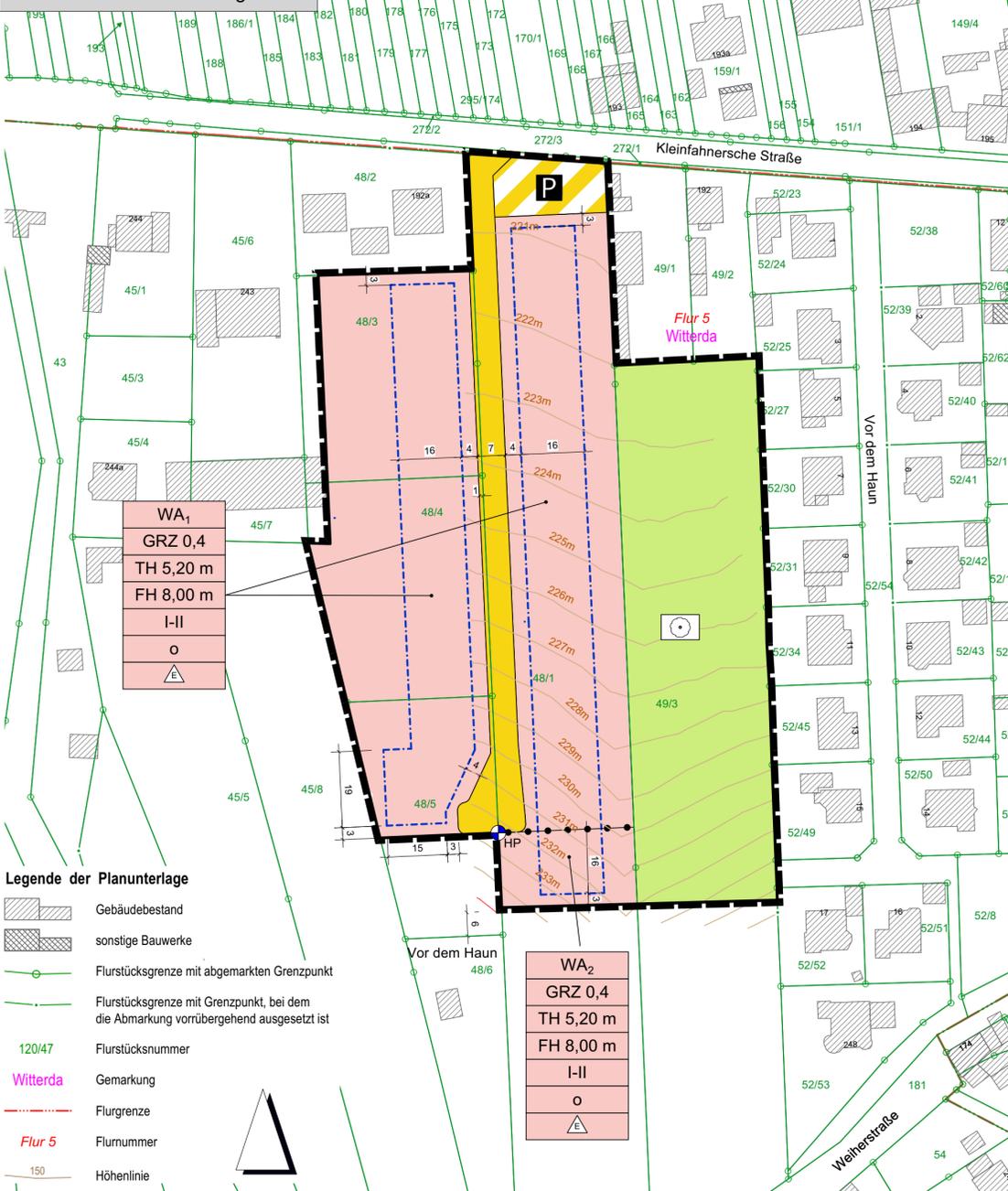


Teil 1

Zeichnerische Festsetzungen



Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
- 120/47 Flurstücksnummer
- Witterda Gemarkung
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Höhenlinie

Teil 2 Planzeichenerklärung

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

04 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche

05 LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

landwirtschaftliche Fläche mit Obstbaumbestand

06 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Höhenbezugspunkt

Teil 3

Textliche Festsetzungen

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16,17,18 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) 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.

