

G E M E I N D E O B E R P Ö R L I T Z

Bebauungsplan Nummer: 1
Oberpörlitz 1:1000
Flurlage
Flur

Gesetzliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.12.1986 (BGBl I S.2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.10.1990
3. Planzeichenverordnung vom 30.07.1981

Zukünftige Landesbauordnung des Landes Thüringen mit Ihrer dann gültigen Fassung, Verordnung u.s.w.

TEIL A
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN

1. Grenzen § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Grenzen § 16 (1)

Grenzen unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb des beplanten Gebietes

3. Art und Maße der baulichen Nutzung § 9 (1) BauNVO

WR

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) zulässige Nutzung:
 1. Wohngebäude ausnahmsweise können zugelassen werden;
 2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 3. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

g

- geschlossenen Bauweise
die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet

O

- offenen Bauweise
Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die max. Gebäudelänge darf 50m nicht überschreiten.

- Baugrenze
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten

- Baulinie
Die Gebäudefront muß sich auf dieser Linie befinden. Die Festlegung gilt als eingehalten, wenn bei zweigeschossiger Bebauung die Baulinie durch das Erdgeschoß eingehalten wird und das Obergeschoß mit der Baulinie eines der angrenzenden Gebäude übereinstimmt.

0,2

- Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Verhältnis der Geschößfläche zur Grundstücksfläche.
Als Geschößfläche gilt die Geschößfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschößen.

0,4

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Verhältnis der Grundfläche des Gebäudes zur Grundstücksfläche, wenn durch den Ausbau des Dachgeschosses ein * Vollgeschöß * entsteht, ist dies im Rahmen des Bebauungsplanes zulässig.

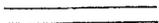
I

- ein- oder zweigeschossige Bebauung
Wenn durch den Ausbau des Dachgeschosses ein * Vollgeschöß * entsteht, ist dies im Rahmen des Bebauungsplanes zulässig.
Höchstgrenze: 2 Vollgeschöße

S

- Dachform
Sattel- oder Krüppelwalmdach

- überbaubare Fläche
(nur auf Grundstücken mit geplanter neuer Bebauung gekennzeichnet)
Auf Grundstücken mit vorhandener Bebauung und unveränderter Funktion sind diese Flächen nicht gesondert gekennzeichnet. Bei baulichen Erweiterungen auf Grundstücken sind die Festlegungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Planangaben und die Festlegung des Baugesetzbuches, sowie der Bauordnung des Landes Thüringen einzuhalten.



- Vorbehaltsfläche für Transformatorstationen

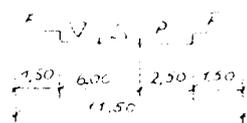
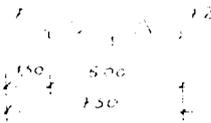
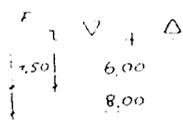
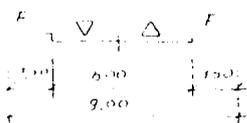
- Strassenbegrenzungslinie / Grundstücksgrenze

- Strassenverkehrsfläche

Strassenprofile:

Durchgangsstrasse / Hauptstrasse

Durchgangsstrasse / Nebenstrasse



Anliegerstrassen



Zeichenerklärung

F: Fußweg

↳ Fahrtrichtung

FZ: Fußgängerzone

Restflächen die aus verkehrstechnischer Sicht nicht befestigt werden, sind ab einer Breite von 1,50m und ab 10m landschaftsgärtnerisch zu gestalten.



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P

- öffentliche Parkfläche
die nicht für Stellflächen und Fahrwege benötigten Flächen sind mit Hecken und Bäumen zu bepflanzen

F

- Fußgängerzone
30% dieser Flächen sind nicht zu befestigen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

R

- Radweg
die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind gegen die Einfahrt von Kraftfahrzeugen zu schließen



- Wasserflächen

Graben, Fluß - offen halten



- Hauptversorgungsstrasse

oberirdisch / vorhanden



- Hauptversorgungsstrasse

unterirdisch / vorhanden



- öffentliche Verwaltungen



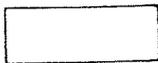
- Schule



- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



- sportlichen Zwecken dienende Gebäude



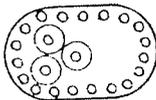
- öffentliche und private Grünflächen
diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten



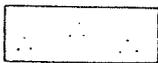
- Anpflanzungen von standortgerechten Einzelbäumen wie Buche, Traubeneiche, Stieleiche, Esche, Bergahorn - Stammumfang: 10 -12 cm



- Erhalten von vorhandenen Bäumen



- Anpflanzen und Erhalten eines Gehölzstreifens wie Himbeere (*Rubus idaeus*) / Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) / Hasel- (*Corylus avellana*) und Hundrose (*Rosa canina*)



- Parkanlage

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 Reines Wohngebiet (WR)

Die Außenwandhöhe, gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche, darf bei eingeschossigen Gebäuden 4,50m bergseitig nicht überschreiten.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Wasserversorgung und Entwässerung werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. In den Verkehrswegen sind Trassen für Fernmelde- und Elektroenergieleitungen bereitzustellen.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

Von der Strassengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit diese zur Herstellung der Strassenkörper erforderlich sind.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis 3,00m Traufhöhe und in eingeschossiger Bauweise zulässig. Sie sind in Dachform und Firstrichtung den Hauptgebäuden anzupassen. Mit den Nebenanlagen verbundene Kleintierhaltung, wie Schweine, Ziegen, Schafe oder gleichwertiges ist untersagt.

8. Flächen und Stellplätze

Garagen sind vorzugsweise in den Gebäuden zu integrieren. Werden Garagen zweier bebnachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammen zu fassen. Daher darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m und die maximale Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen soll 5,00 m betragen. Überschreitungen dieses Maßes sind nur vertretbar, wenn im gegenseitigen Einvernehmen der Anbau der Nachbargarage gesichert ist.

• Bepflanzung

Die Grundflächenzahl erlaubt eine Bebauung von max. 60% der Grundstücksfläche als Ausgleich für die versiegelten Flächen (Baugrundriss zuzüglich versiegelter Flächen) müssen Gehölzflächen angelegt werden, deren Größe mind. 75% der versiegelten Flächen beträgt.

Je 250 m² angefangener Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum (z.B. Buche, Traubeneiche, Esche, Stieleiche, Bergahorn, Vogelkirsche) zu pflanzen und zu unterhalten.

Baumpflanzungen werden auf die als Ausgleich anzupflanzenden angerechnet. Ein Hochstamm (z.B. Spitzahorn, Stieleiche, Bergahorn, Eberesche) wird als Ersatz für Ersatz für eine Strauchpflanzung von 40m² angerechnet. Ein Obstgehölz wird als Ersatz einer Strauchbepflanzung von 30 m² angerechnet.

Die grünordnerische Maßnahmen sind sowohl für neu zu bebauende Grundstücke als auch für bereits bebaute Grundstücke verbindlich.

TEIL C **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

vorhandene Flurstücksgrenzen