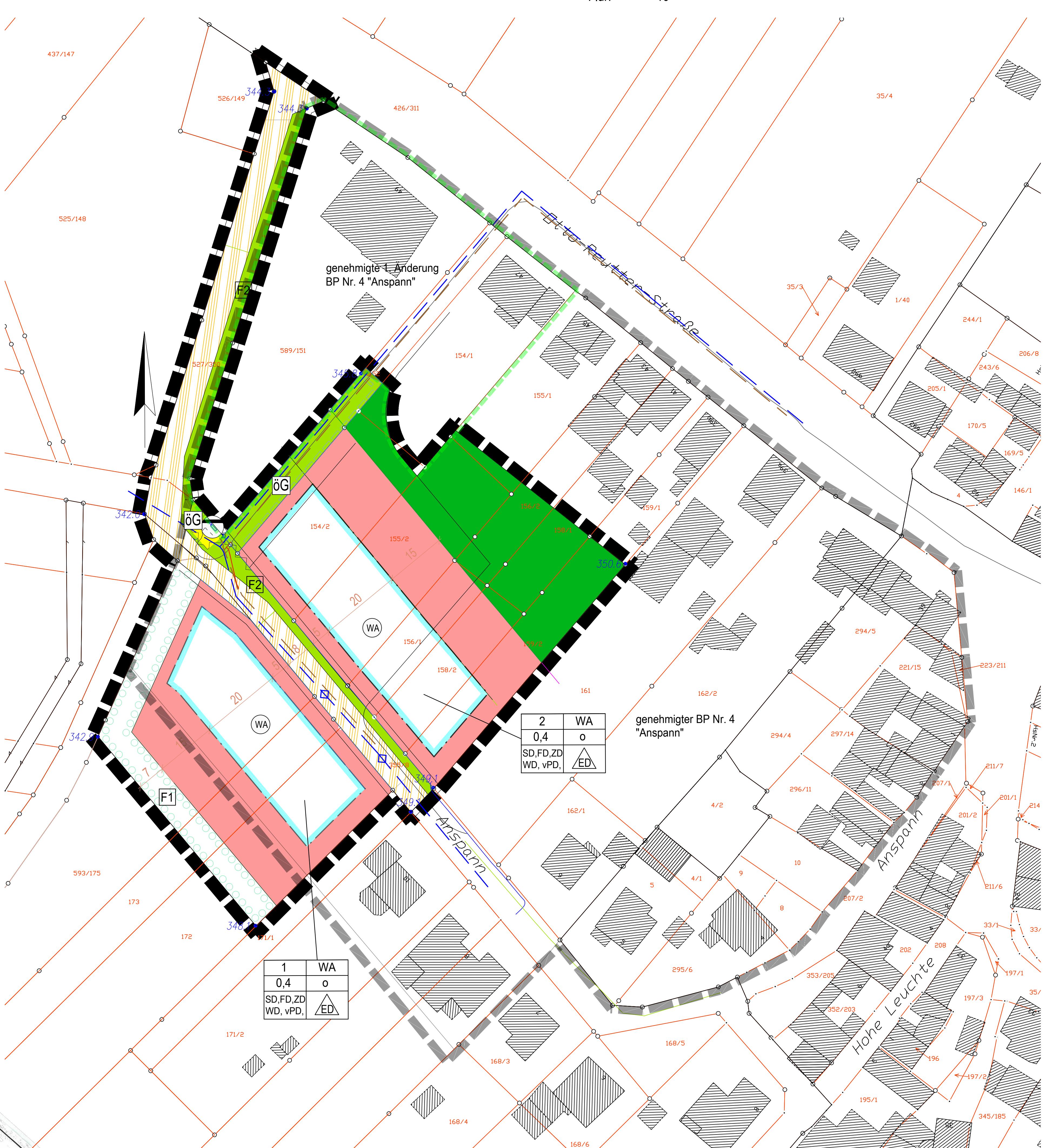


Entwurf

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 "ANSPANN" OT Breitenbach Stadt Leinefelde-Worbis gemäß § 13 BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500



Gemarkung: Breitenbach
Flur: 10

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschichten	
Baugeb. Nr.	Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ Grundsiedlungszone (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
zulässige Dachform (§ 19(1) BauNVO)	zulässige Haustform (§ 22(2) BauNVO)
SD-Satteldach, WD-Walmdach, vPD-Versetzes Pultdach, FD-Fachdach, ZD-Zeltdach	△ nur Einzel- und Doppelhäuser

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) BauGB

WA	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	--

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) BauGB

Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	Die max. Gebäudefläche beträgt 10,0 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Bezugs ebene.
--	---

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE § 9(12) BauGB, § 22 23 BauNVO

Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)	○ offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
--	-------------------------------------

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung:

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen:

Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

neuer Schnittwasserkanal neuer Regenwasserkanal

GRÜNFÄCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche - Garten

öffentliche Grünfläche

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9(1)20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

SONSTIGE PLANEINHEITEN

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Mit Leitungsrath zu bestehende Fläche zu Gunsten des WAZ

2. BAUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

je angelegte 500 m² maßgebende Grundstückfläche ist ein hochstämmliger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

die öffentliche Grünfläche mit Leitungsrath ist mit Rasen einzurichten.

F1 Auf diese Fläche ist eine sogenannte Feldgruppe gleichzeitig gemäß Pflanzliste im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Diese Fläche ist als temporärer Nutzfläche und ist auf Dauer zu erhalten.

