

Teil B: Textliche Festsetzungen

Nr.	Festsetzung	Rechtsgrundlage
1.	Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO
1.1	Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.	
2.	Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen	§ 1 Abs. 5 BauNVO
2.1	Im Mischgebiet sind nur Wohngebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3; 5; BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind lediglich ausnahmsweise zulässig.	
2.2	Anlagen und Betriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6; 7 und 8 sind unzulässig.	
3.	Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
3.1	Die Grundflächenzahl im Mischgebiet wird mit 0,6 festgesetzt.	
3.2	Die Höhe baulicher Anlagen im MI 1 darf 215,0 m über NHN (DHHN2016) nicht überschreiten. Als oberer Höhenbezugspunkt gilt dabei die Firsthöhe. Die Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der Dachhaut.	
3.3	Die Höhe baulicher Anlagen im MI 2 darf 213,0 m über NHN (DHHN2016) nicht überschreiten. Als oberer Höhenbezugspunkt gilt dabei die Oberkante der Attikakonstruktion.	
3.4	Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. Diese dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 2m auf maximal 10% der Grundfläche überschreiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO
3.5	Im Mischgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.	
4.	Bauweise	§ 22 BauNVO
4.1	Im MI 1 gilt die offene Bauweise.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
4.2	Im MI 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper von 50 m darf hier max. um 5 m überschritten werden.	§ 22 Abs.4 BauNVO

<p>5.</p> <p>5.1</p> <p>5.2</p>	<p>Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche</p> <p>Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Garagen, Stellplätze und Carports sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.</p>	<p>§ 23 Abs. 5 BauNVO</p> <p>§ 12 Abs. 6 BauNVO</p>
<p>6.</p> <p>6.1</p> <p>6.2</p> <p>6.3</p> <p>6.4</p>	<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Die Flächen für Kraftfahrzeugstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind wasserdurchlässig zu gestalten.</p> <p>Eine Teil-/Vollversiegelung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg ist unzulässig.</p> <p>Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten, Schotter- und Steinflächen mit einer Pflanzbedeckung unter 80 % sind unzulässig.</p> <p>Im MI 1 sind die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad auszuführen.</p>	<p>§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO</p> <p>§ 202 BauGB</p> <p>§§ 9 Abs. 1 Nr. 16d, 20, 1a Abs. 2 und Abs. 5 BauGB</p>
<p>7.</p> <p>7.1</p> <p>7.2</p> <p>7.3</p>	<p>Grünordnerische Festsetzungen</p> <p><u>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u></p> <p>Die grünordnerischen Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust von in den textlichen Festsetzungen anzupflanzenden Gehölzen ist ein Baum angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.</p> <p><u>Private Grünfläche: Pflanzung von Obstbäumen, Erhaltung Gehölzbestand</u></p> <p>Auf der privaten Grünfläche sind 25-30 Stück Obstbäume (Pflanzabstand ca. 10-12 m) zu pflanzen, Gehölzbestand ist zu erhalten. Das Grünland ist extensiv zu pflegen (1 - max. 2x Mahd/Jahr). Die Obstbäume sind als Hochstamm, Stammumfang 6-8 cm, mit mindestens 3 Arten der vorgegebenen Liste zu pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Malus domestica Hyb. - Apfel - Prunus avium Hyb. - Süßkirsche - Prunus cerasus Hyb. - Sauerkirsche - Prunus domestica Hyb. - Pflaume <p><u>Minimierung Falleneffekten, Bauzeitenregelung</u></p> <p>Zwischen der natürlichen Oberkante des Geländes und der Unterkante von Einfriedungen ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG</p>

	<p>Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtssekten minimieren, zulässig. Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachungen (Offenland) müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) erfolgen.</p>	
--	--	--

Hinweise

1	Archäologische Funde	§ 9 Abs. 6 BauGB
	<p>Bei Erdarbeiten ist auf das Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) zu achten. Archäologische Funde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.</p>	
2	Schutz des Mutterbodens	§ 202 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	<p>Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Überdeckungen des Mutterbodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Von den Flächen abgeschobener Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3,00 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m aufzusetzen.</p>	
3	Staubbelastigung	
	<p>Bei der Bewirtschaftung der unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu zeitweiligen Belastigungen – Lärm, Staub, Geruch – kommen. Beeinträchtigungen sind zu dulden.</p>	
4	Baulärm	
	<p>Durch die einzelnen Bauherren sind die gesetzlichen Regelungen zur Einhaltung des Lärms während der Bauphase zu berücksichtigen.</p>	
5	Brandschutz	

Bei der Errichtung von Gebäuden mit anzuleitenden Stellen von mehr als 8 m über Grund sind Zufahrten mit Wendemöglichkeiten nach „Thüringer Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ vorzusehen.

6 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe von Schichtenverzeichnissen einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

7 Hinweise zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Grünordnerische Maßnahme – Private Grünfläche ist spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen. Die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Grünordnerische Maßnahme – gärtnerische Gestaltung Privatgrundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

8 Hinweise zum Artenschutz

Beim unerwarteten Auftreten besonders und streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG mit Berührungen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist umgehend die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Artenschutzregelungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind einzuhalten.