

A PLANZEICHNUNG

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)

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

Höhelinie

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

III Zeichnerische Erklärungen der Planungsgrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

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

vorhandenes Wohngebäude

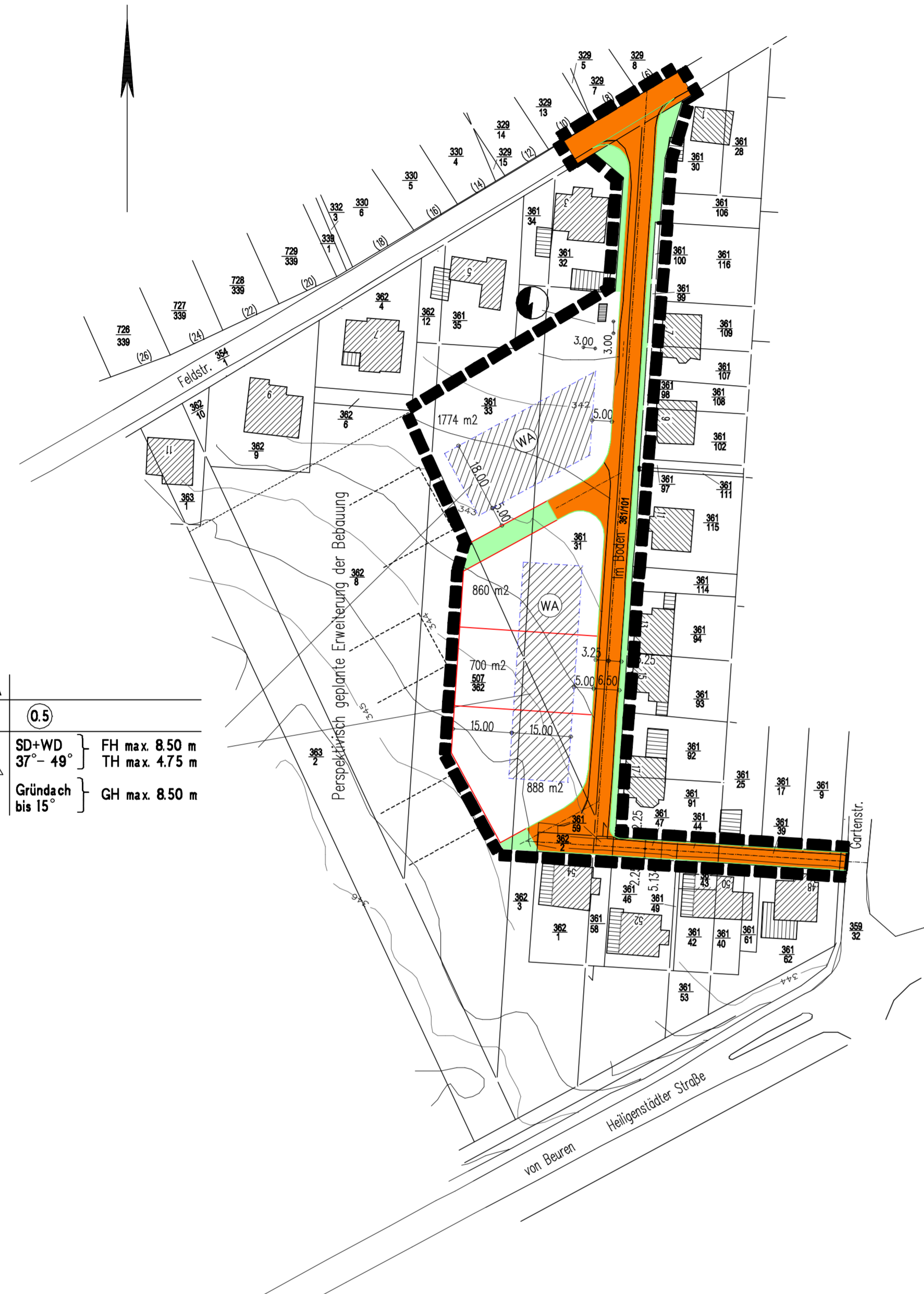
vorhandene Nebengebäude

vorhandener Weg

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
WA	0,3	0,5
Bauweise	Dachform, Firsthöhe, Traufhöhe, Gebäudehöhe	Dachneigung

WA	0,3	0,5
SD+WD	FH max. 8,50 m	FH max. 8,50 m
ED	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

Proj. Nr.: 280701
Höhenbezug: NN
Lagebezug: PD 83
gemessen: Febr. 2000
Ausdruck in: M 1 : 1000

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 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 Mulchhöfen und Composts sind einzugrünen (z. B. durch Hecken, berackte Pergolen, Holzpalisaden mit Heckengehölzen).

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
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Splittahorn
Bergahorn
Esche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Acer campestre
Betula pendula
Cornus betulus
Crataegus lanigata "Paul's Scarlet"
Malus sylvatica
Pyrus communis
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Schwarzahorn
Hainbuche
Rothorn
Hainzispel
Holzahorn
Eberesche

Hochstämmige Obstgehölze:

Apfelbäume
Birnen
Südkirschenbäume

Sträucher und Kleingehölze:

Amandorlier ovalis
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Forsythia x intermedia
Lonicera xylosteum
Viburnum lantana
Prunus spinosa

Felsenbirne
Rosa hortifragel
Hainsträucher
Forsythie
Rosa Heckenkirsche
Wolliger Schneeball
Schlehe

Klettergehölze:

Hederera helix
Glemnis recta
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia

Efeu
Aufrechte Waldrebe
Waldgelbblatt
Wilder Reis

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 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 Firstlänge betragen. Pro Baukörper darf nur eine einheitliche Giebelform ausgeführt werden. Es sind nur geeignete Satteldächer mit gegenüberliegend gleichgewichtigen Dachflächen und analoge Walmhäuser (Dachneigung 37° bis 49°) zulässig. Die Dachneigung hat mit naturroten 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 hinterfazit, 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 ruhebeeinträchtigenden 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. verpackte 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 Bodenfundamenten sowie Befunden zu rechnen. Diese sind anzufordern 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 beweihte Bödenzone 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)

VERFAHRENSVERMERKE ZUR

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Änderungsplanung berührten 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.