

## Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)
    - Art der baulichen Nutzung (§ 5a BauNVO)
      - Dörfliches Wohngebiet (MDW)
 

Die Art der baulichen Nutzung im Dörflichen Wohngebiet (MDW) richtet sich nach § 5a BauNVO.
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
      - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauGB)
 

Entsprechend wie der Beschreibung im Bebauungsplan
      - Bauweise (§ 22 Abs.2 und 4 BauGB)
 

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 festgesetzt. Abweichend davon sind nur Gebäude zulässig deren Länge 25 m nicht überschreiten. Als Wohnhäuser sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs.4 BauGB) (gemäß Thüringer Bauordnung - § 83 ThürBO)
  - Dachformen
 

Es sind alle Dachformen zulässig.
  - Aufschüttung und Abgrabung nach der Erschließung (§ 83 Abs.1 Nr.4ThürBO)
 

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländeregulierung sind bis höchstens je 1,00 m zugelassen, gemessen von der Oberkante der anliegenden Erschließungsstraße.
  - Einfriedung (§ 83 Abs.1 Nr.4ThürBO)
 

Die Höhe der Grundstückseinfriedung darf 2,00 m nicht überschreiten.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Jegliche Beeinträchtigungen für die im Umfeld befindlichen besonders geschützten Biotopflächen (z.B. das angrenzende Flurstück 11/4) auf die bereits erteilte Ausnahmegenehmigung nicht erstreckt, sind konsequent auszuschließen (keine Einfriedungen und Errichtung weiterer bauliche Anlagen, keine Ablagerungen, keine Zwischenlagerungen, keine Nutzungsänderung in Gartenland, kein Befahren mit Baufahrzeugen etc.)
  - Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Neupflanzung auf der in der Kartenanlage dargestellten Ausgleichsflächen, den Flurstücken 225 und eine Teilfläche der Flurnummer 217/2 in der Gemarkung Bachfeld, von Obstbäumen durchzuführen. Die Pflege dieser Flächen und der Bäume ist über einen Zeitraum von 25 Jahren durchzuführen.
  - Die Kompensationsflächen sind rechtlich zu sichern (Dienstbarkeit) und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
- Hinweise**

**Bodenfunde**  
Im Zuge der Erdarbeiten evtl. auftretende Bodenfunde (wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen und ähnliches) sind unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – TLDA, Petersberg 12, 99084 Erfurt, Tel.: 0361 57 341-4300 anzuzeigen und zugleich die Fundstelle zu sichern.  
Die Funde können auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Sonneberg bzw. der Außenstelle des Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Römhild, Waldhaussiedlung 8, 98630 Römhild, Tel.: 0361 57 322-304 gemeldet werden.  
Zufallsfunde sind überall möglich und meldepflichtig.  
Mittelungspflicht (§ 2 ThürBodSchG)  
Falls ein begründeter Verdacht auf ein Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten besteht, ist unverzüglich das Landratsamt Sonneberg, Immissions- und Bodenschutz / Abfall- und Chemikalienrecht / Altlasten, Bahnhofstraße 66, 98515 Sonneberg, Tel.: 03675 871-347 zu informieren.  
Vorsorge vor schädlichen Bodenveränderungen  
Gemäß § 4 Abs.1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.  
Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden:  
Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die Vorgaben der § 12 BBodSchV, insbesondere auch die Vorsorgeabforderungen, zu beachten.  
Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen:  
Nach § 4 Abs.2 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- MDW** Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO)
- Nutzungsschablone**
- |                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse  |
| GRZ Grundflächenzahl      | GFZ Geschossflächenzahl |

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze**
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- unterirdisch**
- Zweckbestimmung: W - Wasser, AW - Abwasser

## Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen**
- private Grünflächen**

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.0 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

## Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

## AUSGLEICHSFLÄCHE (Streuobstwiese)

## Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Abs.6 BauGB)

- Anpflanzen:** ● Bäume      ●●● Sträucher
- Erhaltung:** ● Bäume      ●●● Sträucher

## Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 b) und Abs.6 BauGB)

