

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Gebietsbezeichnung:
Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte werden als Höchstwerte bzw. als Mindest- und Höchstwerte festgesetzt.

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2 Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit der Traufhöhe angegeben. Diese wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Höhenlage (Oberkante) der im Plan angegebenen Höhen der Bestandsstraße (Langer Weg) und den Planhöhen (Planstraße) auf der Erschließungsseite der Grundstücke und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt) in der Gebäudemitte.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser bis max. 50 m Länge zu errichten.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Firstrichtung
Im Bebauungsplan wird die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Als Hauptfirstrichtung wird die Firstrichtung des längeren Gebäudeteiles bezeichnet (z. B. bei L- Bauten tritt ein längerer und kürzerer Gebäudeteil in Erscheinung).

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Zulässige Anordnung

4.1.1 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Sie können an das zugehörige Wohngebäude angebaut werden. Stellplätze gemäß §12 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze zulässig. Garagen und Carports sind mind. 5m von dem Straßengrundstück zurückzusetzen.

4.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können außerhalb der Ausgleichsflächen Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z. B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis max.6m² Grundfläche errichtet werden. Treppen und Stützmauern bis max. 0,50m Höhe sind zulässig.

**5. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche werden mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet.

**6. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen:

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzt.

Die 5-10 m breite Maßnahme A1 befindet sich auf den privaten Grundstücken an der östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze und beinhaltet Laubhecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern einschließlich Krautsaum.

Bei der Maßnahme A2 handelt es sich um Einzelbaumpflanzungen mit kleinkronigen Laub- oder Obstbäumen auf den privaten Grundstücken.

Für die Ausgleichsmaßnahmen ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial sowie Saatgut zu verwenden. Sie sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Bei Verlust ist ein Baum oder Strauch angemessen (mind.1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

Nr.	Fläche/ Standort	Maßnahmenbe- schreibung	Artvorgabe	Qualitäts-/ Pflanz- vorgabe
A1	Baum-Strauch- hecke mit Kraut- saum randlich des Plangebie- tes auf den pri- vaten Bau- grund- stücken	Anlage frei wach- sender Hecken be- stehend aus Bäu- men und Sträu- chern (mindestens 1 Baum pro Bau- grundstück). Die nicht bepflanz- ten Flächen sind anzusäen und als Krautsaum zu er- halten.	<u>Sträucher:</u> <i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche) <i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel) <i>Corylus avellana</i> (Haselnuß) <i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn) <i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche) <i>Rosa canina / glauca</i> (Wildrose) <i>Viburnum opulus</i> (Schneeball) <u>Laubbäume:</u> <i>Acer campestre</i> (Feldahorn) <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) <i>Quercus robur</i> (Stieleiche) <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) <i>Tilia platanooides</i> (Sommerlinde) <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche) <u>Ansaat:</u> einer kräuter-/ artenreichen Bioto pmischung	<u>Sträucher:</u> Höhe 60-100 cm Sträucher in 1,5 m x 1,5 m Abstand versetzt pflanzen <u>Bäume:</u> Hochstamm, StU 10- 12 cm Pflanzenabstand 10 m x 10 m <u>Ansaat:</u> RSM 8.1.1 (oder andere geeig- nete Mischung)
A2	Baumpflanzung auf den privaten Grundstücken, (nichtüberbau- bare Fläche)	Pflanzung von zwei kleinkronigen Bäu- men (Laub-/ Obst- bäume) je Baugrundstück	<u>Laub-/ Obstbäume:</u> <i>Acer campestre</i> (Feldahorn) <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) <i>Malus sylvestris</i> (Holzapfel) <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) <i>Pyrus communis</i> (Wildbirne) <i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere) <i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere) <i>Malus domestica</i> Hybride (Apfel) <i>Prunus cerasus</i> Hybride (Kirsche) <i>Prunus domestica</i> Hybride (Pflaume) <i>Pyrus communis</i> Hybride (Birne)	<u>Bäume:</u> Hochstamm, StU 10- 12 cm Pflanzenabstand 10 m x 10 m

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜSSEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Es wird die Realisierung einer grundrissorientierten Gebäudeplanung (Anordnung von besonders schutzwürdigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer)) festgesetzt.

