

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTZUNGEN NACH § 9 Abs.1 BauGB

- | | | |
|--------------|--|--|
| 1 | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB |
| | WA Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| | Im WA sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. | § 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). | |
| 2.1 | GRUNDFLÄCHENZAHL | § 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 | HÖHE BAULICHER ANLAGEN | § 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 WA1 wird zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt. Für das WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). | § 16 Abs. 4 BauNVO |
| 2.3 | BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | |
| 2.3.1 | Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). | § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO |
| 2.3.2 | Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und -linien festgesetzt. | § 23 BauNVO |
| 3 | NEBENANLAGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| 3.1 | Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung - ausgenommen untergeordnete Anlagen wie Hundezwinger und Volieren – sind ausgeschlossen. | § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO |
| 4 | STELLPLÄTZE UND GARAGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| 4.1 | Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. | § 12 Abs. 6 BauNVO |
| 5 | 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 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB |

- 5.1 **Öffentliche Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25b
GF1: Zweckbestimmung Erhaltung Baumbestand (siehe
Planeintrag) BauGB
 Die öffentliche Grünfläche dient der Sicherung des Baumbestand sowie der Trafostation.
- 5.2 **Öffentliche Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 15
GF 2: Zweckbestimmung Abstandsgrün (siehe Planeintrag) BauGB
 Das Abstandsgrün ist gehölzfrei zu halten.
- 5.3 **Öffentliche Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a
GF 3: Zweckbestimmung begrünte Schallschutzmaßnahme (siehe
Planeintrag) BauGB
 Die Grünfläche dient der Anlage einer Schallschutzmaßnahme. Sie ist mindestens zu 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern der vorgegebenen Pflanzliste (Pflanzhöhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1,5 m) zu bepflanzen.
- 5.4 **Private Baugrundstücken – Baumpflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Auf jedem privaten Baugrundstück, für das kein zu erhaltender Baum festgesetzt ist, ist ein standortgerechter Laubbaum der vorgegebenen Pflanzliste, Pflanzqualität als Hochstamm mit einem Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen. Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum gemäß Baumschutzsatzung angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung einer gleichwertigen Art zu ersetzen.
6. **Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Umwelteinwirkungen
- 6.1 **Schallimmissionen** § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2
 und Satz 2 BauNVO
- 6.1.1 Sportlärm
 An der Ostgrenze des Baugebietes ist zum Schutz der Gebäude des Baufeldes WA 2 eine mindestens 4.5 m hohe Lärmschutzmaßnahme (*Lärmschutzwand, -wall, oder Kombination aus Wall/Wand*) herzustellen.
- 6.1.2 Schienenlärm
 Bei den Gebäuden im Baufeld WA 1 sind die Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Räumen auf der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- 6.2 **Extremer Niederschlag** § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m.
 Abs. 3 Satz 1 BauGB
 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.
- B** **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.4**
BauGB i.V. mit der ThürBO
- 1 **Höhe von Einfriedungen und Stützmauern und Anlagen der** § 83 Abs. 1 Nr. 4
öffentlichen Straßenverkehrsflächen ThürBO
 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.

C EMPFEHLUNGEN

Pflanzenliste

Bäume, in kleinkronigen Sorten

Acer in Sorten (Ahorn)
Carpinus in Sorten (Hainbuche)
Quercus in Sorten (Eiche)
Tilia in Sorten (Linde)
Fagus in Sorten (Buche)

Sträucher

Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa canina (Wildrose)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Viburnum lantana, opulus
(Schneeball)

D HINWEISE

1 Sportlärm

Bei Realisierung der Wohnbebauung im Geltungsbereich ist eine Reduzierung der maximalen Schalleistung der vorhandenen Beschallungsanlage um 3 dB durch den Pegelbegrenzer und Entfall des Lautsprechers am Stadionturm Richtung Westen zwingend erforderlich.

2 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.

§ 9 Abs. 6 BauGB

3 auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden 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).

4 Parken

Parken ist innerhalb der Verkehrsflächen nur in markierten Bereichen zulässig. Der private Stellplatznachweis ist auf dem Privatgrundstück zu erbringen.

5 Erdaufschlüsse

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.

6 Löschwasser

Öffentliche Flächen für die Errichtung einer Löschwasserzisterne sind im Plangebiet vorhanden. Art und Standort der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung

zu untersuchen.

Zur Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

7 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§ 39 Abs.5 BNatSchG

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von Oktober bis Februar möglich.

8 Berücksichtigung der Baumschutzsatzung

Die dargestellten Laubbäume im Plangebiet sind generell zu erhalten. Für zu rodende Bäume ist die Baumschutzsatzung der Stadt Sömmerda vom 15.09.2003 zu beachten; hieraus erforderliche Ersatzpflanzungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. (Weitere Erläuterungen sind der Begründung zu entnehmen.)

9 Abstandsregelungen

Bei Neupflanzungen im Nahbereich von Gleisanlagen ist die DB Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu berücksichtigen. Generell ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.