksteintagebau „Klings". In diesem Zusammenhang wird auf mögliche betriebsbedingte Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen hingewiesen. In Bezug auf die Erschütterungen von Wohngebäuden in der Ortschaft Klings durch die Sprengarbeiten im Basaltagebau „Diedorf" angeben durchgeführte Messungen keine Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 4150-3. Unabhängig davon, können Erschütterungen als unangenehm empfunden werden

3. Vermessungs-/Grenzmarken
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden. Diese sind entsprechend § 6 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes besonders zu schützen und zu erhalten. Sind Arbeiten vorzunehmen durch die eine Gefahr der Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, ist rechtzeitiger Vorhabenträger deren Sicherung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, auf seine Kosten, zu veranlassen.

4. Schutzgebiete
Biosphärenreservat Rhön
Das Plangebiet untersteht auf Grund seiner Lage in der Entwicklungszone (Zone III) des Biosphärenreservates Rhön (laut Bestimmungen der Thüringer Biosphärenreservats-Verordnung (ThüBRVO) vom 20.Mai 2010 (GVBl. S. 123).
Die für dieses Gebiet erlassenen besonderen Schutzvorschriften sind einzuhalten.

Landschaftsschutzgebiet Thüringer Rhön
Die gesamte Ortslage von Klings liegt im LSG Thüringer Rhön.

Bezüglich des LSG wird auf folgenden Sachverhalten hingewiesen. Für Flächen in einem Bereich von 100 m beiderseits des LSG Thüringer Rhön, Stand 1999 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen kann die Gemeinde nach § 36 (9) ThüNatG innerhalb von 25 Jahren einen rechtskräftigen Bebauungsplan oder eine Satzung erlassen. Diese Flächen sind mit inkraftreten des Bebauungsplanes nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

5. Hinweise zum Geologiedatengesetz
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) unterliegen grundsätzlich der Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Teil- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lage-pläne u. ä.) gemäß § 9 GeoDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist auf diese Pflichten hinzuweisen. Für Bohrungen bis 100 m Teufe ist das Online-Portal geodaten.tlubn.thuringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thuringen.de /geologie-bergbau/landesgeologie/ geologie datengesetz. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zuverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoDG)" in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZuVVO)".
Eventuell im Planungsbebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Verfahrensvermerke

0. Kartengrundlage Vorhabensbezogener Bebauungsplan

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 .....
.....
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.09.2021 (Beschluss-Nr. .....//09/2021) die Aufstellung des Bebauungsplan "Am Kies" nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen beschlossen.
Der Beschluss wurde am 14.01.2022 im Amtsblatt der VG "Hohe Rhön" bekannt gemacht.

Kaltennordheim, den .....
.....
Bürgermeister Erik Thürmer

2. Billigungs-/Auslegungsbeschluss Vorentwurfsplanung

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.06.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Kies" Stand Juni 2022 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt

Kaltennordheim, den .....
.....
Bürgermeister Erik Thürmer

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ Beteiligung der Behörden

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Kies" in der Fassung vom Juni 2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 22.08.2022 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Kies" in der Fassung vom Juni 2022 hat am 11.07.2022 stattgefunden.

Die Unterlagen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung konnte, während der öffentlichen Auslegung im Amt für Bau- und Liegenschaftsangelegenheiten als auch auf den Internetseiten der VG "Hohe Rhön" eingesehen werden.

Kaltennordheim, den .....
.....
Bürgermeister Erik Thürmer

4. Billigungs-/Auslegungsbeschluss Entwurfsplanung

Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Kies" nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in der Fassung vom 22.12.2022 wurde am .....2023 (Beschluss-Nr. .....) vom Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kaltennordheim, den .....
.....
Bürgermeister Erik Thürmer

5. Beteiligung der Öffentlichkeit/ Beteiligung der Behörden

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes "Am Kies" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 stattgefunden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes "Am Kies" in der Fassung vom ..... hat am ..... 2023 stattgefunden.

Die Unterlagen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung konnte, während der öffentlichen Auslegung im Amt für Bau- und Liegenschaftsangelegenheiten als auch auf den Internetseiten der VG "Hohe Rhön" eingesehen werden.

Kaltennordheim, den .....
.....
Bürgermeister Erik Thürmer

6. Abwägung

Der Stadtrat hat am .....2023 (Beschluss- Nr.: .....//2023) die Bedenken und Anregungen, die von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der Auslegung/ Anhörung eingegangen sind, abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Kaltennordheim, den .....
.....
Bürgermeister Erik Thürmer

7. Satzungsbeschluss

Die Stadt Kaltennordheim hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom .....2023 (Beschluss-Nr. .....//2023) den Bebauungsplan "Am Kies" nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in der Fassung vom .....2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am .....2023 im Amtsblatt der VG "Hohe Rhön" veröffentlicht.

Kaltennordheim, den .....
.....
Bürgermeister Erik Thürmer

8. Genehmigung

Dieser Bebauungsplan "Am Kies" nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen wird gemäß § 10 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 BauGB genehmigt.

Az .....

Meiningen, den .....
.....
Landratsamt Schmalkalden-Meiningen

10. Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplan "Am Kies" nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit dem Willen des Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.

Kaltennordheim, den .....
.....
Bürgermeister Erik Thürmer

11. Rechtswirksame Bekanntmachung

Der Beschluss des Stadtrates über den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt der VG "Hohe Rhön" bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan "Am Kies" nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen " im Amt für Bau- und Liegenschaftsangelegenheiten während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Kaltennordheim, den .....
.....
Bürgermeister Erik Thürmer

Gesetzliche Grundlagen *in jeweils gültiger Fassung*

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) — Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 / (BGBl I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Baumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 VO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1347)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 1432
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl.2009 S. 741), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
8. Thüringer Naturschutzgesetz (ThüNatG) — Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 30.07.2019, zuletzt durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. 07. 2019 (GVBl. S. 323, 340)
9. Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 VO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
11. Umweltverträglichkeitsprüfungs-Gesetz (UVP-G) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 VO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1342)
12. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) in der Fassung vom 21.12.2020

Stadt Kaltennordheim
Ortsteil Klings

Bebauungsplan "Am Kies"

nach § 13b BauGB -
Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Landkreis Schmalkalden-Meiningen

STADT/GEMEINDE:	Stadt Kaltennordheim	UNTERSCHRIFT BÜRGERMEISTER	
	über VG Hohe Rhön Hauptstraße 18 36452 Kaltennordheim OT Kaltensundheim	ORT/ DATUM	
PLANVORHABEN:	**Bebauungsplan "Am Kies" - nach § 13b BauGB**		
PLANER:	Bauplanung Rassmann Brunnenplatz 8 98634 Wasungen Fon 036941 /72065 Fax 036941 /72066 bauplanung-rassmann@t-online.de www.bauplanung-rassmann.de	BAUPLANUNG RASSMANN	
UNTERSCHRIFT PLANER	A:Plandarstellung	ENTWURFSPLANUNG	
		MAßSTAB	1:1000
BEARBEITET:	Dipl.-Ing.-Frank Raßmann	DATUM	22.12. 2022
GEZEICHNET:	Dipl.-Ing-Sylvia Raßmann	BLATT-NR.	1