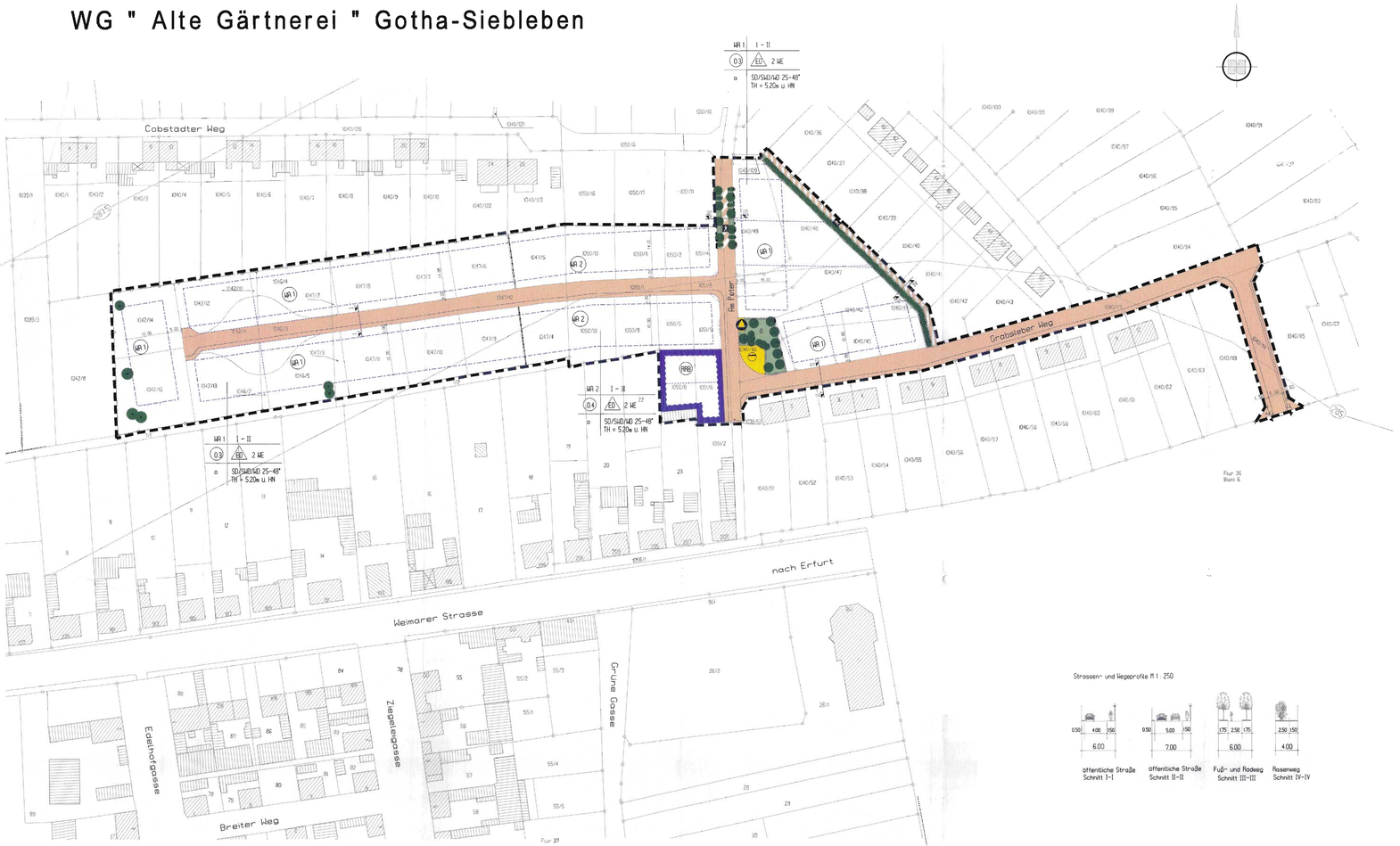
BEBAUUNGSPLAN Nr. 69
WG " Alte Gärtnerei " Gotha-Siebleben



Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-067029-WA Alte Gärtnerei
Weimar, den 05. Nov. 2003

Flurkartenübersicht

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
WR	Kleinere Wohngebiete	
2 WE	Höchstzulässige Zahl der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
0.3	1. Festsetzung nach Art der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ	Par. 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. Par.1 Abs. 3 u. 4 sowie Par. 4 Abs.2 BauNVO
I - II	Zahl der Vollgeschosse	Par. 4 BauGB
TH = 5.20m	max. Traufhöhe über NN	Par. 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB
o	3. Bauweise, Baulinien Baugrenzen: offene Bauweise	Par. 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB Par. 23 und 24 BauNVO
	Grenz- oder Doppelhäuser	
	Baugrenze	
SD/SWD/WD	Satteldach/Krüppelwalmdach/Walmdach	
	4. Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche öffentlich	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich / Radweg	
	Fußweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Einfahrtsbereich	
	6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Öffentliche Grünflächen	Par. 9 Abs. 1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB
	Begrünung von Dächern und Tiefgaragen, Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Einzelbäume	
	einzeln/flächendeckende Büsche	
	einzeln/flächendeckende Sträucher	
	9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Hochwasserbecken für Regenabfluß, Oberflächenwasser	Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: Flächen für Abfallsäcke und Bio-Container	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	7. Sonstige Planzeichen: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Begrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten sowie Begrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	350 - Standplatz	
	Abgrabung	
36	Flurnummer	
1047/14	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
	Flurgrenze	
	Gebäude über NN	
	geplante Grundstücksgrenzen	

