

**ZECHENERKLÄRUNG** zum Bebauungsplan **Bauengut Nr.8'**  
 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- MO: Dorfgebiet (§5 BauNVO)
- 0,6: Grundflächenzahl (§§16, 19 BauNVO)
- III: Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)
- FH: Frästhöhe baulicher Anlagen in Meter (§16 BauNVO)
- TH: Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter (§16 BauNVO)

- : Grenze des Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
- : sonstige Planzeichnungen
- : Verkehrsfläche (Bestand)
- : vorhandene Gebäude
- : vorhandene Grünfläche
- : Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- : Flurstücksnummer
- : Grenze zwischen dem Teilgebiet MO 1 und dem Teilgebiet MO 2

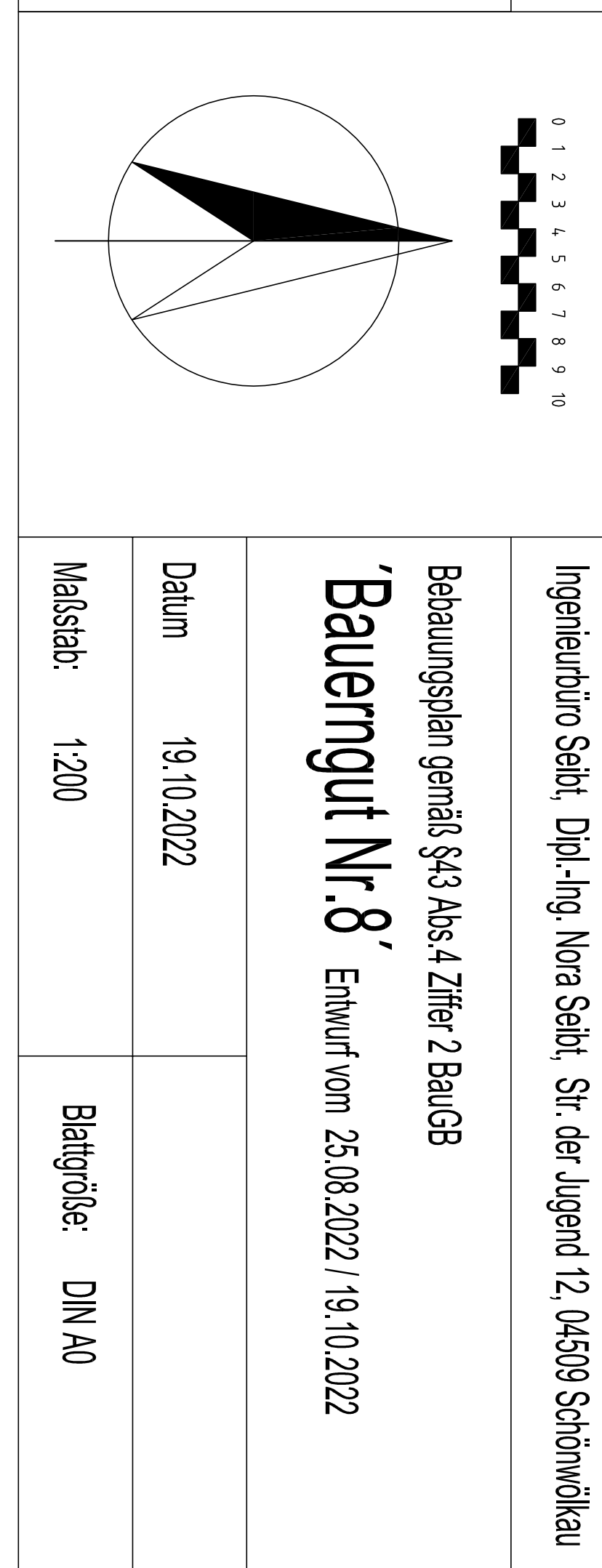
Erklärung des Planverfassers  
 Die vorliegende Planuntersage stimmt mit den Urkatastralen überein.  
 Schönwöllkau, d. 19.10.2022  
 Dipl.-Ing. Nora Seibt, Ingenieurbüro Seibt, Str. der Jugend 12, 04509 Schönwöllkau  
 Tel.Nr. 0170 - 215 9 215, e-mail: seibt@seibt.de  
 Katastervermerk

Übersicht [Quelle: RAPS Bauleitplanung RV-Plan]

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:06.07.2022.). Ungenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird an dieser Stelle nicht gemindert.

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:06.07.2022.). Ungenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird an dieser Stelle nicht gemindert.

<b>Gemeinde Schönwöllkau</b>	
Parkstraße 11, 04509 Schönwöllkau	
Ingenieurbüro Seibt, Dipl.-Ing. Nora Seibt, Str. der Jugend 12, 04509 Schönwöllkau	
<b>'Bauengut Nr.8'</b> Entwurf vom 25.08.2022 / 19.10.2022	
Datum	19.10.2022
Maßstab:	1:200
Baugröße:	DM A0



1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schönwöllkau hat in seiner Sitzung am ..... gemäß §1 Abs.3 BauGB die Ausfertigung des Bauengutplanes Bauengut Nr. 8' beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am ..... über das Amtsblatt Nr. .... ordsätzlich bekannt gegeben.  
 Schönwöllkau, d. ....