- 7.1 Schutz vor Schienenlärm:
- Verlagerung der besonders schutzwürdigen Räume auf die Südostseite der Gebäude
- 7.2 Schutz vor Lärm durch Vogelzucht:
- Verlagerung der besonders schutzwürdigen Räume auf die Westseite der Gebäude
- Einbau von Schallschutzfenstern der Schutzklasse 2

8. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG / VERKEHRSBEGLEITGRÜN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Baumbestand
Die zu erhaltenden Bäume am Langen Weg sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten fachgerecht zu schützen.
- 8.2 Bindungen für Bepflanzungen
Bei der Maßnahme A3 handelt es sich um Baumpflanzungen mit kleinkronigen Laubbäumen gemäß Planzeichnung entlang den Verkehrsflächen. Eine geringfügige Verschiebung der Baumstandorte (max. 3 m) kann vorgenommen werden.
Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
Bei Verlust ist ein Baum angemessen (mind.1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

Nr.	Fläche/ Standort	Maßnahmenbe- schreibung	Artvorgabe	Qualitäts-/ Pflanz- vorgabe
A3	Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen	Pflanzung von 37 kleinkronigen Bäumen (Laubbäume)	<u>Laubbäume:</u> <i>Acer campestre</i> (Feldahorn) <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) <i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer' (Stadtbirne)	<u>Bäume:</u> Hochstamm, StU 10-12 cm Pflanzabstand 10 m x 10 m

- 8.3 Verkehrsbegleitgrün
Das Verkehrsbegleitgrün entlang der Straße Langer Weg mit einer Breite von 2,00 m ist mit einer Rasenansaat zu begrünen und als Krautsaum zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 83 Abs.1 Nr.1 ThürBO)

- 1.1 Gebäudegestaltung
Als Baugruppe gelten in Grenzbebauung errichtete Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Doppelhäuser. Baugruppen sind in Höhe und Breite aufeinander abzustimmen, ebenso hinsichtlich Wand- und Dachmaterial sowie der Farbgestaltung. Bei einer Grenzbebauung ist die gleiche Dachneigung zu wählen. Dies gilt ebenfalls für Garagen und Carports.
- 1.2 Dächer
Alle Hauptgebäude müssen mit Satteldach ausgebildet werden. Die zulässige Dachneigung für Wohngebäude beträgt 35° bis 50°. Für Garagen und untergeordneten Nebengebäude sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Es sind Dacheindeckungen in Rottönen und Grautönen (anthrazit) in mittleren bis dunkleren Farbwerten zulässig. Glasuren und Edelingoben als Oberflächenbeschichtung von Dacheindeckungen sowie Metalleindeckungen an Hauptgebäuden werden ausgeschlossen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Flachdachgaragen, begrünte Flachdachgaragen und Anlagen zur solaren/regenerativen Energieerzeugung, wie Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen.

Dachgauben und Dachflächenfenster müssen einen Mindestabstand von 1,00 m, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang aufweisen. Dachgauben sind nur als Einzel- oder Doppelgauben mit einer Breite bis max. 2,00 m zulässig. Sie müssen zur Firstlinie und zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1 m betragen. Die Längsausdehnung von Dachflächenfenstern und Gauben darf in der Summe max. 1/3 der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.

Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf max. 50% der Gebäudelänge von Einzel- oder Doppelhäusern betragen, jedoch nicht mehr als 4,00 m. Zwerchhäuser sind mit der Außenfassade des Hauptgebäudes bündig auszubilden.

Dachformen und Dachneigungen der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen den Vorgaben für das Haupthaus entsprechen.

Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen Solarkollektoren die OK Dach bis 1,00 m überschreiten.

1.3 Fassade

Fassadenverkleidungen mit glasierten und glänzenden Materialien sind unzulässig.

Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden.

Die Fassadenfarben werden auf Hellbezugswerte im Spektrum 40-80 begrenzt.

2. GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes bzw. als Ausgleichsfläche dienen und alle Grundstücksflächen, die nicht im Sinne des § 12 BauNVO mit einer Nutzung belegt werden, sind als Vegetationsfläche zu gestalten. Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum- / Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen) zur Gestaltung vorgenommen werden.

Zufahrten, Höfe und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,5m sind zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN (§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Falls Einfriedungen erforderlich sind, sind diese aus Holz oder Metall mit einer maximalen Höhe von 1,5 m oder als Hecke aus heimischen Gehölzen zu realisieren.

Einfriedungen sind 50 cm von der Bordsteinaußenkante zurückgesetzt zu errichten.

4. MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE (§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Mülltonnenstandplätze auf den Privatgrundstücken sind gegen Einblicke zu schützen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

HINWEISE

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Bei der Gestaltung von Freiflächen ist die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Weimar zu beachten.