

A PLANZEICHNUNG

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNERKLÄRUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- 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)
0,5 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)
 Hauptfirstrichtung
- 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

- Höhenlinie
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

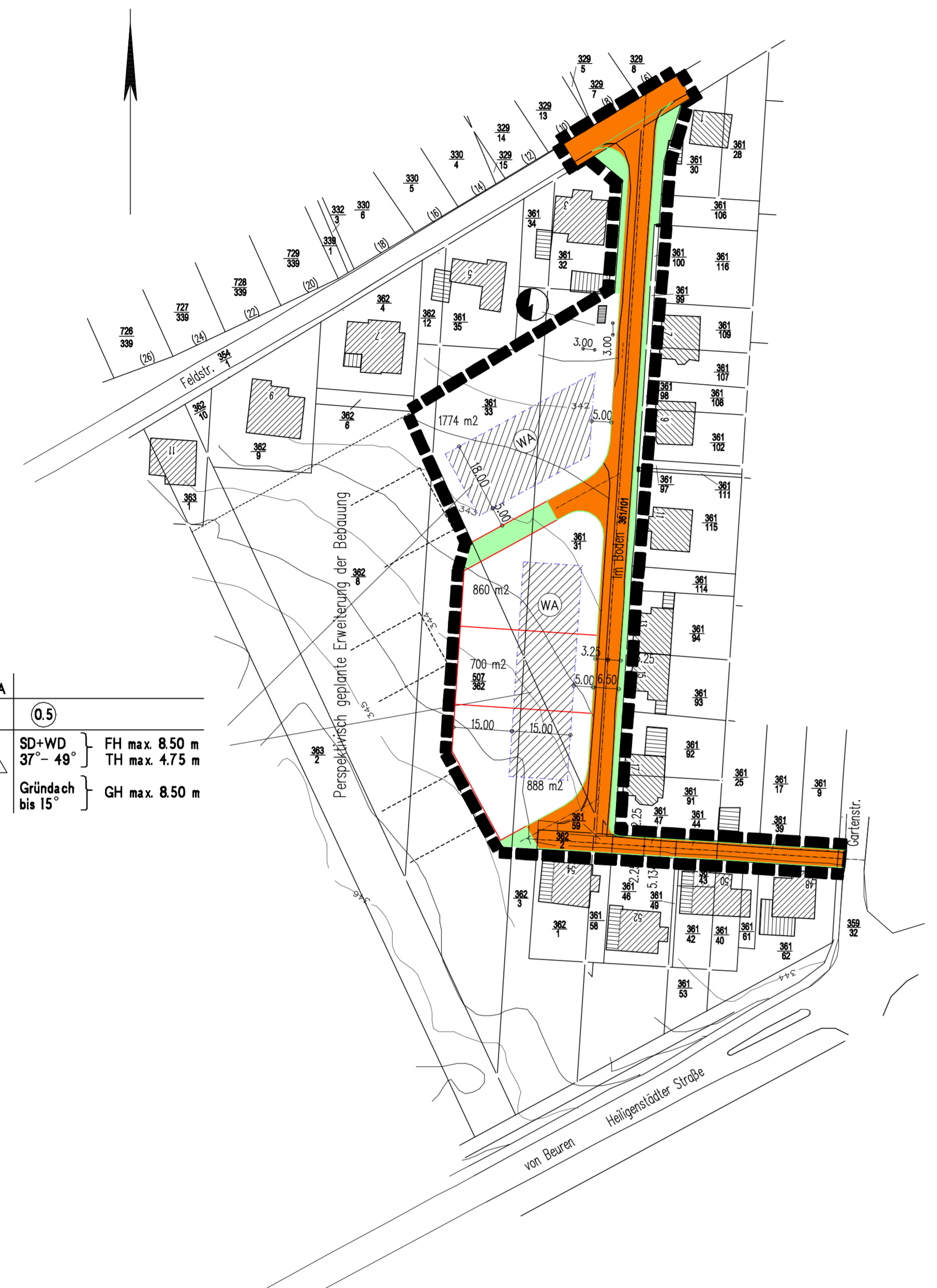
III Zeichnerische Erklärungen der Planungsgrundlage

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

WA	0,3	0,5
SD+WD	37°-49°	FH max. 8,50 m
ED		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
 Proj. 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 Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 1.2 Begrenzung der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 Auf den Grundstücken darf die Grundfläche des jeweiligen Hauptgebüdes maximal 130 m² betragen. Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudemasse, durch die das Grundstück lediglich unterteilt wird, um max. 40 % überschritten werden.
 1.3 Höhenlage (§ 9 Abs.2 BauGB)
 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (DNT-EG), 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, berackte 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:
 Großkronige Bäume:
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Fraxinus excelsior Esche
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 Mittel- und kleinkronige Bäume:
 Acer campestre Feldahorn
 Betula pendula Weidenhainbuche
 Carpinus betulus Hainbuche
 Crataegus lanigata "Paul's Scarlet" Rotdorn
 Malus sylvatica Holzapfel
 Pyrus communis Holzäpfel
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Hochstämmige Obstgehölze:
 Aylshambäume
 Birnen
 Südkirschenbäume
 Sträucher und Kleingehölze:
 Alnus incana ovalis Felsenrinne
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Forsythia x intermedia Forsythie
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Prunus spinosa Schlehe
 Klettergehölze:
 Hederia helix Efeu
 Clematis recta Aufrechte Waldrebe
 Lonicera periclymenum Waldgelbblättr
 Parthenocissus quinquefolia Wilder Reben
 Heister:
 80 bis 100 cm hoch
 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 höhengleich auszuführen.
 2. Dächer
 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Ausnahmen bei Firstrichtungen für untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Dachgärten und Sonnenkollektoren sind zulässig. Die Summe der Glasanteile darf dabei höchstens 1/2 der Firstränge betragen. Pro Baukörper darf nur eine einheitliche Giebelform ausgeführt werden. Es sind nur geeignete Satteldächer mit gegenüberliegend 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 15° 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 bewerkst. Bar- und Schalldämmmasse im eingebauten Zustand muss Rb 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 Kontaminierungsgerüde (z. B. verdeckte Deponien, 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 Bodenfundern 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 verretten.
 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

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.

