

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "AM EBERSTÄDTER WEG" DER GEMEINDE HOCHHEIM

Planzeichen

gemäß § 9 (1) BauGB und § 1 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 4, 16 und 22 BauNVO)
- 1.1 Festsetzungsschlüssel

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

- 1.2 Erläuterungen

- 1.2.1 WA allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 o / E offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.2.4 38° - 45° Dachneigung (Material Ziegel, naturrot bis kupferrot)
- 1.2.5 S Satteldach
- 1.2.6 0,4 Grundflächenzahl, GRZ
- 1.2.7 0,4 Geschoßflächenzahl, GFZ

2. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BauGB und § 23 BauNVO)

- 2.1

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Straßenverkehrsfläche
- 3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnstraße)

4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

- 4.1 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlage allgemein
- 4.2 Zweckbestimmung Abwasser

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.2 anzupflanzende Bäume
- 5.3 zu erhaltende Bäume

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Nachrichtliche Eintragungen

- 7.1 vorhandene Bebauung

- 7.2 Flurstücksgrenzen

- 7.3 Flurstücksnummer

- 7.4 Hauptflurstichtung

- 7.5 Flurgrenze

- 7.6 Flur 1 Flurbezeichnung

- 7.7 Höhenlinie vorhandenes Gelände, 242,00 Höhenbezug örtlich

Textliche Festsetzungen

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Zulässig sind ausschließlich Bauteile gem. § 4 (2) der BauNVO. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 auf zwei begrenzt.

- 1.1.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind generell auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Zur Sicherung der PKW-Stellplatzflächen wird der Abstand der Garage bzw. des Carport bis zur öffentlichen Verkehrsfläche mit mindestens 5,0 m festgelegt. Eine Einfriedung zur Straße hin ist hier nicht zulässig.

- 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

1.2.1. Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Erdgeschäftsflächenhöhe (Oberkante Rohdecke) darf maximal 1,00 m über der jeweiligen Oberkante des vorhandenen Geländes, gemessen in der Mitte der vorderen Gebäudelinie, liegen. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 3,50 m über der Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der vorderen Gebäudelinie, festgesetzt.

- 1.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 1.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen ist unzulässig. Ausnahmeweise kann die rückwärtige bzw. gartenseitige Baugrenze bis zu 3 m überschritten werden. Ausgenommen davon sind auch fassadengleisende Vorsprünge mit einer maximalen Tiefe von 1 m und einer maximalen Breite von 4 m, ohne daß die Gesamtbreite der Überschreitungen mehr als 20 % der betreffenden Gebäudeseite ausmacht.

2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB)

- 2.1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 2.1.1. Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 38-45° zu betragen. Für die geneigten Dächflächen sind nur durchgehende Dachflächen im Farbtönenbereich von naturrot bis kupferbraun zulässig. Dachflächen müssen vom Ortsgang mindestens 0,5 m Abstand halten. Die Summe aller Dachflächen beträgt auf max. 1/2 der zugehörigen Flurstücksfläche.

- 2.1.2. Solaranlagen und Kollektoren

Solaranlagen und Kollektoren dürfen nur parallel zur Dachhaut und bis zu einer Größe von max. 10 m² pro Baugrundstück errichtet werden. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB sind zulässig.

- 2.1.3. Außenwandflächen, Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind ausschließlich als Putzfasaden in hellen Pastellfarben oder der Fassade von weiß, gelb, braun, grün und grau bzw. erdigen Farbtönen zulässig.

- 2.2. GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN

- 2.2.1. Einfriedungen

Zäune und Einfriedungen sind nur als Holzlatenzäune mit senkrechter oder waagerechter Latte, als Maschendrahtzäune bzw. als dachbrosende Hecke (Gebölzarten gem. Anst. 1) der grünen Zierpflanzen (Festsetzungen) zulässig. Die vorgeordneten baulichen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3. SONSTIGE HINWEISE

Sollten bei Erdarbeiten archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallfunde, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauern, Brandschutt) angetroffen werden, ist die archaische Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Es gilt § 16 des ThürSchG.

4. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN, AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMAßNAHMEN

- 4.1. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Als Ausgleich für flächenhafte Versiegelungen befestigten Oberbodens durch Überbauung und für den Verlust von Biotopstrukturen, sind vom Träger der Bauplanung entsprechende Ausgleichsflächen und -maßnahmen nachzuweisen. Als Ausgleichsflächen sind private Grünflächen mit Pflanzbindung festgesetzt.

