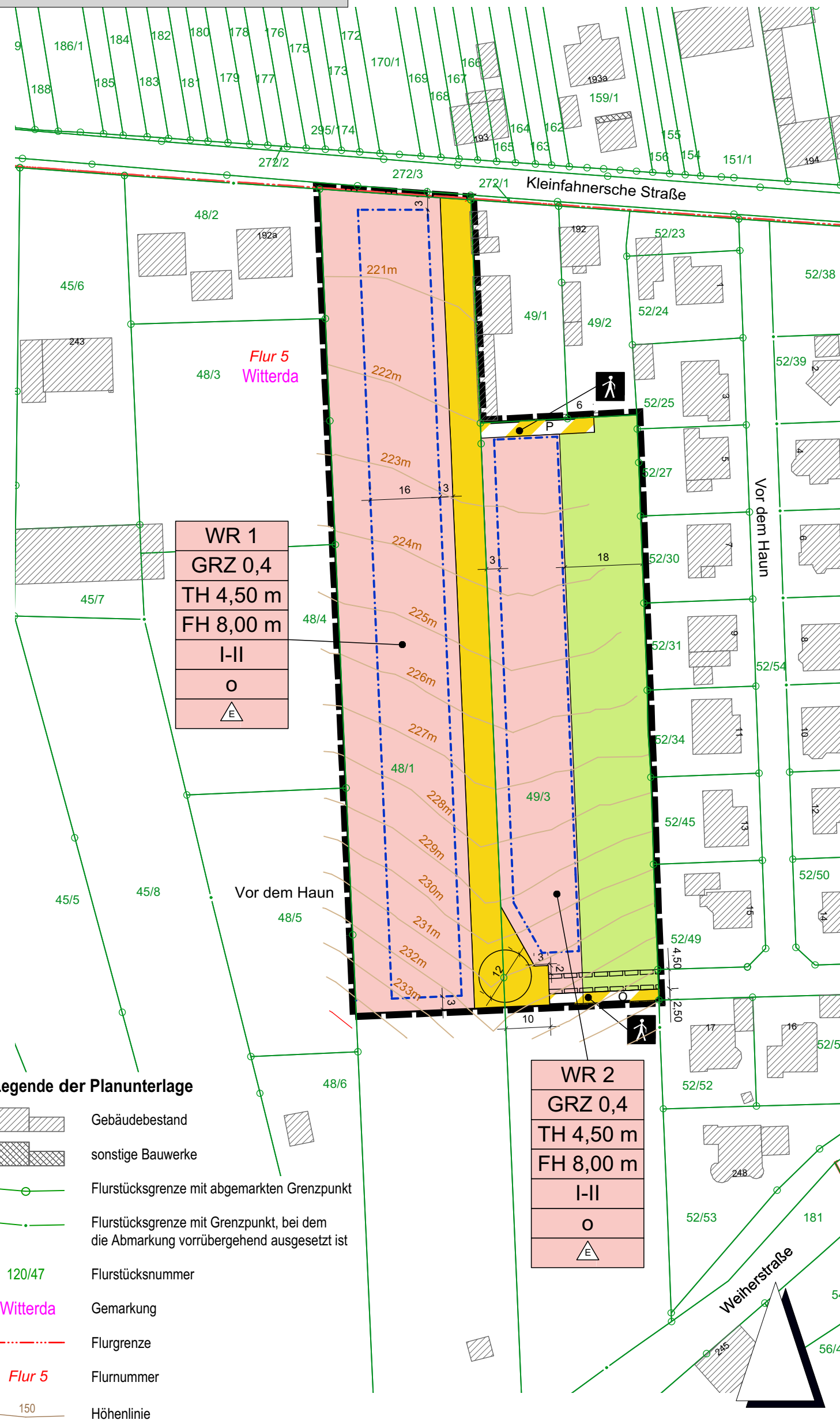


**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen



**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

**01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I-II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
- FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe

**03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze

**04 VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg
- P privater Fußweg
- Ö öffentlicher Fußweg

**05 GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

**06 SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)**

- § 1 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 bestimmt sich nach § 3 BauNVO.
- § 1 (2) Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO ist die gemäß § 3 (3) Nr. 1 bis 2 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsbedarfes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR1 und WR2) ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16.17.18 BauNVO)**

- § 2 (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung gem. § 19 (4) Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 12 und § 14 BauNVO) ist zulässig.
- § 2 (2) Im Reinen Wohngebiet WR 2 kann über die Festsetzung § 2 (1) hinaus die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 12 und § 14 BauNVO) um weitere 20 % überschritten werden.
- § 2 (3) Die Oberkante-Fußboden des Erdgeschosses ist mit maximal 0,8 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, senkrecht von der Gebäudemitte gemessen. Diese bildet zudem die Bezugshöhe für die im Folgenden festgesetzte Trauf- und Firsthöhe.
- § 2 (4) Die Traufhöhe ist mit maximal 4,50 m festgesetzt. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist die Oberkante-Fußboden des Erdgeschosses.
- § 2 (5) Die Firsthöhe ist mit maximal 8,00 m festgesetzt. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist die Oberkante-Fußboden des Erdgeschosses.

**3. Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- § 3 (1) In der festgesetzten privaten Grünfläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die der angrenzenden Wohnnutzung dienen, auf einer Fläche von maximal 15 % der privaten Grünfläche zulässig.

**4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**

- § 4 (1) In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR 1 und WR 2) sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) oder eine geschlossene 1,5-reihige Strauchhecke (versetzt gepflanzt, Pflanzabstand max. 3,00 m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 10 m anzupflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann dabei angerechnet werden.

- § 4 (2) Die in der privaten Grünfläche vorhandenen Obstgehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 durch einheimische, standortgerechte Obstbäume zu ersetzen.

- § 4 (3) Die im Geltungsbereich vorhandenen und neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

**Bäume:** mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung) Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.

**Sträucher:** v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m

**Obstbäume:** Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x v.

Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.

**5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 83 ThürBO**

- § 5 (1) Dächer auf Hauptgebäuden sind als symmetrisch geneigte rote bis braune Sattel- oder Walm-dächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° zu gestalten. Sie sind giebelständig zur Straße auszubilden.

- § 5 (2) Als Dacheindeckungsmaterial sich ausschließlich Ziegel zulässig.

**Teil 4**  
Hinweise

**1. Archäologische Bodenfunde**

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

**2. Altlastverdachtsflächen**

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Landratsamt Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**3. Belange des Natur- und des Artenschutzes**

Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Sömmerda) anzuzeigen.

**4. Leitungen**

Vor Beginn von Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen sind die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Im Leitungsbereich von Erd- und Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen. Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserverband) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

**5. Geologische Verhältnisse und Belange**

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

**6. Planunterlage**

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.



**Gemeinde Witterda**

**Bebauungsplan**  
**"Kleinfahnersche Straße"**

Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000      Verfahrensstand: Entwurf      Druckdatum: Oktober 2019

**STADTPLANUNGSBÜRO**  
**MEISNER & DUMJAHN**

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen  
Telefon: 0363 1990919  
Internet: www.meiplan.de  
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.