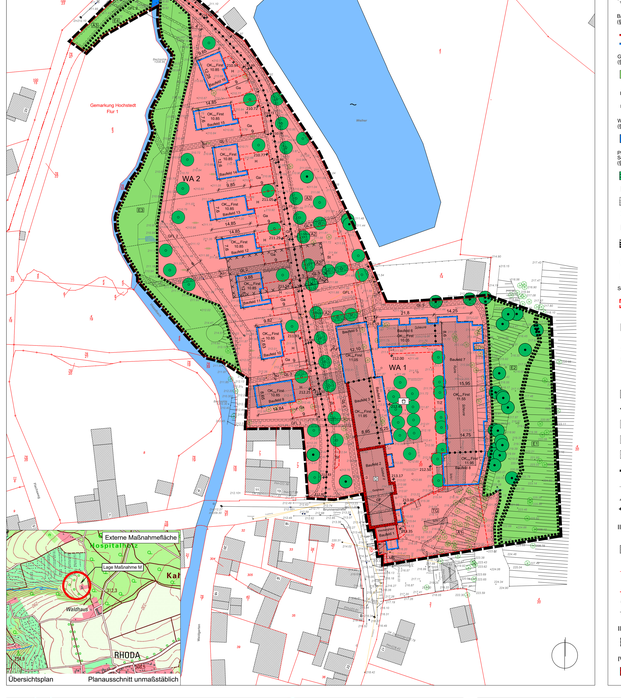
Teil A1: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- II OH — Firsthöhe als Höchstmaß über Oberkante Fertigfußboden in Metern

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

- Baulinie
- Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen
- Zweckbestimmung
- E1, E2 — Ortsbegrünung
- E3 — Ufergestaltung
- E4, A3 — Straßenbegrünung

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

- Fließgewässer "Viesebach" – 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M — Bezeichnung der Maßnahmefläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- A1 — Bezeichnung der Anpflanzfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- E1 — Bezeichnung der Erhaltungsfläche

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 12 Abs. 3 BauGB)
- Zweckbestimmung
- TG — Tiefgarage
- St — PKW-Stellplätze
- Ga — Garagen
- MS — Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr
- Hof
- T/Z — Terrassen und Zugänge
- O — Kleintiergehege/spiel, 0-6 Jahre
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Durchgang / Durchfahrt mit einem Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bemaßung in Meter
- FH 212.65 — Festgesetzte geplante Geländehöhen in Meter ü. NHN

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 111 — vorhandene Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurgrenzen
- 417.00 — Höhenlage des vorhandenen Geländes in Metern ü. NHN
- gepflanzte Grundstücksgrenzen