- 4.1.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe e) und Abs. 6 BauGB) - Anlage einer freiwachsenden Hecke

Zur Eingrünung des Wohngebietes werden um das Wohngebiet bzw. jeweils an der rückwärtigen Grundstücksgrenze 5 m breite, freiwachsende Hecken in Baum- und Strauchschichtung angelegt. Die Hecken sind abgestuft und artenreich, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, zu gestalten. Dabei erfolgen die Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, sie dürfen nicht verändert und die dafür vorgesehene Fläche nicht anderweitig genutzt werden. Zu verwenden sind mindestens 5 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste. Nicht in der Pflanzenliste aufgeführte Arten dürfen nicht verwendet werden. Bäume sind in einer Dichte von 15/250 m², Sträucher von 15/2m² zu pflanzen. - Pflanzqualität: Bäume, Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Bollen, Stammumfang 14 - 16 cm Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm Solitärsträucher, 3x verpflanzt, mit Bollen, Höhe 125 - 150 cm

- 4.1.2. Einzelbaumpflanzungen auf privaten Grünflächen

Zur weiteren Eingrünung des Wohngebietes wird je privatem Grundstück die Pflanzung eines solitär stehenden, hochstämmigen Obstbaumes zugewiesen. Die Verwendung aller Arten und Sorten ist zulässig.

- Pflanzqualität: Bäume, Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Bollen, Stammumfang 14 - 16 cm

- 4.2. GESTALTUNGSMAßNAHMEN

4.2.1. Gestaltung der privaten Grünflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)
Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten, d.h. es sind zusammenhängende Grünflächen aus Rosenflächen und bodendeckenden Pflanzungen mit Einzelgehölzen anzulegen. Für die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze ist die Liste der einheimischen, standortgerechten Laubbäume (Fl. 4.3) maßgebend. In Repräsentationsbereichen wie Eingängen etc. sind auch Ziergehölze zugelassen, bei einem Koniferenanteil von max. 10%.

Festzulegende Außenwände der Gebäude sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

- Arten, z.B. Selbstklimmer: Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Jungfernebe
Hedera helix - Efeu
- Arten, z.B. Schlinger: Clematis montana - Bergrebe
Clematis vitalba - Weiße Waldrebe
Polygonum auberti - Knöterich
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

- 4.2.2. Einzelbaumpflanzung am Wendekreis

Zur Gestaltung des Straßenbildes am Wendekreis wird die Pflanzung eines solitär stehenden großkronigen Laubbäumchen festgesetzt. Die Baumpflanzung wird der öffentlichen Erschließung zugeordnet. Um die langfristige Entwicklung dieses markanten Einzelbaumes zu gewährleisten, ist eine kreisförmige Baumscheibe mit einem Radius von 4 m zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe ist mit Baumscheibenbäumen zu schützen. Für die Pflanzung wird folgendes festgesetzt:

- Art: Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Pflanzqualität: Solitärbaum, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Bollen, Höhe 400-500 cm, Stammumfang 22-24 cm
- Baumverankerung: Pfahlbock mit Latenträhmen, Bindergut Gurband
- Pflege: Entwicklungs- und Unterhaltungsplanung für mindestens zwei Vegetationsperioden

- 4.2.3. Befestigung von Flächen

Befestigte Freiflächen (u.a. Zufahrten, Stellplätze, Wege) sind durchlässig zur Versickerung von Regenwasser auszubilden. Als sicherheitsrelevante Oberflächenbefestigungen gelten solche, die zumindest einen Teil des Oberflächenwassers durch Fugen und ungebundene Deck- bzw. Tragflächen aufnehmen. Dazu gehören beispielsweise Rasengittersteine, mit mind. 2,5 cm breiten Fugen (Steine mit Randspalten oder Abstandshaltern), Rasengittersteine oder Schotterrasen. Regenrinnen sind möglichst bündig mit angrenzenden Vegetationsflächen herzustellen.

- 4.3. LISTE DER EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN LAUBHÖLZE

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Arten, Sträucher:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb
Cornus alba - Haselnuß
Crataegus baccata - Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Europäische Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-ursi - Weiße Stachelbeere
Rhamnus cathartica - Purpur-Kreuzdorn
Rosa agrestis - Feld-Rose
Rosa canina - Hundrose
Rosa corymbifera - Hecken-Rose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa tomentosa - Filz-Rose
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Symphoricarpos alba - Schneebere
Viburnum lantana - Walddor-Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- Arten, Bäume I. Ordnung, 20 - 40 m Höhe:

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Taxus cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus glabra - Berg-Ulm
Ulmus minor - Feldulme
Arten, Bäume II. Ordnung, 15 - 20 m Höhe:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Sorbus domestica - Speierling
Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe:
Cornus mas - Kornelkirsche
Malus sylvestris - Halmzappel
Prunus padus - Traubeneiche
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Arten, Obstgehölze
alle Arten und Sorten

Genehmigungsvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 30.06.1999 übereinstimmen.
(Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft.)

Ort, Datum, Siegelabdruck Amtsleiter

den 03.05.1999

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 15.04.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 20.04.1999 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 14.05.1999 den Bebauungsplan gem. § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 14.05.1999 den Bebauungsplan gem. § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 14.05.1999 den Bebauungsplan gem. § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.05.1999 bis 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Überbürgermeister/Bürgermeister