

Textliche Festsetzungen

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB		
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	WA Allgemeines Wohngebiet Im WA sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.	§ 4 BauNVO § 1 Abs. 6 BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
	Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
2.1	<u>Grundflächenzahl</u>	§ 19 Abs. 3 BauNVO
	Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen überdachter Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen und in Garagengeschossen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht zu berücksichtigen.	
2.2	<u>Höhe baulicher Anlagen</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Vollgeschosse im Sinne der bauplanungsrechtlichen Vorschriften dieses Bebauungsplans sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die umgebende Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m haben.	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Für das WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). Für das WA 2 wird zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt.	§ 16 Abs. 4 BauNVO
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
	Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).	§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO
	Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und -linien festgesetzt.	§ 23 BauNVO
3	Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung – ausgenommen untergeordnete Anlagen wie Hundezwinger und Volieren – sind ausgeschlossen.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
4	Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.1	Innerhalb der Planstraße A ist einseitig ein 2,00 m breiter Streifen für Parkflächen, Flächen für Baumstandorte sowie Flächen für Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter zu errichten.	
5.2	Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.	
6	Grünflächen und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von bzw. mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.1	<u>Öffentliche Grünfläche (GF) – Zweckbestimmung Abstandsgrün mit integriertem Rad-Fußweg:</u> Auf dem Grünstreifen ist ein Blühsaum anzulegen, die Fläche ist gehölzfrei zu halten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.2	<u>Private Baugrundstücke – gärtnerische Gestaltung:</u> Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (mindestens Anlage von Grünland durch eine Ansaat) und dauerhaft zu pflegen, Schotter-/Steinflächen mit einer Pflanzbedeckung unter 80 % sind unzulässig. Pro Baugrundstückstück sind mind. 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum-/ Strauchpflanzungen) zur Gestaltung vorgenommen werden. Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm; Sträucher, Pflanzhöhe 60-100 cm. Für die Gehölzpflanzungen ist standortgerechtes Pflanzmaterial (insbesondere bienenfreundliche Gehölzarten, in Sorten zulässig) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.1	<u>Schallimmissionen – Schienenlärm:</u> Bei den Gebäuden im Bau Feld WA 2 sind die Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Räumen auf der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.	§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung		
7.2	<p><u>Extremer Niederschlag:</u> Die Höhe der Oberkanten der Bodenplatten bzw. Erdgeschoss-Rohfußböden werden mit mindestens 0,1 m über dem höchsten Punkte der jeweils am Grundstück anliegenden Straßenoberfläche festgesetzt.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 BauGB</p>		
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.d. ThürBO				
	<p><u>Höhe von Einfriedungen und Stützmauern sowie Anlagen der öffentlichen Verkehrsflächen:</u> Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen und Stützmauern nur in einer Höhe bis max. 1,20 m über OK der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Gemessen wird jeweils am Anfang und am Ende der Einfriedungen senkrecht zur Verkehrsfläche.</p>	<p>§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO</p>		
C EMPFEHLUNGEN				
	<p>Pflanzenliste</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <p><u>Bäume, in kleinkronigen Sorten</u> Acer in Sorten (Ahorn) Carpinus in Sorten (Hainbuche) Quercus in Sorten (Eiche) Tilia in Sorten (Linde) Fagus in Sorten (Buche) Obstbäume in Sorten</p> </td> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <p><u>Sträucher</u> Berberis vulgaris (Berberitze) Cornus sanguinea (Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Ligustrum vulgare (Liguster) Rosa canina (Wildrose) Salix purpurea (Purpur-Weide) Viburnum lantana, opulus (Schneeball)</p> </td> </tr> </table>		<p><u>Bäume, in kleinkronigen Sorten</u> Acer in Sorten (Ahorn) Carpinus in Sorten (Hainbuche) Quercus in Sorten (Eiche) Tilia in Sorten (Linde) Fagus in Sorten (Buche) Obstbäume in Sorten</p>	<p><u>Sträucher</u> Berberis vulgaris (Berberitze) Cornus sanguinea (Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Ligustrum vulgare (Liguster) Rosa canina (Wildrose) Salix purpurea (Purpur-Weide) Viburnum lantana, opulus (Schneeball)</p>
<p><u>Bäume, in kleinkronigen Sorten</u> Acer in Sorten (Ahorn) Carpinus in Sorten (Hainbuche) Quercus in Sorten (Eiche) Tilia in Sorten (Linde) Fagus in Sorten (Buche) Obstbäume in Sorten</p>	<p><u>Sträucher</u> Berberis vulgaris (Berberitze) Cornus sanguinea (Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Ligustrum vulgare (Liguster) Rosa canina (Wildrose) Salix purpurea (Purpur-Weide) Viburnum lantana, opulus (Schneeball)</p>			
D HINWEISE				
<p>Archäologische Funde Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Archäologische Funde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.</p> <p>Bodenschutz, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen Am Standort vorhandener unbelasteter humoser Oberboden ist in den Bereichen, für die Eingriffe in die Oberfläche vorgesehen sind, abzutragen, gesondert von anderen Bodenarten aufzunehmen und zu lagern. Bei der Zwischenlagerung sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Humoser Oberboden ist weiter zu nutzen. Falls eine Nutzung auf dem jeweiligen Baugelände nicht in Frage kommt, ist das Material einer Nutzung außerhalb des Geländes zuzuführen. Das Bodenmanagement ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde anzustimmen.</p> <p>Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Umweltamt des Landkreises Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (§ 2 ThürBodSchG i.V. mit § 4 USchad G).</p>				

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
<p>Erdaufschlüsse</p> <p>Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe von Schichtenverzeichnissen einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.</p> <p>Baugrundbewertung</p> <p>Für die Baugründung in Löß bzw. Lößlehm empfiehlt sich aufgrund der mäßigen Tragfähigkeit der Gesteine sowie hinsichtlich ihrer Fristempfindlichkeit und der Gefahr von Sackungen bei Durchfeuchtung eine besondere Untersuchung aus geotechnischer Sicht.</p> <p>Ein konzentriertes Versichern von Oberflächenwässern ist aufgrund der Geologie zu unterlassen. Bei der Bebauung ist zu berücksichtigen, die Oberflächenwässer in Kanalisationssystemen zu fassen und sicher abzuleiten. Darüber hinaus ist eine Anpassung der geplanten Bauwerke an die potenzielle Subrosionsgefährdung zu empfehlen.</p> <p>Parken</p> <p>Der private Stellplatznachweis soll auf dem Privatgrundstück erfolgen. Innerhalb der allgemeinen Verkehrsflächen ist ruhender Verkehr nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Löschwasser</p> <p>Öffentliche Flächen für die Errichtung einer Löschwasserzisterne sind im Plangebiet vorhanden. Art und Standort der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu untersuchen.</p> <p>Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz</p> <p>Gehölze sind nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).</p>		