F2 Auf dieser Fläche ist eine einzelne Alleeaumasse mit 8 St. Laubbäumen 2. Ordnung im Abstand von 12 m und Staudenpflanzungen als Straßenbegleiter gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

2.2 Pflanzlisten

Obstbaumbestände (Kulturobst)

bzw. alte Sorten z. B.

Aufre. Cox Orange, Renette, Klarapfel

Ontario, Boskop

Kirsche, Kassens frühe Herzfrüchte,

Schattenkirschen,

Pfirsich: Haubzwetsche, Wangenheim

Stauden/Bodenbedecker:

Corolla sanguinea - Gemeiner Hartiegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriff, Weißdorn

Eubomia europaea - Pfaffenkieferling

Euphorbia myrsinites - Kreuz-Wolfsmilch

Nepeta faassenii - Katzenminze

Sedum telephium - Purpur-Fetthenne

Thymus serpyllum - Purpур Thymian

Potentilla reptans - Kreischens Fingerkraut

Potentilla melanantha - Großblütiges Fingerkraut

Potentilla fruticosa - Fingerstrauch

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Die Mindestgröße für Stauden im Straßenbegleitgrün ist in P 0,5 (0,5) zu liefern.

Folgende Pflanzarten sind zu beachten: Flachwachsende Stauden (20-30 cm) - 9-12 Pflanzen/m²; Mittelgroße Stauden (30-40 cm) - 6-9 Pflanzen/m²; Großstrukturpflanze (40-60 cm) - 3-5 Pflanzen/m².

Die zu pflanzenden Stauden sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.

Grundstücksausläufer sind mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm und einer Stammlänge von 1,60 - 1,80 m ab Kronenarrest zu pflanzen. Alle Laubstauden sind als Hochstämme, 2x verpflanzt, mit einem Stammdurchmesser von 10-12 cm zu pflanzen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9(9) BauGB, § 9(7) ThürBO

3.1 Bauchonheiten:

Es sind keine Häusern kein Putzfassade und keine Mansarddächer zulässig.

Alle anderen Dächer sind zulässig, auch versetzte Putzdächer.

Dies begründet sich in den Vorgaben der benachbarten Bebauung. Die neu zugelassenen Flachdächer sollen einer modernen und städtebildgerechten Bebauung neuen Spielraum geben.

3.2 Dachneigung:

Die Mindestneigung bei Wohnhäusern beträgt 15°.

3.3 Dachdeckung:

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

4. HINWEISE:

4.1 Bodenfund:

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GBl. I S. 45), das aus dem Jahr 2003, in der Zeit vom 15. Dezember 2002 bis 31. Dez. 2003 geltend gemacht wurde und Zuständigkeit dem Thüringer Landesamt für Archäologie Denkmalschutz, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzeigpflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

4.2 Entwässerung:

Die Erschließung ist im Trennstrom vorgelegt.

4.3 Niederschlagswasser:

Das anfallende niederschlagswasser Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern oder den bestehenden Regenwasserkanal (Staukanal, Drosselabflussmenge 10 l/s/h) einzuleiten.

LAGEPLAN teilgenehmigte Urfassung M 1:2.000



LAGEPLAN 1. Änderung M 1:2.000

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOSTRUKTION

Es wird bestimmt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten sowie den angrenzenden Flurstücke nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Artern, (Siegel)
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geostruktion

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

zulässige Nutzung:

1. Wohnungsbau

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig:

3. Betrieb eines Handelsbetriebs, Schank- u. Speiseanstalten, sowie Betriebe des Beherbergungsangebotes

4. Anlagen für öffentliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

5. Gartenbaubetriebe

6. Tankstellen

Im genehmigten Bebauungsplan ist eine offene Bebauung vorgesehen. Die vorgesehene Bebauung entspricht der örtlichen Bebauung und fügt sich in den örtlichen Charakter der Ortschaft ein. Die überbaubaren Grundstücksfelder sind so groß bemessen, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer wirtschaftlich vorteilhaft bebauen können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen.

• Maß der baulichen Nutzung:

Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§ 9(1)6 BauGB).

Es wird eine offene Bauweise und eine EGD entsprechend der umliegenden Bebauung, von 0,4 festgelegt.

1.2 Gebäudeföhren § 18 BauGB

Die max. Gebäudehöhe beträgt 10,0 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Bezugs ebene.

Bei Satteldach und verschiefertem Putzdach eine max. Firsthöhe von 10,0 m zu den Flachwänden. Bei Flachdach eine max. Firsthöhe von 8,0 m zu den Flachwänden.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugs ebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugs ebene.

Die Höhenfestsetzung der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudenette.

1.3 Privates Grün

Die zusätzliche private Grünfläche (ohne Pflanzstreifen), darf nur mit Geräteschuppen, Zuwegungen oder andere Versiegelungen von insgesamt max. 50 m² bebaut werden. Für jede angelegte 25 m² versiegte Fläche ist in Baum zusätzlich zu pflanzen.

1.4 Öffentliches Grün

Öffentliches Grün mit Leitungsrath

Auf dieser festgesetzten Grünfläche besteht ein Leitungsrath zugunsten von Ver- und Entsorgungsleistungen (Wasser & Abwasser, Strom, Zugangsweg und Reparaturarbeiten) zu dauerhaft zu gewährleisten.

Auf den betreffenden Flächen sind besondere Anlagen unzulässig, sowie seit dem Zweck der öffentlichen Grünfläche oder dem Bestand der Leitungen entgegenstehen. Ausgenommen sind Einrichtungen, die der Pflege oder dem Betrieb der Leitungen bzw. der Grünfläche dienen