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit Par. 1 Abs. 5 und 6 und Par. 4 Abs. 2 BauNVO)

In Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:
Anlagen für sportliche Zwecke
Vorhaben nach Par. 4 Abs. 3 BauNVO sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhen und Stellung baulicher Anlagen
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V. mit Par. 16 Abs. 3 und 6, Par. 19 Abs. 1, Par. 17 Abs. 1 und Par. 21a BauNVO und Par. 2 Abs. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Siehe Planlist - Nutzungsschablone
Bei in dieser Nutzungsschablone festgesetzten Grundflächenzahl sind die Nebenanlagen hinzuzurechnen. Sie darf nicht durch die Grundflächen von Garagen (Carports und Stellplätzen auf ihren Zufahrten überschritten werden.
Die Grundflächenzahl ist hier mit 0,4 (Par. 17 Abs. 1 BauNVO) festgelegt.
Par. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
Par. 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist hier nicht anwendbar.

2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen
(Par. 20 Abs.1 Par. 16 Abs. 2 BauNVO)
Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus Nutzungsschablone Zu max. Traufhöhe Bezugt Siehe Liste HN.
Die Traufhöhe ist das Maß von der Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenhaut der Wand mit der Dachhaut.

2.3 Rückwärtige (von Straßenland abgewandte) Baugrenze
Rückwärtige Baugrenzen können ausnahmsweise bis zu 5m für das Bau von Terrassenhäusern, vorspringenden Balkongerüsten und Balkonen überschritten werden.

3.0 Stellplätze bzw. Garagen
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit Par. 1 Abs. 6 BauNVO und Par. 83 Thür. BO)
Folgender Stellplatzschlüssel ist zugrundezulegen:
- Bei Gebäuden mit einer Betriebsart ist ein Stellplatz je einer Zuhörer-/ Besucher-/ Sitzplatzzahl zuzüglich eines Stellplatzes für Personal vorzusehen.
- Für Gebäuden mit einer von einer Betriebsart abhängigen Nutzung sind 1,5 Stellplätze je einer Zuhörer-/ von rund 5 Sitz- Liegen, grösseren von der Gemeindevertretung bestimmten

4.0 Gestaltungsfestsetzungen
(Par. 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Par. 83 Thür. BO)

Gehweg an östl. Geltungsbereichsgrenze
Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB
Gemarkt auf das key für Grundstücke der angrenzenden Nutzungen

4.1 Zuhörten und Wege
Erschließungsanlagen und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite hergestellt werden.

4.2 Dachneidung
Für die Dacheindeckung sind naturrote bis kuhrtrotene oder entsprech die schwarze Dachsteine und -pappe zulässig.

4.3 Grundstückseinfriedungen
Mauern höher als 0,5m sind unzulässig.

5. GRUNDVERKEHRSE FESTSETZUNGEN
Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen
(Par. 9 Nos.1 Nr.20 und 25 BauGB i.V. mit Par.83 BauNVO)

5.1 Erhalt vorhandenen Gehölze
Die in Planlist festgesetzte Bäume wer Sträucherabgängen zu Fußweg ist spezielle Sie Rodtarbeiten erfolgt ist Bäumen in einer Pflanzbestand wie Ra, und einer Unterpflanzung mit Bodendeckern und Sträuchern nach folgender Artenliste:

Acer platanoides	Salix - Arten
Acer pseudoplat.	Tilia - Arten
Quercus robur	Ulex Fagus
Tilia cordata	Betula pend.
Eucgenus fortunei	Klettergehölz
Hedera helix	Lonicera periclymenum
Hippophae rhamn.	Polygonum aubertii
Rosa in Sorten	Bodendecker Rosen
Rosa wichur.	Lavergrün

5.2 Öffentliche Grünflächen am Fußweg
Die an Planlist festgesetzte Bäume wer Sträucherabgängen zu Fußweg ist spezielle Sie Rodtarbeiten erfolgt ist Bäumen in einer Pflanzbestand wie Ra, und einer Unterpflanzung mit Bodendeckern und Sträuchern nach folgender Artenliste:

Ahornblatt	
Acer platanoides	Salix - Arten
Acer pseudoplat.	Tilia - Arten
Quercus robur	Ulex Fagus
Tilia cordata	Betula pend.
Eucgenus fortunei	Klettergehölz
Hedera helix	Lonicera periclymenum
Hippophae rhamn.	Polygonum aubertii
Rosa in Sorten	Bodendecker Rosen
Rosa wichur.	Lavergrün

5.3 Öffentliche Grünflächen an der Kläranlage
Die an Rückhalteteich Regenwasser mit Bäumen, Sträuchern und Stauden ausgewasserte öffentliche Grünfläche ist mit 8 Bäumen nach Artenliste und Pflanzabstand mit entsprechenden Sträuchern nach Artenliste zu bepflanzen.

Acer platanoides	Schwarzpappe
Carpinus betulus	Weißtanne
Acer pseudoplat.	Salix - Arten
Fagus sylvatica	Tilia - Arten
Sambucus nigra	Stieleiche
Carpinus betulus	Winterlinde
Acer platanoides	Salix - Arten
Fagus sylvatica	Tilia - Arten
Sambucus nigra	Stieleiche
Rosa canina	Winterlinde
Rosa rugosa	Salix - Arten
Rosa tomentosa	Tilia - Arten
Rosa rubiginosa	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Winterlinde
Viburnum lantanus	Salix - Arten
Sambucus nigra	Tilia - Arten
Viburnum opulus	Stieleiche
	Winterlinde
	Salix - Arten
	Tilia - Arten