III Kennzeichnungen

- Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

IV Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2.	Ferienwohnungen als eine Art der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige nicht störenden Gewerbebetriebe sind unzulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundfläche als Höchstmaß dem Zweifachen der zulässigen Grundfläche der Baukörper festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.	
2.2.	In Allgemeinen Wohngebieten WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.3.	In Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind nur zwei- und dreigeschossige baulichen Hauptkörpern zulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
2.4.	In Allgemeinen Wohngebieten WA2 sind nur zwei- und zweigeschossige baulichen Hauptkörpern zulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO; § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Nebengebäude und Garagen sind nur eingeschossig zulässig.	
2.5.	Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird in Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 festgesetzt. Die Höhenlage ist bezogen auf die Mitte der jeweiligen nächstgelegenen festgesetzten Gelände(höhe in Meter ü. NHN festgesetzt.	§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.6.	Die zulässigen Oberkanten der Gebäude (OKG=FH) sind wie die Höhenlage der Gebäudeteile mit den festgesetzten gin zu entnehmen.	§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bezugspunkte ist zu Höhenangabe in Meter ü. NHN.	
2.7.	Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OKG=FH) in Meter, kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, wie z.B. stattdünnwandige Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien etc. um maximal 0,8 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 3 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
3.	**Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 - Planzeichnung und Teil A2 - Anlagen als abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Hauptgebäude länger als 50 m sein dürfen.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2.	Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird als offene Bauweise festgesetzt.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.3.	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.	§ 23 Abs. 1 BauNVO
3.4.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Dies gilt nicht innerhalb der festgesetzten Fläche "Terrassen und Zugänge".	§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO
3.5.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 dürfen Garagen und Zuwegungen bzw. Einschließungsflächen zwischen Wohnhaus und dem GR1 nur innerhalb der jeweils dafür festgesetzten Fläche "Garage" und "Hof" errichtet werden. Die Zuwegungs- bzw. Einschließungsfläche „Hof" darf je Baufeld maximal 35 m² betragen.	§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO; § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO
3.6.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Terrassen bis zu einer Größe von 25 m² ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO
4.	**Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen ihrer Einfahrten**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 1 u. 2 BauNVO
4.1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Nebenanlagen innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
	Ausgenommen hiervon sind im WA1 und WA2 Spielanlagen sowie Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge, im WA2 sind Einfriedungen als untergeordnete Nebenanlagen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
	Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, unzulässig.	
4.2.	Carports sind unzulässig. Offene Stellplätze für Kfz sind außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze (Sto) unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
4.3.	Ein- und Ausfahrten sind WA2 nur innerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.	**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
5.1.	Die Dachflächen der Garagen sind dauerhaft mit Gräsern und Stauden zu begrünen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 0,10 m als Retentionsdach für Regenwasser herzustellen.	
5.2.	Die Dachflächen der Tiefgarage sind dauerhaft mit Gräsern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Die Dachbegrünung ist intensiv mit einer Substratstärke von mindestens 0,60 m aufzubauen der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 (extensive Wiese) und mindestens 0,80 m im Bereich der Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 (Gehölzpflanzung) als Retentionsdach für Regenwasser herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 12,00 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m herzustellen. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft vor Verdichtung zu schützen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.4.	Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m² von jeder unterirdischen Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzelschutzfolie) vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammfuß mindestens 2,00 m betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
