WINDISCHLEUBA BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNDAMM" M 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Am Bahndamm", Windischleuba

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 in Verbindung mit Investitionserleichterungs- (=§ Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 und BauGB-Maßnahmen G vom 28.04.1993 sowie BauNVo i.d.F. v. 23.01.1990 wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Bauliche und sonstige Nutzung

a) Art der Nutzung: (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet: (WA) nach § 4 BauNVO

Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

"Obstbaumwiese"
Zulässig sind alle mit der angebotenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Einrichtungen entsprechend der Kleingartenordnung, sowie Vorschriften nach C 1.

Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

"Parkanlage"
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Sitzplätze und Sandkasten und entlang der Wohnstraße eingegrünte Abfallbehälter.

Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

"Extensive Grünlandnutzung"
Zulässig sind alle mit der angebotenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen; außerdem ist extensive Schafhaltung zulässig, soweit dadurch keine für das ungestrenzten allgemeine Wohngebiet unzumutbare Immissionen entstehen.
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Einrichtungen entsprechend den baurechtsgesetzlichen Vorschriften nach I.8; außerdem sind ausgenommen Grabenfräsungen sowie oberirdische und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen und dazugehörige Bauwerke.

Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

"Elektroträfo"

Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 – 17 und 19-20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2. Bauweise: (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

- Offen
- Offen, nur Doppelhäuser; je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Offen, Hausgruppen zulässig, wobei die Länge in der äußeren Gestaltung einheitlich gesehen und zeitgleich erstellt werden.
- Offen, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser; je Gebäude max. 1 Wohneinheit zulässig; Doppelhäuser müssen gleichzeitig und in der äußeren Gestaltung einheitlich gesehen und zeitgleich erstellt werden.
- Offen, nur Einzelhäuser; je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Offen, nur Einzelhäuser; je Gebäude max. 1 Wohneinheit zulässig (Doppelhäuser müssen gleichzeitig und in der äußeren Gestaltung einheitlich gesehen und zeitgleich erstellt werden).

3. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die als durchgezogene Pfeilline festgelegte Hauptfirstrichtung is einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 7° zugelassen i werden. Sowie im Plan eine durchbrochene Pfeilline dargestellt ist, ist die Firstrichtung variabel und kann frei gewählt werden. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die in Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

4. Nebenanlagen: (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, ausgenommen sind Einfriedungen, Stellplätze und Carports entsprechend den baurechtsgesetzlichen Vorschriften nach C 1 und C 2 und Einrichtungen entsprechend den baurechtsgesetzlichen Vorschriften sowie sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den baurechtsgesetzlichen Vorschriften.

5. Garagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und i.der mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen werden den angrenzenden Grundstücken zugeordnet. Sie müssen bis dieses entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 15 m ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 50 cm als Oberkante Randstein (Ind. der Fundamentsicherungsfolgen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

(§ 9 Abs. 1, Nr.20 BauGB)

Im Norden des Planungsgebietes, in der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage", ist auf dem bezeichneten Grundstück als Ausgleichsmaßnahme ca Anlage einer dorfgerechten Pflanzung von Baum- und Buschgruppen. Im Nahmen der Erschließungsarbeiten vorzunehmen. Im Sinne der schematischen Planzeichnung sind Baum- und Buschgruppen einzubringen und dauernd zu unterhalten.

Im Westen dieses Planungsgebietes, in der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage", ist auf dem bezeichneten Grundstück als Ausgleichsmaßnahme ca Anlage einer Feldgehölzgruppe im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorzunehmen. Im Sinne der schematischen Planzeichnung sind Baume und Büsche einzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Im Westen des Planungsgebietes, in der privaten Grünfläche "Obstbaumwiese", ist auf dem bezeichneten Grundstück als Ausgleichsmaßnahme ca Anlage einer Obstbaumwiese von den Grundstücksnachbarn herzustellen. Im Sinne der schematischen Planzeichnung sind Obstbaumhochstämme einzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Fläche ist als Landschaftswiese einzusäen und als mehrschürige Wiese zu unterhalten.

Anpflanzen von Baumreihen, Baumhecke, Einzelbäume auf öffentlicher Fläche. Im Sinne der schematischen Planzeichnung sind groß- und mittelkronige Laubbaumhochstämme einzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Anpflanzung von Einzelbäumen auf privater Fläche.
Im Sinne der schematischen Planzeichnung sind mittelkronige Laubbaumhochstämme einzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Fassadenbegrünung
Je 10 lfm geschlossene Fassadenabwicklung ist eine Schlingpflanze einzupflanzen und dauern zu unterhalten.

Begrünung der Gebäudeoberfläche
Die Gebäudeoberflächen, soweit nicht Erschließungswege und Stellplätze etc. entgegenstehen, sind mindestens zu 20 % mit Kletterpflanzen, Spalierobst oder Gesträuchern ab 80 cm Grundstück zu begrünen und dauern zu unterhalten.

Zur Verminderung von Hochwasserspitzen durch Dachwasser ist ca angelegte ca 100 qm Dachfläche in ein Zisternenvolumen von 2,75 cbm auf unterem Grund von den Grundstücksgegenstimmt bzw. -nutzern zu schaffen, mindestens ab- dach 3 qm a Grundstück. Die Schaffung dieser Anlagen ist im Fahmen der Bauantrage nachzuweisen. Der Vollzug ist im Rahmen der Bauabnahme der Hausanschlussvorgnehmungen durch die Gemeinde zu überprüfen.

Private und öffentliche Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster, Kiesfläche, Rasengitter etc.) herzustellen und als solche dauernd zu erhalten.

8. Grünwertzeichg: (§ 9 Abs. 1, Nr.25a BauGB)

Pflanzgebot:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebiete für:
- großkronige Laubbaumhochstämme
- mittelkronige Laubbaumhochstämme
- Obstbaumhochstämme
- Hecken, Sträucher und Gehölze
sind im Sinne der schematischen Planenzeichnung mit Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rückgang zu ersetzen.

9. Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

LR1:
Im östlichen Wohngebietsteil ist ein 5,0 m breiter Streifen für die bestehende 20 kV-Freileitung (150 HOPE) mit seinen Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Gasversorgungsträgers und seiner Rechtsnachfolger belastet.

LR2:
Im südöstlichen Bereich, innerhalb der privaten Grünfläche "Obstbaumwiese" ist ein zweites 5,0 m breiter Streifen rechts und links der Mittelachse der bestehenden 20 kV-Grundstrombelastung, also insgesamt mit einer Streifenbreite von 10,0 m, zugunsten des zuständigen Stromversorgungsträgers und seiner Rechtsnachfolger belastet.

LR3:
Im westlichen Bereich, innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft ist ein zweites 20,0 m breiter Streifen rechts und links der Mittelachse der bestehenden 380 kV-Leitung (Strommen-Vieselbach 5662026), also insgesamt mit einer Streifenbreite von 40 m zugunsten des zuständigen Stromversorgers und seiner Rechtsnachfolger belastet.

LR4:
Im westlichen Bereich innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft ist ein zweites 5,0 m breiter Streifen rechts und links der Mittelachse der bestehenden 20 KV-Stromleitung, also insgesamt mit einer Streifenbreite von 10,0 m, zugunsten des zuständigen Stromversorgungsträgers und seiner Rechtsnachfolger belastet.

Die genannten Flächen, die mit Leitungsrechten belegt sind, sind von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzung frei zu halten. Ausgenommen sind gärtner und Bepflanzung niedrigen Wuchs. Es ist den genannten Versorgungsträgern jederzeit gestattet, zur Reparatur- und Wartungsarbeiten die im Lageplan bezeichneten Flächen zu betreten und zu befahren. Etwaige Schadensersatzregelungen bleiben hiervon unberührt.

B NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung: (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Sämtliche Flächen und Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Windischleuba (Rechtsverordnung des Landratsamtes Gotha vom 19.04.1976 i.d.F. vom 19.12.1979 i.V.m. Ziff 1a und 1d Abs. 2 WHG (zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Juni 1994), Textmarat der Kreisfreigeschlosse zur Schutzzonenheitsgrung, DVGW Regelwerk W 101-108 sind zu beachten.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 83 ThürBO)

1. Gebäudehöhen: (§ 83 Abs.1, Nr.1 ThürBO)

Im WA 1:
Bei II max. 6,00 m

Im WA 2:
Bei II max. 4,00 m

Jeweils gemessen zwischen der talseits Stelle an der, auszweisch dem einzelnen Baugesuch, geplanten Gebäudeoberfläche und dem Schnittpt.(Mt von Ausserk