2. Die folgende Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ..... Schönwöllkau, d. .... durchgeführt worden.

3. Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... gemäß §4 Abs.1 BauGB hinsichtlich zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Schönwöllkau, d. ....

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Schönwöllkau hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Bauengut Nr.8' und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Ausfertigung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... über das Amtsblatt Nr. .... ordsätzlich bekannt gegeben.  
 Schönwöllkau, d. ....

5. Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahme gemäß §3 Abs.2 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Schönwöllkau in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan Bauengut Nr.8' als Satzung gemäß §10 Abs.1 BauGB beschlossen sowie die Begründung genehmigt.  
 Schönwöllkau, d. ....

6. Die Satzung des Bebauungsplanes Bauengut Nr.8' besteht aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Textteil (Planteil B) in der Fassung vom ..... Schönwöllkau, d. .... und dem wird hiermit ausgesetzt.

7. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Bauengut Nr.8' ist gemäß §10 Abs.3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Bauengut Nr.8' ist damit in Kraft getreten.  
 Schönwöllkau, d. ....

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** zum Bebauungsplan **Bauengut Nr.8'**

1.1.1. Im Dorfgebiet sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenwerkbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebsunternehmenswesens, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß §5 Abs.2 Nr.1, Nr.3 und Nr.5 bis Nr.7 BauNVO zulässig.  
 Die gemäß §5 Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden auf der Grundlage von §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Dorf- /Schorngen (thermisch, photovoltaisch oder kombiniert) sind sowohl auf Gebäuden, als auch auf Gorgen, Carports und sonstigen Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch als freistehende Einzelanlagen.

1.1.2. Zur Reduzierung von Versiegelungen sollen Zuwegungen zu Stellplätzen vermeiden werden, dies gilt auch für Carports und Gorgen. Stellplätze sollten vorrangig auf städtebaulichen Vorhöfen von Gebäuden angeordnet werden. Für die Stellplätze ist auf eine Vollversiegelung zu verzichten und eine wasserundurchlässige Abdeckung (beispielsweise Rosenroststeine, Schotterrasen) ist zum Einsatz zu bringen. Es sind Stellplätze im Geltungsbereich des Plangebietes anzudeuten. Dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind auf den Flurstücken 371 und 372 Flächen für PKW-Stellplätze auszuweisen. Weitere Flächen für mögliche Stellplätze und Abstellplätze befinden sich im Hofraum der Flurstücke 126/2 und 126/1. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze richtet sich nach der Landesbauordnung.

1.1.3. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzung zu maximalen Frästhöhen (FH) bzw. Traufhöhe (TH) bestimmt. Als Traufhöhe wird an dieser Stelle Unterkante Sparren bzw. Dachkanten angesehen, wobei der Dachüberstand nicht größer als 1,00m betragen darf.  
 Do es sich um Bestandsgebäude handelt, finden sich die maximalen Frästhöhen und auch die maximalen Traufhöhen in der vorhandenen Gebäudegenometrie wieder. Zur Einbindung in die bauliche Umgebung werden:  
 MD 1: Teilgebiet I Flurstück 126/2 und Flurstück 126/1: eine Grundflächenzahl von maximal 0,6; mit maximal 3 Vollgeschossen; eine maximale Frästhöhe von 11,0m; Bezugspunkt OFG; eine maximale Traufhöhe von 7,5m; Bezugspunkt OFG  
 MD 2: Teilgebiet II Flurstück 126/2 und Flurstück 371 und 372: eine Grundflächenzahl von maximal 0,6; mit maximal 2 Vollgeschossen; eine maximale Frästhöhe von 7,5m; Bezugspunkt OFG; eine maximale Traufhöhe von 6,5m; Bezugspunkt OFG  
 festgesetzt. Hinsichtlich der Überstreifungsgrößen gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

1.1.4. Die offene Bauweise ist für die Ortslage Höhenroda ortsbildprägend und spiegelt sich augenscheinlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder. Ur die Erhaltung der Bestandsgebäude sind oder in Teilbereichen seitliche Grenzabstände nicht vorzusehen. Eine Festsetzung zur Bauweise wird aus diesem Grund freunds nicht getroffen.  
 Die Bestandsgebäude verfügen über Seite- oder Pfahlhöhen, mit einer Dachneigung bis max.45 Grad. Die Bebauung der vorhandenen Frästhöhen wird festgesetzt. Für die Ortslage Höhenroda sind schalenförmig im zulässigen Neigungsreich ortstypisch, die Festsetzung der Dachbauweise erfüllt u.a. eine Forderung des baulichen Denkmalschutzes hinsichtlich des Umgebungsschutzes schutzrelevanter Bausubstanz des Ortskernes Höhenroda. hochgezogene Dachneigungen, sowie intensiv oder gar keine Fassadenfarben sollen demnach ebenfalls vermieden werden.