5.5.	Unbelastete Regenwasser von Dachflächen, Terrassen und Wegen sowie Hofflächen sind zu versickern, soweit, soweit sie nicht als Brauchwasser verwertet werden, auf den Grundstücken zu sammeln und/oder zu versickern. Sofern dies nicht möglich ist, kann eine Ableitung in die Mulden gestattet werden. Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.	
5.6.	Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen, Terrassen und Wege auf den Baugrundstücken sind mit Ausnahme der Stellplatzflächen der Einkaufsvorgruppen mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.	
	Die begrünbaren befestigten Belege der Stellplätze sind mit einem Fugenanteil von mindestens 6% auszubilden. Dieses ausgenommen ist die Zufahrt der Tiefgarage.	
5.7.	Als externe Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Flurstücks 68/43 der Flur 22, Gemarkung Erfurt-Stadt mit einer Größe von 2.000 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 BauGB
	Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Streuobstbestand zu pflegen, nachzupflanzen und 15 Jahre zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in einem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen. Durch Sukzession aufgewachsener Gehölzbewuchs ist zu entfernen. Am freigestellten Obstbaumbestand ist ein fachgerechter Pflegeschnitt durchzuführen.	
	Lichten im Obstbaumbestand sind durch regionaltypische Obstbaumpflanzungen	
	Pflanzqualität: hochstämmige Obstbäume, Stammumfang 10-12 cm, angereichertes Baumsubstrat: 100 l/m².	
	Der Grünbestandsrand ist extensiv zu pflegen oder zu bewalden.	
6.	**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
6.1.	Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 ist einer Gesamtbreite von 2,0 m wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Allgemeinheit sowie der Rettungsdienste festgesetzt.	
6.2.	Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 wird mit einer Gesamtbreite von 6,0 m (jeweils 3,0 m beidseits der Kanalachse festgesetzt. Vorrangig ist die Verlegung des Mischwasserkanales festgesetzt. Die Fläche des festgesetzten GFL 2 ist im Allgemeinen Wohngebiet WA1 vorrangiger Belastung. Einfriedungen und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern Kosten..	
6.3.	Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 wird mit einer Breite von 2,0 m für Mischwasserkanal zugunsten der Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzt. Die Fläche des festgesetzten GFL 3 ist von jeglicher Belastung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.	
6.4.	Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte GL 1 bis 5 werden zugunsten aller Rundstückseigentümer im Gelungsbereich zur Aktivierung des Regenwassers bzw. unversickerungsfähiger Oberflächenwasser.	
6.5.	Das zeichnerisch festgesetzte GF ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Anlieger im Allgemeinen Wohngebiet WA1 zu belasten. Die Kühle Höhe des Durchganges ist der lichten Stelle des Torbogens mit 2,50 m nicht unterschreiten.	
7.	**Flächen für Gemeinschaftsanlagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlage ein Standplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr festgesetzt.	
	Die Gemeinschaftsanlage MS ist den Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA1 zugeordnet.	
8.	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
8.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein.	
9.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
9.1.	Gerauschmindernde Aggregate, wie z.B. Lüftungsmaschinen oder Klimaanlagen etc., sind vollständig einzuhausen bzw. mit Schallschutzmaßnahmen versehen. Die Schallpegel dürfen nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an den Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Bauteilnutzungsgrad gemäß Tab. 2 und 3 TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet.	
9.2.	Die Fahrbahnoberflächen der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt einzuschließen, die nach Verordnung zur Freiberechnung und mit einer Asphaltbeschicht oder alternativ als Betonfahrbahn ausgeführt werden.	
	Die Abdeckungen der Tiefgaragenrampe sind mit Absorptionsbersch und dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszuführen (z.B. mit verschraubten Gussseisenplatten bzw. mit Gummipuffer, oder akustisch gleichwertig). Das Tor zur Tiefgarage muss unter Lärmminderungstechnik lärmarm auszuführen und darf einen Schallleistungspegel gemäß Tab. 1 TA Lärm, Ziffer 2.4 Ohne Öffnungsvorgang je Stunde sowie einen Schallleistungspegel von $L_{WA,eq}$ = 76 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen nicht überschreiten.	
10.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
10.1.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 sind heimische Gehölze zu pflanzen. Dabei ist mindestens die Hälfte der Gehölze aus der Artenliste: Heister und 90% der Artenliste Sträucher zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Pflanzqualität: Heister Höhe 100-125 cm und verpflanzter Strauch, mitten 60 cm, Anteil 10% der Gehölze der Artenliste: Heister und 90% der Artenliste Sträucher zu pflanzen	
	Es sind mindestens 0,75 Gehölze/m² zu pflanzen.	
	Artenliste Heister: Cornus mas (Kornkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Ilex aquifolium (Stechpalme), Prunus cerasifera (Kirschpflaume), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salix caprea (Sahlweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus torminalis (Elsbeere), Taxus baccata (Eibe)	