- Erhaltung:** ● Bäume

## Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

## Zeichnerische Hinweise

- Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- vorhandene Bepflanzung/ Hausnummer

## Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221; Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet
- BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 178
- PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 I 1802
- BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 08.12.2022 I 2240
- BImSchG** - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023, Stand: 01.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
- WHG** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 22.12.2023 I Nr. 409
- BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) Die V ist gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser V am 01.08.2023 in Kraft getreten.
- ROG** - Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.03.2023 I Nr. 88
- ThürBO** - Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. 07. 2022 (GVBl. S. 321)
- ThürWG** - Thüringer Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- ThürNatG** - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- ThürKO** - Thüringer Kommunalordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)
- ThürDSchG** - Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205); gültig ab: 05.07.2014
- ThürKlimaG** Thüringer Klimagesetz Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels vom 18. Dezember 2018
- EEG 2023** Erneuerbare-Energien-Gesetz - Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 , zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 5.2.2024 I Nr. 33

## Verfahrensvermerke

### Planungsgrundlage

Es wird beantragt, dass die Flurstücke (mit ihren Grenzen\*) und Bezeichnungen\*), sowie der Gebäudebestand\*) mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.  
\*) Nichtzutreffendes ist gestrichen

Saalfeld den ..... i.A. ....  
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Katasterbereich Saalfeld

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 20.07.2023 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (Beschlussnr.: 210/37/07/23)

Der Beschluss wurde am Freitag, den 4. August 2023, im Amtsblatt der Stadt Schalkau, Nummer 9, Jahrgang 29, ortsüblich bekannt gemacht.

Schalkau, den .....  
Bürgermeisterin ..... Siegel

### Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung Behörden

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... (Entwurf zur öffentl. Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... (Entwurf zur öffentl. Auslegung) beteiligt.

Schalkau, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Planentwurf in der Fassung vom ..... (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) wurde am ..... (Beschlussnr.: ..... ) gebilligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Schalkau, Nummer ..... Jahrgang ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Schalkau, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... (Beschlussnr.: ..... ) die Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2 § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Schalkau, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschlussnr.: ..... ).

Schalkau, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### Genehmigung / Anzeige

Dieser Plan hat vom ..... bis .....

öffentlich ausgelegen.

Unterschrift ..... Stempel

### Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigenvermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Schalkau und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

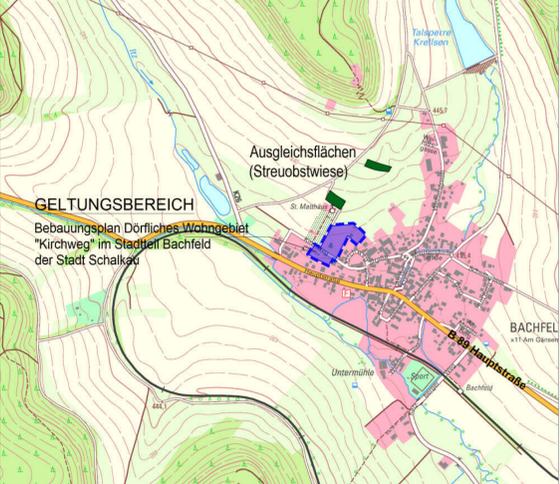
Schalkau, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### Rechtswirksame Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Schalkau während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Schalkau, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Nr.	Änderungen	geänd.am	Name	gepr.am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan Dörfliches Wohngebiet "Kirchweg" im Stadtteil Bachfeld der Stadt Schalkau				
Landkreis:	Sonneberg				
Gemeinde:	Schalkau				
Gemarkung:	Bachfeld				
Maßstab:	1 : 1000				
Planzeichnung		entw.	01/2024	Gr/S	
		gez.	01/2024	MäB	
		gepr.			
Vorhabensträger:		Entwurfsverfasser:			
Stadt Schalkau Markt 1 96528 Schalkau		Ingenieurbüro Greiner Eisfeld Neulhen 41 98673 Eisfeld Tel. 03686 39290 Fax. 03686 392919 www@B-Greiner.de B_GREINER@online.de			
Datum:		Unterschrift:		Projektdatum:	
				27.08.2024	