Bebauungsplan Nr. 3 HZ
mit integriertem Grünordnungsplan

"Vor der Höll","In der mittleren Höll"
Hötzelsroda,Stadt Eisenach

TEIL A ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1)BauGB und §§ 1 [3], §§ 16 und 17 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung:

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (Beispiel) (§16 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel) (§16 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E	geschlossene Bauweise (§22 BauNVO)
o	offene Bauweise (§22 BauNVO)
ED	in diesen Baugebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§22 BauNVO)
EH	in diesen Baugebieten sind Einzel- und Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§23(3)BauNVO) — Baulinie (§23(2)BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

z.B. A — Planstraßenbezeichnung

Einfahrtsbereiche oder öffent. Parkflächen (je nach Grundstückszuschnitt und Bebauung)

Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports oder Garagen (innerhalb dieser Flächen ist auch ein Teil der benötigten öffentlichen Parkflächen enthalten.)

Zweckbestimmung: Tiefgarage

Ein- bzw. Ausfahrten mit Anschluß an die Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ((§9 [1], 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizitätsversorgung (möglicher Standort für Umformerstation)

Sammelcontainerstellplatz

GRÜNFLÄCHEN (§5 [2] Nr.5 und [4], §9 [1] Nr.15 und [6] BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Sportplatz

ausgepflanzte großkronige Bäume

ausgepflanzte mittelkronige Bäume

ausgepflanzte Obstbäume

ausgepflanzte Sträucher

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT ((§ [2] Nr.10 und [9], §9 [1] Nr.20, 25 und [6] BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§5Abs.1 Nr.22a und Abs.4 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
((§5 Abs.2 Nr.7, Abs. 4, §9 Abs.1 Nr.16 u.Abs.6 BauGB)

Wasserfläche

Bachlauf

Regenrückhaltebecken

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit sie nicht mit öffentlichen Flächen zusammenfallen (§ 16(5) BauNVO)

mögliche Grundstücksgrenzen

Lärmschutzwall

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Parzellengrenzen laut Planungsunterlage

Höhenlinie

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

Vorhandene Mauer der Freiheitsaug

TEIL B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1)1,Baut.ff und §1 [3], §1 (4 und 17 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zugelassen sind
Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebietes, ebenso die Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Garagen sowie Kleingaragen sowie Stellplätze,
Anlagen für die Beherbergung von Gästen,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (entsprechend Nutzungsschablone)

III (=3) in III MX

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (Höchstgrenze)	Bauweise
außer PD — 30 – 45	

Wenn die zulässige Grundflächenzahl unter 1 aufgeschlossen ist, ist § 19 BauNVO und dem Gesamtgrundstück nachgewiesen werden kann, darf um eine Teilung nach § 19 Baut.ff zur Ermöglichung bei Reihen- und Doppelhausgrundstücken die zulässige GRZ um 50% ist überschritten werden.

Zufahrten von Garagen, die in Reihenfolge oder mit einem anderen Grundstück hintereinander angeordnet sind, sind bei der Berechnung der GRZ nicht beizurechnen.

2. BAUWEISE (§9 (1) Nr.2 Baut.ff)

Gemäß (§22 (2) BauNVO wird eine Bauweise **offene Bauweise** und **geschlossene Bauweise** festgesetzt.
Die Lage der Baukörper bei offener Bauweise ist durch Baugrenzen festgelegt.
Die geschlossene Bauweise wird nur in einem Bereich des östlichen Planbereiches festgesetzt.

3. HÖHENLAGE DER BAUEITEN UND ANORDNUNG GELÄNDEANSCHLÜSSE
(§ 9(2)1,Baut.ff und §9(3) BauNVO)

3.1 Sockelhöhe und Geländeanschlüsse
Die Sockelhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenkante Dachgeschoßwand und der Oberkante Dachhaut) darf die Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
Die Sockelhöhe darf max. 1,0 m betragen.
Sie wird als Differenzhöhe zwischen dem Fertigfußboden des Erdgeschosses und dem Gelände gemessen.
Die Sockelhöhe ist entlang der Vorderkante des Gebäudes zu messen.
Bei Hanglagen ist die Sockelhöhe zwischen dem Fertigfußboden des Erdgeschosses und dem Gelände an der der Straße zugewandten Gebäudeseite zu messen.
Bei Hanglagen ist eine Stufenbildung zur Anpassung an das Gelände zulässig.
Die Geländeanschlüsse sind so zu gestalten, daß sie den Charakter der Landschaft nicht beeinträchtigen.
Die Geländeanschlüsse sind so zu gestalten, daß sie den Charakter der Landschaft nicht beeinträchtigen.
Die Geländeanschlüsse sind so zu gestalten, daß sie den Charakter der Landschaft nicht beeinträchtigen.

3.2 Traufhöhe (gemäß § 9(2)1,Baut.ff)
Die Traufhöhe darf max. 4,0 m betragen, gemessen ab Hinterkante zwischen Oberkante Dachgerüst und der Traufkante.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGEN
(§9 [1] Nr. 4 Baut.ff und §12, 14, 23 BauNVO)

Zulässige Anordnung:
Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den ausgewiesenen Bereichen zulässig. Garagen können auch in den Hauptgebäuden errichtet werden.
Hinsichtlich der Flächen für Stellplätze und Garagen ist eine Überdachung zulässig.
Die **Planstraße B** ist für den Anliegerverkehr als Verkehrsfläche besonderer Bedeutung zu gestalten. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,0 m. Die Fahrbahnoberfläche ist mit einem Pflasterbelag versehen. Die Fahrbahnoberfläche ist mit einem Pflasterbelag versehen. Die Fahrbahnoberfläche ist mit einem Pflasterbelag versehen