	Artenliste Sträucher: Cornus mas (Kornkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Salix caprea (Sahlweide), Salix cinerea (Grauweide), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Wasserschneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	
10.2.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 sind die Grundfläche mit Laubsträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Ansaat mit einer Saatgutmischung aus 70% Gräser und 30% schmetterlingsblütige Kräuter.	
	Es ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum 5 Mitteldeutsches Flach- und Hügelland zu verwenden.	
10.3.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 sind freiwachsende Gehölzstreifen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und der Aldgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.4.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind insgesamt 41 Bäume gemäß Artenliste Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können bis maxi. 3,00 m vom festgesetzten Standort abweichen.	
	Pflanzqualität: Hochstamm 18 - 18 cm und mindestens 22 Bäume 18-20 cm.	
	Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind insgesamt 18 Bäume gemäß Artenliste Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
	Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können bis maxi. 3,00 m von festgesetzten Standort abweichen.	
	Pflanzqualität: Hochstamm 18 - 18 cm und mindestens 22 Bäume 18-20 cm.	
	Artenliste Bäume Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus x spaethii (Spaeths Erle), Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Carpinus betulus (Hain-buche), Crataegus crus-galli (Hahnen-spurn-Weißdorn), Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum), Cornus mas (Kornkirsche), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Ginkgo biloba (Ginkgo), Gleditsia triacanthos (Gemeiner Lederhülsenbaum), Malus sylvestris (Kultur-Apfel), Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie), Malus x zumi (Wildlie Maulbeere), Ostrya virginiana (Virginische Hopfenbuche), Propulus x berolinensis (Berliner Pappel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus cerrulata (Zier-Kirsche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata (Winter-Linde in Sorten), Tilia tomentosa (Silber-Linde), Ulmus 'Rebona' und andere klimaangepasste Baumarten	
10.5.	Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume außerhalb der Flächen E1, E2, E3 und E4 sind zur Beerdetsichte gungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit Baumen gleich Artenliste zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Pflanzqualität: Heister Höhe 100-150 cm	
	Artenliste: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Carpinus betulus (Gemeine Eiche), Prunus avium (Kirsche), Quercus petraea (Trauben Eiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Salix caprea (Salweide), Sorbus torminalis (Elsbeere), Sorbus aucuparia (Mehlbeere), Tilia cordata (Winter- Linde)	
10.6.	Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen E1, E3 und E4 sind die vorhandenen Hecken Gehölzbestände und Grünbestände dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind während der Bauarbeiten nicht zu bearsprunchen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
10.7.	Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen E2 sind die vorhandenen Büsche/ Grünbestände dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind während der Bauarbeiten nicht zu bearsprunchen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit hochstämmigen Obstbäumen zu ersetzen.	
	Pflanzqualität: hochstämmige Obstbäume, Stammumfang 10-12 cm. Angereicherter Pflanzsubstrat 30 cm.	
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	
Nr.	**Festsetzung**	**Ermächtigung**
11.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
11.1.	Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
12.	**Fassadengestaltung**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
12.1.	Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind zu mindestens 75% als Putzfläche mit Putzbaustoffen in einfarbigen Farbtönen Ohne Blautöne und einer Körnung bis 2 mm auszuführen.	
	Je Grundstück ist auf maximal 25% der Fassadenfläche maximal ein zweites Material zulässig. Ohne Fassadenbelege können mit einer vertikalen Holzverkleidung aus ausgeblachte Lärche, Weißtannenholz, Douglasie, Naturstein, Glas gutz mit einer Körnung von ca. 8 mm oder Besenstrichputz verwendet werden, wobei Grün- und Beerenstrichputz ausgeschlossen werden. Die Fassadenfarben aufweisen müssen wie die Putzfassade.	
	Die Putzfarben sind in einem Hellbezugswert von 50% bis 85% auszuführen.	
12.2.	Reflexionsfarbtöne für Putze im Allgemeinen Wohngebiet WA1, Bauteil 1 (Wetterbauhaus) und 2 (Gutshaus) Farbzuordnung gemäß NCS-Nummer S 1500-Y.	
12.3.	Reflexionsfarbtöne für Putze im Allgemeinen Wohngebiet WA1, Bauteil 3, 4 und 7 Farbzuordnung gemäß NCS-Nummer S 1502-Y, S2502-Y	
12.4.	Reflexionsfarbtöne für Putze im Allgemeinen Wohngebiet WA1, Bauteil 5, 6 und 8 Farbzuordnung gemäß NCS-Nummer: S 0907-Y30R, S 2005-Y30R	
12.5.	Reflexionsfarbtöne für Putze im Allgemeinen Wohngebiet WA2 Farbzuordnung gemäß NCS-Nummer: S 0907-Y30R und S 2005-Y30R, S 1502-Y und S2502-Y, S 0907-Y50R und S 1505-Y50R	
12.6.	Die Außenfarben und Fenster sind nur im rechteckigen Format zulässig. Ausgenommen sind nur mit glatten Tonblechen versehene Fenster.	
