

Gemeinde Seebach

**Bebauungsplan
„Neue Waldsiedlung - Am Stein“**

Vorentwurf

**Textliche Festsetzungen
(Teil B)**

in der Fassung von April 2026

Bauleitplan der
Gemeinde Seebach
Am Rötelstein 4
99846 Seebach

Erarbeitung von
KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
T. 03641/592 - 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

I RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung von April 2026.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Entsprechend der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Teilgebieten WA1 – WA11 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.allgemein zulässig.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebeausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellennicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bestimmt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- 2.3 Als Höchstmaß sind gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.
- 2.4 Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Höchstmaß Oberkante (OK) bei Gebäuden mit Flachdach bestimmt und in den Teilgebieten wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet	Höhe baulicher Anlagen – Höchstmaß Traufhöhe (TH)
WA 1	-
WA 2	-
WA 3	-
WA 4	-
WA 5	351 m über NHN
WA 6	355,5 m über NHN
WA 7	354,5 m über NHN
WA 8	356 m über NHN
WA 9	357 m über NHN
WA 10	358,5 m über NHN
WA 11	360,5 m über NHN

- 2.5 Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Höchstmaß Oberkante (OK) und als Höchstmaß Traufhöhe bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach bestimmt und in den Teilgebieten wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet	Höhe baulicher Anlagen – Höchstmaß Oberkante (OK)	Höhe baulicher Anlagen – Höchstmaß Traufhöhe (TH)
WA 1	344,5 m über NHN	341,5 m über NHN -
WA 2	347 m über NHN	344 m über NHN
WA 3	349 m über NHN	346 m über NHN
WA 4	350,5 m über NHN	347,5 m über NHN -
WA 5	354 m über NHN	351 m über NHN
WA 6	-	-
WA 7	357,5 m über NHN	354,5 m über NHN
WA 8	359 m über NHN	356 m über NHN
WA 9	360 m über NHN	357 m über NHN
WA 10	361,5 m über NHN	358,5 m über NHN
WA 11	363,5 m über NHN	360,5 m über NHN

- 2.6 Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante bezieht sich auf die Oberkante des Daches bzw. den Dachfirst; das Höchstmaß Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt von Dachhaut und Wandaußenseite. Aufbauten und technische Anlagen können auf maximal 10 % der Dachfläche des Gebäudes das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um 1,0 m überschreiten.
- 2.7 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016) bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.
- 5.2 Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“ festgesetzt.
- 5.3 Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)

Dachform

- 6.1 Innerhalb der Teilgebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 6.2 Innerhalb des Teilgebietes WA 6 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 6.3 Innerhalb der Teilgebiete WA 5, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11 sind ausschließlich Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.

III GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neue Waldsiedlung – Am Stein“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flurstücke 492/6, 493/6, 493/14, 493/18, 493/19, 493/20 (teilw.), 493/21, 493/22, 493/23, 493/24, 495/9, 495/10, 495/12, 743/10 (teilw.) der Gemarkung Seebach, Flur 2.