

A PLANZEICHNUNG

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNERKLÄRUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

0,3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl z. B. 0,3 (§ 16 Abs.2 Nr.1, § 19 BauNVO)

maximal zulässige Geschosflächenzahl z. B. 0,5 (§ 16 Abs.2 Nr.2, § 20 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, je Wohngebäude sind 2 Wohnungen zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Hauptfährtrichtung

3. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (sofern nicht mit einer Flurstücksgrenze zusammenfallend)

Straßenverkehrsfläche

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20 u. 25 BauGB)

öffentliche Grünfläche

II Zeichnerische Hinweise

Höhelinie

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

III Zeichnerische Erklärungen der Planungsgrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

9 und (11) Hausnummer z.B. 9 und (11)

vorhandenes Wohngebäude

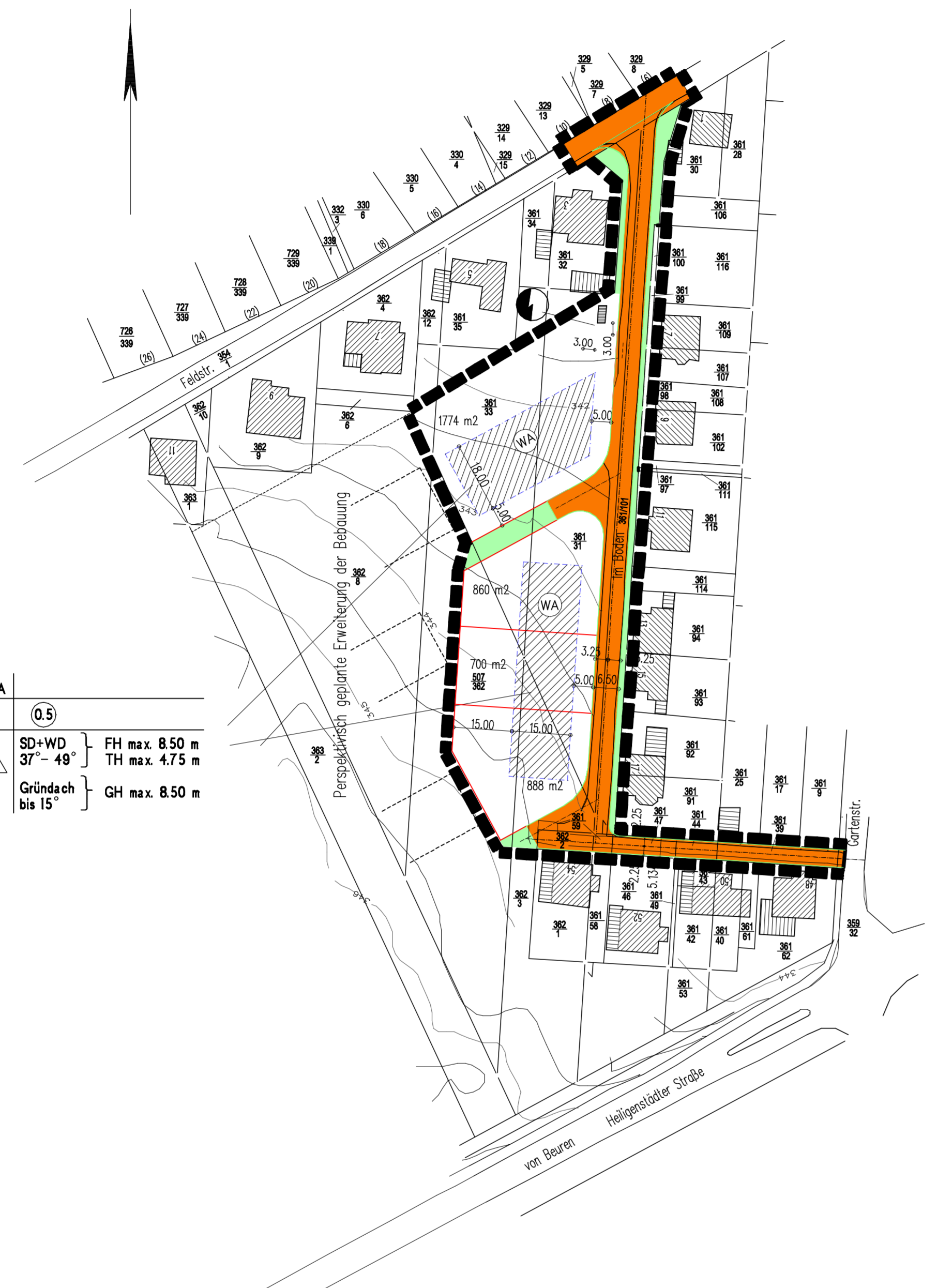
vorhandene Nebengebäude

vorhandener Weg

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
WA	0,3	0,5

SD+WD	FH max. 8,50 m
37°-49°	TH max. 4,75 m
Gründsch bis 15°	GH max. 8,50 m



Gemarkung Leinefelde
Flur 006
M 1 : 1000

KARTENMATERIAL
digitalisierter Lage- und Höhenplan
Leinefelde, Gartenstr. im Boden, Feldstr.
vom Vermessungsbüro TRIGS
Eichweg 33, 99974 Mühlhausen
Prj. Nr.: 280701
Höhenbezug: NN
Lagebezug: PD 83
gemessen: Febr. 2000
Ausdruck in: M 1 : 1000

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Begrenzung der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO)

Auf den Grundstücken darf die Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes maximal 130 m² betragen. Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um max. 40 % überschritten werden.

