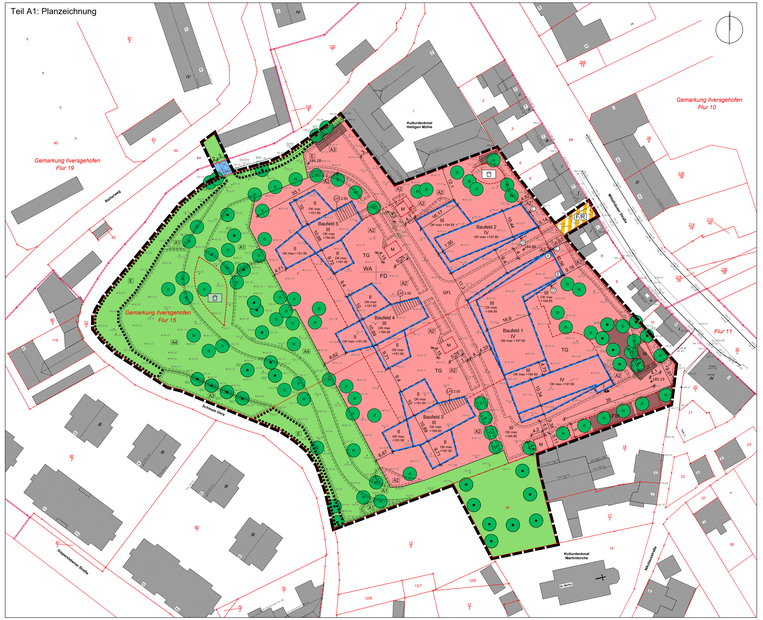
Teil A1: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl
Maß der baulichen Nutzung	
Bauweise, Baugrenze	

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

- MI — Allgemeines Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 22,5 — Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern ü. NHN

Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- E — Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Flächen an der Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung
- F,R — Fußgänger- und Radwegbereich
- A — Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung
  - öffentliche Grünanlage

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Fließgewässer "Schmale Gera" - Gewässer II, Ordnung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- A — Anpflanzen von Bäumen
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bezeichnung der Aufforstfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- E — Erhaltung von Bäumen
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bezeichnung der Erhaltungsfläche

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThüBO

- FR — Fahnenrich

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung
- TG — Gemeinschaftsgarage
- LFSt — Stellplätze für Lastenfahrräder
- M — Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter
- P — private Kleinkindergarten
- P — öffentliche Spielplatz
- E — mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Ausdehnung
- LH — Lichte Höhe als Mindestmaß in Meter
- B — Brücke
- Bezeichnung von Punkten zur Abgrenzung von Fassadenabschnitten (z.B.: A-B Abschnitt 1 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Benennung in Meter
- Festgesetzte gegenüber Geländehöhen in Meter ü. NHN
- Oberkante Gebäude bzw. Gelände in Meter ü. NHN (TH A1)
- Oberkante Gebäude bzw. Gelände in Meter (TH A2)

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurgrenzen
- Höhenlage des vorhandenen Geländes in Metern ü. NHN