Im WA1 ist die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses mit maximal 0,8 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als jeweiliger Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, senkrecht von der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche liegenden äußeren Gebäudekante des Hauptgebäudes gemessen.

Im WA2 ist die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses mit maximal 1,8 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt.

Die Traufhöhe ist mit maximal 5,20 m festgesetzt. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist die Oberkante-Fußboden des Erdgeschosses.

Die Firsthöhe ist mit maximal 8,00 m festgesetzt. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist die Oberkante-Fußboden des Erdgeschosses.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwasserrückhaltungsanlage für die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den natürlichen Abfluss, d.h. auf 3,5 l/s pro 1 ha (versiegelte Fläche) zu errichten.

5. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)

In der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist der vorhandene Obstbaumbestand zu erhalten und zu pflegen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind je angefangene 300 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum bzw. 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.

Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Kiesgärten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten vorderen Baugrenze sind nicht zulässig.

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.

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

Dächer auf Hauptgebäuden sind als symmetrisch geneigte Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von 20° bis 45° zu gestalten. Sie sind giebelständig zur Straße auszubilden.

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. Aus der Umgebung des Plangebietes sind durchaus bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es handelt sich um Siedlungshinterlassenschaften, die von der Jungsteinzeit bis ins Mittelalter reichen. Daher muss bei o. g. Bauvorhaben unbedingt mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden. Jegliche Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind uns daher mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit wir eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen können.

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

Gehölzrückschnitt und -beseitigung von Bäumen und Sträuchern hat gemäß § 39 (5) BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. Der Oberbodenabtrag zur Baufeldfreimachung hat zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen (Vermeidungsmaßnahmen siehe Artenschutzfachbeitrag in der Anlage 2 der Begründung). 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

Die im Plangebiet auftretenden Gesteine können zur Subrosion neigen, die zu Absenkungen bzw. Einbrüchen an der Erdoberfläche führen kann. Obwohl erfahrungsgemäß die Auslaugungsvorgänge oberflächennah bereits weit fortgeschritten sind, kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich lokal primäre Reste von Sulfat- und Karbonatgesteinen erhalten haben. Aus diesem Grund sollte im Zuge der Bebauung und Nutzung des Standortes ein konzentriertes Versickern von Oberflächenwässern unterlassen werden, um Auslaugungsprozesse nicht zu verstärken bzw. zu aktivieren. Zur besseren Bewertung der lokalen Verhältnisse wird zudem empfohlen, vor Beginn der Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasserstellen, 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.

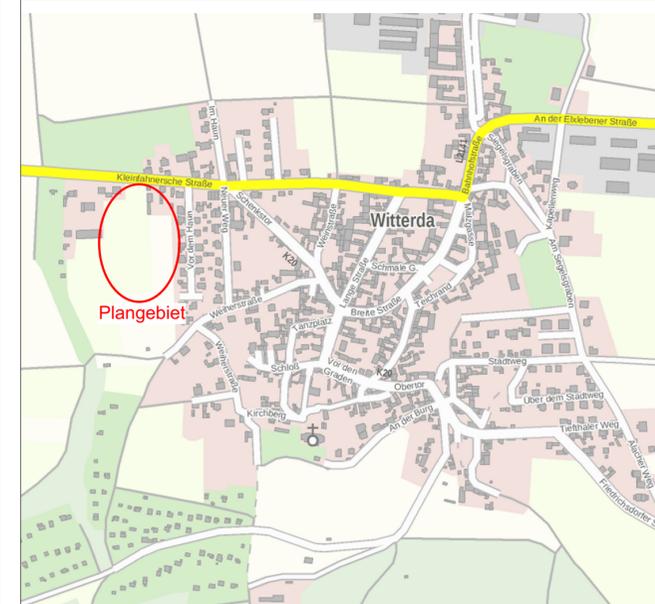
6. Planunterlage

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: Geo-proxy-Geoport © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geo-proxy-geoport-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab

Verfahrensstand: überarbeiteter Entwurf Druckdatum: März 2021 Maßstab: 1:1.000

STADTPLANUNGSBÜRO MEISSNER & DUMJAHN Käte-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen Telefon: 03631/990919 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.