1.3 Höhenlage (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (DWF-EO), gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche darf 0,60 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Höhen der zu errichtenden Gebäude ist ebenfalls die gewachsene Geländeoberfläche.

2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB)

2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung der Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Pflanzungen im Bereich privater Grundstücke

Im Bereich privater Grundstücke sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Grundstücksbepflanzung sind standortgerechte Laub- und Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Standorte von Muldbehältern und Corpora sind einzugraben (z. B. durch Hecken, berackete Pergolen, Hauszäunen mit Heckenpflanzungen).

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe stattfinden (§ 9 Abs.1a BauGB)

Als Ausgleich für die geplante Bebauung sind auf dem jeweiligen Baugrundstück je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 2 einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Liste der naturschutzfachlich empfehlenswerten Gehölze:

Größekrone Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fraxinus excelsior	Eiche
	Quercus robur	Eiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Mittel- und kleinkronige Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Schubföhre
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus lanigata 'Paul 's Scarlet'	Rotdorn
	Morus nigra	Halbapfel
	Prunus communis	Halbapfel
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Hochstämmige Obstgehölze:	Malus domestica	Apfelsäule
	Prunus spinosa	Schlehe
Sträucher und Kleingehölze:	Amelanchier ovalis	Felsenrose
	Cornus sanguinea	Roter Hirtentau
	Corylus avellana	Haselnuss
	Forsythia x intermedia	Forsythie
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Phytolacca spinescens	Schlehe
Klettergehölze:	Hedera helix	Efeu
	Glemnis recta	Aufrechte Waldrebe
	Lonicera periclymenum	Waldgelbblättrige Heckenrose
	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

2.2 Umsetzung gründerischer Maßnahmen:

Sollbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1,00 m Höhe (über dem Erdboden gemessen) zu pflanzen. Für die Höhe der anzupflanzenden Gehölze gilt:

Sträucher: 80 bis 100 cm hoch
Heister: 150 bis 200 cm hoch

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

1. Fassaden

Die Fassaden sind im gesamten Geltungsbereich mit Putz, Klinker oder Holz zu gestalten. Graues Weiß und reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Garagen und Nebengebäude sind bei gleichseitigem Grenzabstand profill- und höhenreich auszuführen.

2. Dächer

Die festgesetzte Hauptfährtrichtung ist einzuhalten. Ausnahmen bei Fährtrichtungen für untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Dachgärten und Sonnenkollektoren sind zulässig. Die Summe der Glasanteile darf dabei höchstens 1/2 der Fährfläche betragen. Pro Baukörper darf nur eine einheitliche Giebelform ausgeführt werden. Es sind nur geeignete Satteldächer mit gegenüberliegenden gleichgewichtigen Dachflächen und analoge Walmdächer (Dachneigung 37° bis 49°) zulässig. Die Dachneigung hat mit naturrotten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Begrünte Dächer ab einer Dachneigung von 10° sind ausnahmsweise zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur als niedriggeschichtete oder freistehende Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun, beidseitig hinterfasst, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4. Flächenbefestigung

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind wasserdrainierbar zu befestigen. Zulässig sind beispielsweise Natursteinpflaster mit mind. 2,5 cm breiten Fugen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Rasenweiden.

5. Immissionsschutz

Alle ruhebedingten Räume müssen Schallschutzfenster erhalten. Das bewerkstelligte Bar- und Schalldämmmaß im eingebauten Zustand muss für 35 dB betragen. Schlaf- und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungselementen auszurüsten, die diese Schalldämmung nicht verschlechtern.

III HINWEISE

1. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Abfallgruben/Altlasten vor. Sollten im Zuge der Erd- oder sonstigen Bauarbeiten unbekanntes Kontaminierungsgeräde (z. B. verdeckte Depots, Abfallgruben unbekannter Stoffe u. a.) bemerkt oder angesprochen werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

2. Bodenschutz

Im gesamten Planungsgebiet ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub zu trennen und soweit möglich im Bebauungsplanungsgebiet wiederzuverwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und (bei nicht sonstiger Wiederverwendung) getrennt zwischenzulagern. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schüttungshöhe von 2,00 m nicht zu überschreiten und ein Belüften zu vermeiden.

3. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten ist mit archaischen Bodenfundamenten sowie Befunden zu rechnen. Diese sind anzufriedlich und in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

4. Dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken ist das von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser zurückzuhalten und über die bewehrte Bodenschicht zu versickern oder andersweitig zu versickern.

5. wasserwirtschaftliche Situation

Die Lage des Planungsgebietes befindet sich in der TWZ II. Verbote und Anforderungen gem. ThürAVWS sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141) zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I, Seite 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1193)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2)

Thüringer Bauordnung (ThürBAO) vom 16. März 2004 (GVBl, Seite 349) (Bundesgesetzblatt I, Seite 2)

VERFAHRENSVERMERKE ZUR

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Änderungsplanung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben

2. Beschluss über Entwurf und Auslegung

Der Stadtrat hat am 30.06.2008 den 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr.4 mit Begründung gebilligt und die Auslegung beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft, abgewogen und beschlossen.

5. Abwägung:

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft, abgewogen und beschlossen.

6.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 wurde gebilligt.

7.

8.

