

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund des §9 des Baugesetzbuches (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I.S. 2235), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Abs.1 des Gesetzes vom 28.10.1996 (BGBl. I.S. 1546) und die 3. Überarbeitung des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I.S. 2141, 1998 I.S. 137), sowie der Thüringer Bauordnung ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.6.1994 (GVBl. 553).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)

Gemäß Planeintrag WA = "Allgemeines Wohngebiet". Die Ausnahmen gemäß. BauNVO § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr.5 (Tankstellen) sind ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§16 (2) Nr.1 und §19 BauNVO) gemäß Planeintrag = 0,4

Geschoßflächenzahl (§16 (2) Nr.2 und §20 BauNVO) gemäß Planeintrag = 0,4/0,8/1,2

Zahl der Vollgeschosse (§16 (2) Nr.3 BauNVO) und §2 (4) BauO gemäß Planeintrag = I - II -III

Höhe der baulichen Anlagen und Überschreitungen von Baugrenzen (§16 (2) Nr. 4, §18 und §23 (2+3) BauNVO):

Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,00 in Tiefe und max. 4,00 in Breite sind zugelassen; die Gesamtbreite der Überschreitung darf, jedoch nicht mehr als 50 % der Fassadenabwicklung betragen.

Erdgeschoßfußbodenhöhe max. 0,80 m über OK Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.

Traufhöhe bei I bergseitig max. 4,25 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Traufhöhe bei II bergseitig max. 7,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Traufhöhe bei III bergseitig max. 8,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand - mit der Dachfläche.

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO).

Dachformen gemäß Planeintrag. (Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmausbildung und Pultdächer.

Zulässig sind Dachneigungen bei Sattel- u. Krüppelwalmdächern zwischen 35° bis 45° und bei Pultdächern zwischen 18° bis 25°.

Gemeinschaftsanlagen (§21a BauNVO): Der Grundstücksfläche i.S. des §19 (3) BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GSt und GGA) hinzugerechnet werden (§21a (2) BauNVO).

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

gemäß Planeintrag.

Nebenanlagen, im Sinne des §14 BauNV sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Planzeichen besonders für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Notwendige Stellplätze können in den an die Erschließungsflächen angrenzenden, nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Sie dürfen nicht mehr als 30 % der Grundstücksbreite beanspruchen. Einfriedungen, Stützmauern und Zufahrten sind in den nichtüberbaubaren Flächen zugelassen.

Stellplätze, die in nicht überbaubaren Flächen zugelassen sind, sowie Einfriedungen und Stützmauern müssen von der öffentlichen Erschließungsfläche 0,50 m Abstand halten. Stützmauern sind straßenseitig zu begrünen.

1.4 Verkehrsflächen und Randabschluß

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und 26 BauGB) gemäß Planeintrag.

Die Lage der Verkehrsflächen und deren Aufteilung sind Richtlinien. In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Beton-Rückenstützen zu dulden.

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbehandlung

(§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 und Abs.6 BauGE) gemäß Planeintrag.

1.6 Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung gemäß Planeintrag.

1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung

(§ 9 Abs.1 25 BauGE)

Innerhalb der Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind Grundstückseinfriedungen, Stützmauern und Zufahrten zulässig.

Pflanzgebot, Pflanzbindung Einzelbäume:

Auf den dargestellten Standorten sind großkronige Bäume der Pflanzgebotsliste mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort kann der Grundstücksparzellierung durch Verschieben von bis zu 5,00 m vom Planeintrag angepaßt werden. Die durch die Pflanzbindung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot, Pflanzbindung Hecken:

Flächen gemäß Planeintrag sind mit Sträuchern der Pflanzgebotsliste durchmischt als Hecke anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen sind nur standortverträgliche Bäume und Sträucher vorwiegend der potentiell natürlichen Vegetation zulässig. Für das Anpflanzen ist das in der Pflanzgebotsliste aufgelistete Pflanzmaterial bindend.

Garagen, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen sind mit Sträuchern und Rankengewächsen einzugrünen.

Pflanzgebotsliste

Bäume 1. Ordnung:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume 2. Ordnung:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche-)
- Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche)
- Acer campestre (Feld-Ahorn)

- *Betula pendula* (Birke)

Je 200,00 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzgebotsliste oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden:

- *Chamaecyparis*-Arten (Scheinzypressen)
- *Juniperus*-Arten (Wacholder)
- *Thuja*-Arten (Lebensbaum)
- *Picea pungens* (Blau-Fichte)
- *Abies*-Arten (Tannen)

und im weiteren ausländische Arten:

Sträucher:

- *Corylus avellana* (Gem. Hasel)
- *Crataegus leucopygia* (Zweiggriffliger Weißdorn)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Viburnum opulus* (Gem. Schneeball)
- *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
- *Rosa canina* (Runds-Rose)
- *Euonymus europaea* (Europäisches Pfaffenhütchen)

Wegen der positiven Wirkung auf das Mikroklima und den Wärmehaushalt der Gebäude sollen zumindest fensterlose Wände, Garagen und Carports von Klettergehölzen berankt werden.

Klettergehölze:

- *Hedera helix* (Efeu)
- *Polygonum aubertii* (Schlingknöterich)
- *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii" (Jungfernebe)
- *Parthenocissus quiquefolia* "Engelmannii" (Jungfernebe)

Ausgleichsflächen:

Als ergänzende Maßnahmen sollten folgende Ausgleichsflächen geschaffen bzw. entwickelt werden: Auf der Grundlage des Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Gernewitz und dem Bauträger- vom 4.6.1994 ist der Erdwall im Norden außerhalb des Geltungsbereiches durch eine reichhaltig angelegte Vegetation als Ausgleich zu den asphaltierten Verkehrsflächen zu gestalten.

2.0 BAUORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Abstandsflächen und Höhenanlage von Garagen

(§6 und §83 ThürBO)

Garagen dürfen auf eine Tiefe von max. 8,00 m an die Nachbargrenzen angebaut werden. Ihre Fußbodenhöhe darf max. +/- 1,00 zu von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe des Hauptgebäudes abweichen. Kellergaragen sind unzulässig, außer mit "A" gekennzeichnete Objekte.

2.2 Einfriedungen der Grundstücke

(§ 83 Abs.1 ThürBO)

Einfriedungen der Grundstücke sind an den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Einfriedungen als Grundstücksgrenze zwischen den einzelnen Grundstücken sind als grüner Maschendrahtzaun bzw. naturbelassener Holzlattenzaun, max. 1,00 m hoch, zugelassen.

2.3 Gestaltung der Außenwandflächen

(§83 Abs. 1 ThürBO)

Teilflächen der Fassaden mit Holzverkleidung sind zulässig. Für die Putzflächen sind gedeckte Pastellfarbtöne zu wählen. Grelle Anstriche, Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig. Brüstungen und sonstige Geländer sind aus naturbelassenem Holz, Stahl oder Sichtmauerwerk herzustellen. Eine Vollverklinkerung ist unzulässig.

2.4 Gestaltung der Dächer, Dachaufbauten

(§83 Abs.1 ThürBO)

Die festgesetzten Satteldächer sind mit mittigem First gemäß Planeintrag auszuführen, Krüppelwalmausbildung zulässig. Als Dachmaterial sind einheitlich gedeckt rote oder rotbraune Ziegel zu verwenden. (Betondachsteine möglich). Auf Nebenanlagen darf die Dachneigung zwischen 10° bis 35° und die Firstrichtung von der Planeintragung bzw. von der Firstrichtung des Wohnhauses abweichen.

Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf 30 % der Firstlänge nicht überschreiten. Die Einzelbreite der Gauben darf nicht mehr als 2,00 m betragen. Die Gauben dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zugelassen, soweit sie sich in ihrer Lage den Dachflächen anpassen und keine glänzenden Oberflächen aufweisen. Pultdächer dürfen mit Metall und Bitumenpappe oder Foliedabdichtungen, sowie Nebenanlagen mit Bitumenpappe eingedeckt werden.

2.5 Werbeanlagen

(§83 Abs.1 ThürBO)

Genehmigungspflichtige Werbeanlagen im Sinne der BauO sind nicht zulässig.

2.6 Bodendenkmalpflege - gilt als Hinweis.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) angetroffen werden, sind die Thüringische Landesanstalt für Bodenforschung und das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Funddokumentation und -bergung ist einzuräumen.

2.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser - gilt als Hinweis

(§9 Abs. 1 BauGE) Der bei Aushubarbeiten im Bereich des Plangebietes anfallende Boden ist für Aufschüttungen und im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zum Austausch von Boden zu verwenden, soweit grünordnerische oder landschaftspflegerische Gründe nicht entgegenstehen. Abgetragener Mutterboden ist zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten zum Bodenaustausch zu verwenden oder auf dem Rohboden flächig zu verteilen. (§9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 20 BauGB) Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist dezentral auf Vegetationsflächen zu versickern oder in geeigneten Vorrichtungen, wie z.B. in Regenrückhaltebecken oder Zisternen zu sammeln. Für Planung, Bemessung und Bau entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung

von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Regelwerk der ATV: Abwasser Abfall, z.B. Arbeitsblatt A 138 (Januar 1990) anzuwenden. (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

2.8 Sonstige bauliche Anlagen

Für alle sichtbaren Teile der Überdachung von Stellplätzen, ausgenommen ihre Dacheindeckung und -entwässerung ist nur Holz zulässig.

Satellitenanlagen dürfen nur an den der Erschließungsstraßen abgewandten Hauswände angebracht werden. Die Höhe des Dachfirstes darf nicht überschritten werden. Mülltonnen- und Containerstellplätze, sowie Mülltonnenschränke sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen