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Hauptanlagen entspricht der Größe der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
2.2.	Die zulässige Grundfläche kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.3.	Die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen in Meter ü. NHN können ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, wie stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen, Abstürzsicherungen von Dachflächen sowie Treppenhäuser und Aufzüge um maximal 0,6 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
2.4.	Die zulässigen Oberkanten der Gebäude sind den Planeinträgen zu entnehmen. Dabei ist die Oberkante eines Gebäudes die Höhe der Attika.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3.	**Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.2.	Für die baulichen Anlagen in den Baufeldern 2, 3, 4 und 5 sind eine offene Bauweise festgesetzt.	§ 22 Abs. 1 BauGB
3.3.	Für die baulichen Anlagen in Baufeld 1 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, in der das Gebäude länger als 50 m sein darf. Die Grenzabstände sind einzuhalten.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.4.	Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu einer Breite von 9,00 m und einer Tiefe von 4,00 m zulässig. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Vordächer ist bis zu einer Breite von 4,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
4.	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1.	Im Allgemeinen Wohngebiet wird innerhalb der zeichnerischen Festsetzung eine baulich nicht überbaubare Grünfläche (TG) festgesetzt. Diese Gemeinschaftsfläche ist allen Gebäuden auf den Baufeldern 1, 2, 3, 4 und 5 zugeordnet.	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
4.2.	Die Gemeinschaftsfläche ist auf der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.	§ 21a Abs. 1 BauNVO
4.3.	Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen (TG) zulässig. Ausgenommen (LFSt) sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Innenhofüberdachungen und Einhausungen zulässig. Dabei sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung M zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen sowie Standorte für Fahrradstellplätze im Bereich der Hauseingänge.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
4.4.	Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche (TG) sowie Lastenfahrräder innerhalb der festgesetzten Fläche für Lastenfahrräder (LFSt) zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.5.	Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrt zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.	**Öffentliche Grünflächen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5.1.	Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage sind ein befahrbarer Rasenweg zur Gewässerunterhaltung, ein wassergebundener Weg zur Begehung der Grünanlage sowie ein öffentlicher Spielplatz für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre zulässig. Die Wege sind dabei so anzulegen, dass in der öffentlichen Grünfläche eine Nord-Süd-Verbindung gewährleistet wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.2.	Die Wurzelbereiche der zur Einfahrung festgesetzten Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,00 m betragen. Ausgenommen hiervon sind temporäre Eingriffe und Nutzungen zulässig, wenn sie mit der Ausbildung eines extensiven Gründachs vereinbar sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.3.	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m^3 bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.4.	Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 31 Bäume gemäß Pflanzliste Laubbäume öffentliche Grünflächen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können bis max. 3,00 m von festgesetzten Standort abweichen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.5.	Auf der zu pflanzenden Fläche zur Einfahrung sind 21 Bäume gemäß Pflanzliste Laubbäume öffentliche Grünflächen: Pflanzqualität: Hochstamm 16 – 18 cm und 18 – 20 cm: Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus x spaethii (Spaethe Erle), Ameloncher lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum), Corylus colurna (Türkische Haselnuss), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Ginkgo biloba (Ginkgo), Juglans regia (Walnuss), Morus alba, (Weiße Maulbeere) Ostrya virginiana (Virginische Hopfenbuche), Populus x berolinensis (Berlin-Pappel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia tomentosa (Silber-Linde), Ulmus 'Rebona'. Auf der zu pflanzenden Fläche zur Einfahrung sind 31 Bäume gemäß Pflanzliste Laubbäume öffentliche Grünflächen: Pflanzqualität Bäume: Heister Höhe 100 - 125 cm und verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100cm. Es sind mindestens 0,75 Gehölze/m^2 zu pflanzen. Arbeitsplatz Baumscheiben: Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Mebbeere) Arbeitsplatz Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avelana (Haselt), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa canina (Gal-Wilde), Rhiles uva crispa (Stachelbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Rubus fruticosus (Brombeere), Rubus idaeus (Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.6.	Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A3 sind die Böschungsbereiche der „Schmalen Gera" abzuflachen und die Grünflächen mit einer Hochstaudenflur anzusäen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Ansaat mit einer Saatgutmischung aus 50 % Gräser und 50 % Kräuter. Es ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum 5 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.7.	Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A4 sind die Grünflächen mit Landschafsrasen anzusäen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Ansaat mit einer Saatgutmischung aus 70 % Gräser und 30 % schnittverträgliche Kräuter. Es ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum 5 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.8.	Auf der zum Erhalt festgesetzten Fläche E sind die vorhandenen flächigen Gehölzbestände und Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind während der Bauarbeiten nicht zu beanspruchen. Für abgängige Baum- und Strauchgehölze sind Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen in gleicher Anzahl vorzunehmen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
6.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.1.	Die Dachflächen der Gebäude innerhalb des Baufeldern 1, 2, 3, 4 und 5 sind dauerhaft mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,08 m bis 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, technische Aufbauten und Anlagen für die Abgeschirmtheit der Anlage bis zu einer Breite von max. 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, wenn sie mit der Ausbildung eines extensiven Gründachs vereinbar sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.2.	Die Tiefgarage ist mit einer mindestens 0,60 m starken vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen. Erforderliche Zuwegungen und Terrassen sind davon ausgenommen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.3.	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m^3 bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.4.	Die Wurzelbereiche der zur Einfahrung festgesetzten Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,00 m betragen. Ausgenommen hiervon sind temporäre Eingriffe und Nutzungen zulässig, sowie die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB