



Bebauungsplan „Wohnquartier Neuenbau“

Textliche Festsetzungen

- ENTWURF -

Stand: 22.9.2021

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

2.1. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß von 0,3 nach § 17 BauNVO zulässig.

2.3. Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Allgemeinen Wohngebiet als Höchstmaß mit 0,6 festgesetzt.

2.4. Vollgeschosse/Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im WA-Gebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO)

3.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

3.2. Stellplätze und Garagen

Pro Grundstück sind zwei Stellplätze (offen, als Carport oder als Garage) nachzuweisen.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der ausgewiesene öffentliche Fußweg ist mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder mit einem Seitgefälle in Richtung der Fläche des Versickerungsbeckens zu versehen.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

6.1. Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und Oberflächenwasser dienenden Anlagen sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

6.2. Niederschlagsversickerung

Das im Plangebiet auf den Privatgrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten. Die privaten Versickerungsanlagen sind jeweils mit einem Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal/Rigole mit Notüberlauf in den anzulegenden Kanal zum Klettnitzbach anzuschließen.

6.3. Löschwasser

Für die Vorhaltung von Löschwasser ist ein mindestens 100 m³ fassender Tank mit Entnahmeanschlüssen auf der ausgewiesenen Fläche unterirdisch einzubauen. Der Tank ist jährlich zu warten und ständig befüllt zu halten.

Die baulich nicht genutzten Freiflächen in seinem Umfeld sind extensiv grünordnerisch anzulegen und zu pflegen.

7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen, einzufrieden und als Spielplatz auszustatten.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 ThürBO)

1. Dachgestaltung

Ein symmetrisches Bild der Dachgestaltung ist zu wahren.
Die Installation von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken.
Ausleger sind zulässig, sofern sie künstlerisch und handwerklich gestaltet sind und max. 1 m herauskragen.

3. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind in einer maximalen Höhe von bis zu 1,20 m zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB) UND HINWEISE

1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Eine Befreiung von diesen rechtlichen Vorgaben ist nicht zulässig.

2. Denkmalschutz (§ 16 ThürDSchG)

Im Zuge von Erdarbeiten evtl. auftretende Bodenfunde (z. B. Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen und ähnliches) sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Römhild, Waldhaussiedlung 8, 98630 Römhild) anzuzeigen und zugleich die Fundstelle zu sichern. Die Funde können auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Sonneberg gemeldet werden.

3. Mitteilungspflicht (§ 2 ThürBodSchG)

Falls der begründete Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten besteht, ist unverzüglich das Landratsamt Sonneberg, Untere Bodenschutzbehörde, Bahnhofstraße 66, 96515 Sonneberg, zu informieren.