

TEIL B - TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

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

Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf die Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Grabsleber Weg) als untere Bezugshöhe zu beziehen und dürfen nicht überschritten werden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die als untere Bezugshöhe festgesetzte Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche um maximal 0,50 Meter überschreiten.

Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser zu errichten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter auf einer Länge von maximal 25% der jeweiligen Gebäudeseite ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Windenergieanlagen jeglicher Art ist nicht zulässig.

Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen sind nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bis auf Höhe der straßenabgewandten Baugrenze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen und Carports sind um mindestens 5 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

An der Südseite der Straßenverkehrsfläche ist ein 2,00 m breiter Grünstreifen zur Anpflanzung von Straßenbegleitgrün herzustellen. Auf dem Grünstreifen ist pro 10 m Straßenfrontlänge ein Laubbaum-Hochstamm 3. Ordnung gemäß Artenliste 4 zu pflanzen.

Der Grünstreifen darf zur Herstellung notwendiger Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 3,50 m zulässig.

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" festgesetzte Fläche ist als unversiegelte Freifläche zu erhalten und zu pflegen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A und der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" bezeichnete Fläche ist als freiwachsende Hecke anzulegen und zu 80% mit Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenlisten 1, 2 und 3 zu bepflanzen (ein Baum je 100 m², ein Strauch je 2,5 m² Pflanzfläche). Entwicklungsziel ist die Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30% als Gehölzflächen anzulegen.

Pro Grundstück sind mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste 1 sowie mindestens ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei Strauchpflanzungen sind 60% der Gehölze aus der Artenliste 3 zu wählen.

Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Landschaftsraum nicht zulässig.

Artenliste 1:

Bäume (Hochstamm 16/18)

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Acer x freemanii 'Autumn Blaze'

(Rot-Ahorn)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Alnus x spaethii (Purpur-Erle)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Corylus columna (Baum-Hasel)

Liquidambar styraciflua (Amberbaum)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Quercus cerris (Zerr-Eiche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Sophora japonica (Japanischer

Schnurbaum)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'

(Thüringische Mehlbeere)

Tilia x euchlora (Krim-Linde)

Tilia platyphyllos 'Örebro'

(Sommer-Linde)

Tilia tomentosa 'Brabant'

(Silber-Linde)

Ulmus 'Columella' (Säulen-Ulme)

Artenliste 2:

Obstgehölze (HSt, StU 10/12, 3 x verpfl.)

(Empfehlungsliste „Kernobstsorten für Streuobstwiesen in Mittelthüringen“, Grüne Liga Thüringen, 2002; „Thüringer Landschaft: Die Streuobstwiese“, Hrsg. Naturschutzzentrum Weimar/Thüringen e.V. 1998)

Apfelsorten:

Boikenapfel, Boskoop, Brettacher, Dülmener Rosenapfel, Fießers Erstling, Finkenwerder Prinzenapfel, Friedberger Bohnapfel, Galloway Pepping, Geflammt Kardinal, Harberts Renette, Jakob Fischer, Martens Sämling, Prinzenapfel, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Stettiner, Wildshire

Birnsorten:

Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charnoux, Muskatellerbirne, Nordhäuser Winterforelle, Williams Christbirne

Kirschsorten:

Büttners Rote Knorpel, Schöne von Marienhöhe, Hedelfinger, Türkine, Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel, Donissens Gelbe Knorpel, Weiße Spanische Knorpel, Schattenmorelle

Pflaumensorten:

Wangenheims Frühe, Czar, Emma Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy Mirabelle, Weimarer Hauszwetsche, Große Grüne Reneklode, Kirgespflaume, Dunkelblaue Eierpflaume

Artenliste 3:

Sträucher (verpfl., 100/150)

Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)

Berberis vulgaris (Berberitze)

Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)

Cornus spec. (Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Deutzia spec. (Deutzie)

Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Gewöhl. Heckenkirsche)

Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)

Ribes alpinum ‚Schmid‘ (Alpen-Johannisbeere)

Rosa spec. (Rose)

Sambucus racemosa (Roter Holunder)

Spiraea spec. (Spiree)

Syringa spec. (Flieder)

Viburnum spec. (Schneeball)

Weigela florida (Weigelie)

Artenliste 4:

Bäume (Hochstamm 16/18)

Crataegus x lavallei 'Carrierei' (Apfeldorn)

Fraxinus ornus 'Mecsek' (Kugelförmige

Blumenesche)

Prunus 'Umineko' (Fuji-Kirsche)

Sorbus incana (Schmalkronige Mehlbeere)

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Als Dachausbildung der Hauptbaukörper sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 34° - 45° zulässig. Geneigte Dachflächen sind mit Ziegeldeckung in Rottönen (RAL 3000 bis 3005, 3011, 3013, 3016, 3020, 3028 bis 3033) oder Kupferbraun (RAL 8004) einzudecken.

2. Die Gesamtlänge von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge (gemessen an der Traufe) betragen.

3. Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassaden in Pastelltönen herzustellen.

4. Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen. Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind in Dachform und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

1. Der Regenwasserabfluss von Dachflächen sowie Drainagewasser sind möglichst zur Regenwassernutzung in Zisternen zu sammeln oder im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes weitgehend in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen.

2. Auf den privaten Grundstücksflächen wird bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen (wassergebundene Wegedecke, Drainfugenpflaster, Natursteinpflaster) empfohlen.

3. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens soll nach der baubedingten Verdichtung wiederhergestellt werden.

D) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.

2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3 Umweltamt, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Tüttleben, den

.....

Lewald

Bürgermeister