	Außenfenster und Fenster sind nur in den Farben in RAL 7012, 7022 oder 7035 auszuführen.	
	Fensterbänke und Attikablende sind in Zinkblech oder Aluminiumblech auszuführen.	
12.7.	Absturzsicherungen an Gebäuden sind in Stahl, in der RAL Farbe 9007 oder in den jeweiligen Fensterfarben, auszuführen.	
	Zulässige Stichstückzuteilemente an den Absturzsicherungen sind unzulässig.	
12.8.	Verschattungselemente sind mit Ausnahme der holzbelegten Loggien/Hochbauten im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 zulässig zulässig und farblich beschichten in Fensterfarbe auszuführen.	
	Die hohlerlegten Erdgeschossöffnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 können durch Holzschiebelemente mit Fensterfarbe ausgeführten.	
	Für eingegrünten Loggien sind als Sicht- und Sonnenschutz außergewöhnliche Vorhänge oder Textilscreens aus einfarbigen Textilgewebe zulässig. Dabei sind reflektierende Oberflächen und Neonfarben unzulässig.	
12.9.	Dachrinnen und Fallrohre sind in Zinkblech auszuführen.	
	Die Dachrinnen sind mit Ausnahme der Gemeinschafts- und Zaune sowie die Balkonverkleidung auf der Tiefgarage sind in Zinkblech oder Stahl auszuführen, auch farblich beschichtet in RAL-Farbe 9007 auszuführen.	
12.10.	Heizungsanlagen sind vollständig im Gebäude zu integrieren. Davon ausgenommen sind Zu- und Abluftschächte sowie Schornsteine oder Abgassysteme bis zu einem Durchmesser von maximal 0,8 m und einer Länge von maximal 0,5 m über den obersten Dachfirste der baulichen Hauptanlage zulässig.	
	Luftansaugs- und Ausblasöffnungen in der Fassade sind flächenbündig mit der Fassade auszuführen.	
12.11.	Reflexionsarme und glänzende Fassadenmaterialien und elemente sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Fenster und Photovoltaikanlagen.	
13.	**Dächer**	
13.1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind für die Hauptgebäude, mit Ausnahme des Denkmals Gutshof im Bauteil 2 sowie des Gebäudes im Bauteil 4, nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 45 Grad zulässig. Ausgenommen davon sind die Gäbbaugt sondermal in der Farbe rotes Ziegeldach.	
	Für das Denkmal Gutshof ist nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad mit Dachgauben zulässig. Die Dachgauben sind, in der Farbe natural zulässig. Der Dirigang- und Traufüberstand darf maximal 15 cm betragen.	
	Gasserie bzw. Dachgalerie zulässig und unzulässig.	
	Der Gebäudeteil im Bauteil 4 (Laubengang) ist mit einem Flachdach als Gründach mit einer Extensivbegrünung zur Rückhaltung von Regenwasser auszuführen.	
13.2.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die Dächer der Garagen, Nebengebäuden sowie Garagen und Nebengebäude des Hauptgebäudes, wie z. B. Eingangsüberdachungen und Dachflächen zur Ableitung des Regenwassers vom Satteldach auf das Nebengebäude bzw. die Garage als Flachdach auszuführen. Ausgenommen davon sind die Nebengebäude / die Garage ist nur die Grundzeit mit Retentionsfunktion für die Rückhaltung von Regenwasser zulässig.	
13.3.	Anlagen für erneuerbare Energien sind auf Satteldächern so einzusetzen, dass die zusammenhängenden Module jeweils parallel zum First bzw. Traufe und Ortgang als Einheit wirken. Sie sind flächenbündig und auch Dachhaut auszuführen.	
13.4.	Anlagen für erneuerbare Energien sind auf den Flachdächern der Nebengebäude nur als Ständerkonstruktionen mit Ballastierung zulässig.	
13.5.	Auf den Dächern der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Auf- und Anbauten im Sinne von Ladenen, Zwischenladen, etc. nicht zulässig.	
	Zulässig sind lediglich Dachgauben und Dachflächenfenster zur Belichtung mit der Dachhaut ausgeführt werden, sowie Dachgauben.	
	Die maximale Breite der Dachgauben darf 50% der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Die Außenkanten sind parallel zu den Dachkanten.	
	Zulässig sind nur Gauben mit Schleppdach, welches einen Winkel von 15 bis 20 Grad hat und wie das Hauptdach eingedeckt ist. Die Front der Gaube darf eine Breite von 3,50 m und eine Höhe von 1,70 m nicht überschreiten. Die Höhenlage wird durch die Bristsnjnöhne von 0,90 m definiert.	
	Mindestabstand der Gauben und Dachflächenfenster zum Ortgang, dem First und der Traufe muss 0,75 m betragen.	
14.	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
14.1.	Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung der in dem jeweiligen Gebäude zulässig. Sie sind so anzubringen, dass sie die Gestaltung des jeweiligen Gebäudes nicht beeinträchtigen. Die Werbeanlage darf die maximale Größe von 0,2 m² nicht überschreiten.	
14.2.	Die Anordnung von Werbeanlagen darf nur im Erdgeschoss zulässig. Ausgenommen sind nur mit glatten Tonblechen versehene Fenster.	
14.3.	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift, Lichtwechsel, als Blinklichter, als Leuchtkästen sind unzulässig.	
	Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Ausführung sich und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.	
15.	**Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
15.1.	Die Fläche des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts GFL 1 und 3, die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte GL 1 bis 5, sowie die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E3 und E4 sind von Einfriedungen freizuhalten.	
	Im WA2 sind Einfriedungen bei Einhaltung der lediglich Festsetzung 15.1, zwischen den privaten Grundstücken nur in Form von maximal