



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen (nach BauGB, BauNVO und PlanzV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 19 u. 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zwingende Zahl der Vollgeschosse

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Flurstückung

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg

Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrische, Gas

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Flächen für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a), 25 b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen (ohne Festsetzungscharakter)

Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

Gebäudebestand

Vorschlag zur Parzellierung

Versorgungsleitungen (Bestand unersichtlich)

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante Gebäude wird auf ein Höchstmaß von 8,00 m begrenzt. Die Oberkante Gebäude ist der höchste Punkt des Gebäudes. Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhenlage der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche.

Die Sockelhöhen dürfen max. 0,40 m betragen. Als Sockelhöhe gilt der Abstand zwischen der mittleren Oberfläche der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante Fußboden Erdgeschoss am Rohbau.

Die GRZ wird im gesamten Geltungsbereich auf 0,3 festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Ein Überschreiten von Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Erker, Eingangsportale und Wintergärten ist, bis zu einer maximalen Länge von 3,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,0 m, ausnahmsweise zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Hochbauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis zu einer Größe von max. 15 m² umbauten Raum, allgemein zulässig. In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind hochbauliche Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m² umbauten Raum nur ausnahmsweise zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

6. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden.

Abweichend davon sind ausnahmsweise feste oder flüssige Brennstoffe zulässig, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung die Feuerungsanlage die Emissionsschutzanforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ erfüllt und wenn nachgewiesen wird, dass außerhalb der Heizperiode durch emissionsfreie Anlagen (wie Solaranlagen, Wärmepumpen) der Warmwasserbedarf gedeckt werden kann.

Soweit von der Festsetzung 6.2 nicht Gebrauch gemacht wird, ist ausnahmsweise als Zusatzheizung ein offener Kamin, gemäß § 4 Abs. 3 der 1. BImSchV, zulässig.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Grundrisse der Wohnungen die zur Nordhäuser- und zur Augsburger Straße orientiert sind, sind so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthaltsräumen (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer), die zum Belüften der jeweiligen Räume erforderlich sind, auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Kann die Grundrissgestaltung nicht durchgängig eingehalten werden, ist der Einbau von Lüftungseinrichtungen (Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter o. Ä.) in den o. g. Aufenthaltsräumen vorzusehen. Das festgesetzte Schalldämm-Maß darf durch diese Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Oberflächenbefestigungen von Zugewegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Anpflanzungen und Pflanzbindung

Festgesetzte Bäume, Sträucher- und sonstige Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (DIN 18919). Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Neuanpflanzungen sind einer Fertigstellungspflege von einem Jahr, sowie weiteren zwei Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen.

Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann ausnahmsweise abgewichen werden.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung (Stü 16-18), einschließlich Obstbäume, zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 30 % der Vegetationsflächen sind mit standortgerechten Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zu bepflanzen. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtbepflanzung darf max. 10 % betragen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Heckenstreifen in Form einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und weisen einen Pflanzschlüssel von 1 Strauch / 1,5 m² auf. Die Leitarten Kornelkirsche (Cornus mas) und Felsenbirne (Amelanchier ovalis) mit einer Pflanzqualität von 175-200 cm und einer Breite von 100 bis 150 cm haben einen Anteil von 35 % der Pflanzung. Die restlichen 65 % setzen sich aus folgenden Begleitarten zusammen:

Weinrose (Rosa rubiginosa, Pflanzqualität: Str. 60-100 cm), Berberitze (Berberis vulgaris, Pflanzqualität: Str. 40-60 cm), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum, Pflanzqualität: Str. 60-100 cm), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum, Pflanzqualität: v. Str. 60-100 cm), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum, Pflanzqualität: v. Str. 60-100 cm), Stachelbeere (Ribes uvacrispa, Pflanzqualität: Stämmchen 80-90 cm)

Entlang der Augsburger Straße sind Winter-Linden (Tilia cordata, Stü 18-20) zu pflanzen. Entlang der Nordhäuser Straße ist westlich des Fuß-/Radwegs Spitz-Ahorn (Acer platanoides, Stü 18-20) zu ergänzen. Östlich des Fuß-/Radwegs ist Spitz-Ahorn (Acer platanoides, Cleveland; Stü 20-25) zu pflanzen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind zu 100 % als strukturreiche Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 50 % der Vegetationsflächen sind mit folgenden standortgerechten Sträuchern (Pflanzqualität: Str. 60-100 cm) zu bepflanzen:

Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Strauch-Hasel (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Zwerg-Kirsche (Prunus fruticosa), Steinweissel (Prunus mahaleb), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Acker-Rose (Rosa agrestis), Feld-Rose (Rosa arvensis), Hunds-Rose (Rosa canina), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Brombeere (Rubus fruticosus), Salweide (Salix caprea), Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Flieder (Syringa vulgaris), Eibe (Taxus baccata), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 1 ThürBO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer nur als Flachdächer (0° Grad Dachneigung) oder einseitig flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10 Grad zulässig. Gegengläufige Putzdächer sind unzulässig. Dach-eindeckungen sind grau bis anthrazit matt auszuführen. Davon ausgenommen sind Dachbegrünungen und Solaranlagen, Carports und Garagen sind mit einem Flachdach (max. 2° Dachneigung) zu errichten.

Erneuerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§ 14 Abs. 1 BauNVO

§ 14 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Erneuerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§ 14 Abs. 1 BauNVO

§ 14 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Erneuerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§ 14 Abs. 1 BauNVO

§ 14 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Erneuerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB