BEBAUUNGSPLAN Nr.11 "WOHNGEBIET SCHÜTZENSTRAßE / PETERSBERG"

Teil A: PLANZEICHNUNG

Teilbereich 1, Maßstab 1 : 500

Nutzungsschablone:

Teilbereich	GRZ	Bauweise	Gebäudehöhe über Bezugspunkt	
			Sinnbeziehg gemeptes Dach	Flachdach oder einseitig geneigtes Dach
WA 1	0,4	E/D, i a1	TH > 4,5 m – 9 m FH > 12 m	TH > 4,5 m – 6 m FH > 10 m
WA 2	0,4	E/D, i a2	TH > 3,5 m – 6 m FH > 9 m	TH > min. 3,5 m FH > 9 m
WA 3	0,3	E/D, i a1	TH > 4,5 m – 9 m FH > 12 m	TH > min. 4,5 m FH > 10 m
WA 4	0,4	E/D, i a1	TH > 3,5 m – 6 m FH > 9 m	TH > min. 3,5 m FH > 7 m
WA 5	0,3	E/D, i a1	TH > 3,5 m – 6 m FH > 9 m	TH > min. 3,5 m FH > 7 m

nachfolgende Darstellungen haben nur deklaratorischen Charakter: Geländeprofilierung und Darstellung der festgesetzten maximalen Traufe und Firsthöhen

Übersichtslageplan Schnittführung, unmaßstäblich

LEGENDE

- Oberkante Gelände (Bestand)
- Oberkante Gelände (Planung, Neigung max. 30 %)
- ≤ h = 12 m — Firsthöhe als Höchstmaß
- ≤ h TH=> 3,5 m — Traufhöhe als Mindestmaß
- ≤ h TH<= 6 m — Traufhöhe als Höchstmaß
- ≤ h FH > 10,50 m — Höhenlage der Planstraße
- Bezugspunkt für Höhenfestsetzung zur Trauf- und Firsthöhe
- Bäume (Planung)
- Verkehrsfläche
- Grundstücksfläche / öffentliche Grünfläche
- Ausschnitt mit konkretisierender Darstellung
- mögliche Bebauung

Schnitt A-A, Maßstab 1 : 500

Schnitt B-B Längsschnitt Planstraße 2, Maßstab 1 : 500
(Darstellung einer möglichen Bebauungsvariante)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise sind zulässig: Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Für die Teilgebiete WA1, WA2 und WA4 des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2.1.2 Für die Teilgebiete WA3 und WA5 des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

2.1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 In den Teilgebieten WA1 und WA3 des Allgemeinen Wohngebietes wird als Maß für die Höhe der Gebäude festgesetzt:
(A) bei Gebäuden mit bestimmt geneigtem Dach,
- für die Firsthöhe im Höchstmaß von 12 m und für die Traufhöhe ein Mindestmaß von 4,5 m und ein Höchstmaß von 9 m,

(B) bei Gebäuden mit Flachdach oder einseitig geneigtem Dach,
- für die Firsthöhe ein Höchstmaß von 10 m und die Traufhöhe ein Mindestmaß von 4,5 m und ein Höchstmaß von 9 m.

2.2.2 In den Teilgebieten WA2, WA4 und WA5 des Allgemeinen Wohngebietes wird als Maß für die Höhe der Gebäude festgesetzt:
(A) bei Gebäuden mit bestimmt geneigtem Dach,
- für die Firsthöhe ein Höchstmaß von 9 m und die Traufhöhe ein Mindestmaß von 3,5 m und ein Höchstmaß von 6 m,

(B) bei Gebäuden mit Flachdach oder einseitig geneigtem Dach,
- für die Firsthöhe ein Höchstmaß von 7 m und die Traufhöhe ein Mindestmaß von 3,5 m.

2.2.3 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen
Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der nächstgelegene und in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt innerhalb der jeweiligen Planstraße auf der jeweiligen Grundstücksseite senkrecht zu der Mitte des zu errichtenden Gebäudes. Sollte die Gebäudemitte zwischen zwei Planhöhen liegen ist entsprechend zu interpolieren. Mitte im Sinne Satz 2 ist die Mitte der Außenwand des Gebäudes oder des Gebäudeteils, die der jeweiligen Planstraße zugewandt ist.

2.2.4 Traufwand Firsthöhen
Als Traufhöhe im Sinne der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt die Schnittkante zwischen der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen. Als Firsthöhe im Sinne der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt die obere Schnittkante Dachhaut Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen. Bei Gebäuden mit Flachdach oder einseitig geneigten Dach gilt als Firsthöhe die höchstgelegene Dachkante zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen.

2.2.5 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF)
Die Oberkante Fertigfußboden sind gemessen als Höhendifferenz zwischen der OKFF und dem Bezugspunkt der der Höhenfestsetzungen. Die Höhendifferenz darf max. 0,80 m betragen.

2.2.6 Garagen und offene Kleingaragen (Carports)
Die Oberkante von Gebäuden oder Gebäudeteilen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen darf eine Höhe von 4 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der nächstgelegene und in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt innerhalb der jeweiligen Planstraße, gemessen ab der Mitte des zu errichtenden Gebäudes. Sollte die Gebäudemitte zwischen zwei Planhöhen liegen ist entsprechend zu interpolieren. Mitte im Sinne Satz 2 ist die Mitte der Außenwand des Gebäudes oder des Gebäudeteils, die der jeweiligen Planstraße zugewandt ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Die abweichende Bauweise a1 gilt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, 3, 4 und 5:

a1
Die Gebäude sind nur mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer max. Länge von 14 m, als Doppelhäuser mit einer max. Länge von 16 m zulässig.

3.2 Die abweichende Bauweise a2 gilt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2:

a2
Die Gebäude sind nur mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer max. Länge von 14 m, als Doppelhäuser mit einer max. Länge von 16 m und als Hausgruppen mit einer max. Länge von 25 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

4.1. Ausnahmsweise kann für Gebäude ein Vorsteien nur durch Balkone, Treppenhäuser, Freitreppen und Hauseingänge bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 von Hundert der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

4.2 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze von Teilgebieten WA1 - WA4 des allgemeinen Wohngebietes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur zwischen Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (Erschließungsstraße: Planstraße 1 und Planstraße 2) zulässig.
Stellplätze dürfen im Teilgebiet WA3 des Allgemeinen Wohngebietes in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Erschließungsstraße errichtet werden.

5. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 Abs. 1, 2 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne des 14 Abs. 1 BauNVO oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie auf der Erschließungsseite des Grundstückes zurückgesetzt werden. Satz 2 gilt nicht für Grundstückseinfriedungen, Grundstückszufahrten und Müllcontainerauflstellflächen. Anlagen und Einrichtungen für die Kleinkerlhaltung sind nicht zulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind zusätzlich zu den festgesetzten Standorten, ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

z.B. Lärmpegelbereich II

Die Flächen des Teilbereiches 1 des Geltungsbereiches außerhalb des Lärmpegelbereiches II werden dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

HINWEISE ZUR PLANUNG

2 Maßzahlen in Meter

Erläuterung der Nutzungsschablone am Beispiel:

Grundflächenzahl	abweichende Bauweise	Traufhöhe als Mindestmaß und Höchstmaß	Traufhöhe als Mindestmaß
WA 1		TH > 4,5 m – 9 m FH > 12 m	TH > min. 4,5 m FH > 10 m
0,4	E/D, i a1		
Teilbereich	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Firsthöhe als Höchstmaß	Firsthöhe als Höchstmaß

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flur 32 — Flurbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- 1951 — Flurstücksnummern
- 100,00 — Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- abgeflachte Böschung
- vorhandene Blume

LEGENDE

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- z. B. WA1 — Bezeichnung des Teilgebietes

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ — Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

z. B. TH= min. 4,5 m — Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)
4,5 m - 9 m als Mindest- und Höchstmaß

FH= 12 m — Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)

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

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- a — abweichende Bauweise
- E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- F — Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Trafostation
- Löschwasserzisterne

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- SP — Spielplatz
- VG — Verkehrsgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN)
(§ 9 Abs. 1, Nrn. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- z. B. A1 — Ausgleichsmaßnahme (Erläuterung siehe Text)
- anzupflanzende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- z. B. TB 1 — Nummer des Teilbereiches des Geltungsbereiches TB1 - Planfläche TB2 - Ausgleichsfläche
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- hier: unterschiedliche Traul- und Firsthöhe, unterschiedliche GRZ, unterschiedliche Bauweise
- +253,21 — Höhenlage der Planstraße in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L — Regenwasser Versickerungsrinnen/mulden
- Definition der Erschließungsseite als Grundlage der Höhenfestsetzung und Stellplatzzuordnung
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Nr: Grenze Lärmpegelbereiche
- z.B. II — Lärmpegelbereich II

Die Flächen des Teilbereiches 1 des Geltungsbereiches außerhalb des Lärmpegelbereiches II werden dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 2 ThürBO)

1. Dächer

Dachneindeckungen sind in rot, braun, anthrazit, grau oder als begrünte Flächen auszuführen. Dachaufbauten sind bis zu einer Fläche von maximal 3,5 m² und bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante Dachfläche zulässig. Dachgauben und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind bis zu einer Gesamtfläche von einem Drittel der Dachlänge zulässig. Zur Gebäudewand ist seitlich jeweils ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

2. Garage / offene Kleingaragen (Carports)

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) sind als Grenzbebauung, ohne Einhaltung der gem. ThürBO erforderlichen Abstandsflächen, zulässig (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 ThürBO).

3. Mauern und Einfriedungen

An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind Mauern und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Hecken als Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen

Das bestehende natürliche Gelände ist vorrangig beizubehalten.

4.1 Stützmauern
Stützmauern sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
Ausnahme: Stützmauern (Unterfangungen) zur Ermöglichung von Garagen, offenen Kleingaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind im WA 2, WA 4 und WA 5 bis zu einer max. Höhendifferenz von 3,00 m zulässig. Der obere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der nächstgelegene und in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt der Planfläche der Planstraßen 1 und 2 auf der Erschließungsseite, gemessen in der Mitte des zu errichtenden Gebäudes bzw. des Stellplatzes. Den unteren Bezugspunkt bildet die Unterkante der Stützmauer (Unterfangung), gemessen am talseitigen Endpunkt des Bauteiles.

4.2 Abgrabungen/Aufschüttungen
Aufschüttungen sind in allen allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 ausschließlich zur Herstellung von Garagen und Baugarage auf der Grundstücksgrenze, zur Errichtung von Garagen, offenen Kleingaragen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie für Terrassen zulässig. Im Zusammenhang mit der Festsetzung 2.2.5 (OKFF) sowie zur Realisierung von Terrassen sind Abgrabungen zulässig.

5. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu realisieren.

HINWEISE

1. Gründondung

1.1 Hinweise zum Artenschutz
Bauzeitenregelung zur Beteiligung von Gehölzen
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen wird festgelegt, dass die Beseitigung von Gehölzen im B-Plangebiet, dem von 01. März bis 30. September eines Jahres unzulässig ist.
Nachtbauverbot
Um Störungen von Fledermäusen (Flugrouten, Jagdhabitate) zu vermeiden, ist von März bis November eines Jahres der Einsatz von Bauwerkstrahlern während der Dämmerung und nachts zu verzichten (kein nächtlicher Baubetrieb unter Licht von 1 Stunde nach Sonnenuntergang bis 1 Stunde vor Sonnenaufgang).
Insektenfreundliche Beleuchtung
Im Zuge der Beleuchtung der geplanten Verkehrsflächen sollten insektenfreundlichen Lichtquellen installiert werden. Dabei sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) und LED-Lampen mit warmweißem LED). Die Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen. Das flächige Anstrahlen von Wänden ist zu vermeiden oder durch Bepflanzung zu minimieren.
TABU-Zone (Habitatflächen nach Teilbereich 1 des Geltungsbereiches
Flurstücke 1947/3, 1947/4, 1947/5, 1947/6, 1948/1, 1948/2, 1949/2, 1949/3, 1949/4, 1949/5, 1949/6, 1949/7, 1949/8, 1950, 1951, 1952, 1953/2, 1953/3, 1953/4, 1953/5, 1953/6, 1953/7, 1953/8, 1953/9, 1953/10, 1953/11, 1953/12, 1953/13, 1953/14, 1953/15, 1953/16, 1953/17, 1953/18, 1954/3, 1954/4, 1954/5, 1954/6, 1954/7, 1954/8, 1954/9, 1954/10, 1954/11, 1954/12, 1954/13, 1954/14, 1954/15, 1954/16, 1954/17, 1954/18, 1954/19, 1954/20, 1954/21, 1954/22, 1954/23, 1954/24, 1954/25, 1954/26, 1954/27, 1954/28, 1954/29, 1954/30, 1954/31, 1954/32, 1954/33, 1954/34, 1954/35, 1954/36, 1954/37, 1954/38, 1954/39, 1954/40, 1954/41, 1954/42, 1954/43, 1954/44, 1954/45, 1954/46, 1954/47, 1954/48, 1954/49, 1954/50, 1954/51, 1954/52, 1954/53, 1954/54, 1954/55, 1954/56, 1954/57, 1954/58, 1954/59, 1954/60, 1954/61, 1954/62, 1954/63, 1954/64, 1954/65, 1954/66, 1954/67, 1954/68, 1954/69, 1954/70, 1954/71, 1954/72, 1954/73)
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umgebender Magerrasen, Wiesen und Gehölzbestände und der dort (potenziell) vorkommenden Arten stellen diese naturnahen Flächen im Osten vom Geltungsbereich Teil 1 eine TABU-Zone dar. Eine Bewässerung von Gehölzstrukturen sowie eine bauzeitliche Inanspruchnahme von Flächen, die über das derzeit vorgesehene und entsprechend naturschutzfachlich bewertete Maß hinausgeht, sind demnach nicht zulässig. Vor Baubeginn ist der Baubetrieb in die Grenzen der TABU-Zone einzuweisen (Anbringung sichtbarer Markierungen/ Vegetationsschutzzäune an der Grundstücksgrenze (= Grenze zum Geltungsbereich TB1 (östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1948/1) zur Bauzeit).

1.2 Pflanzlisten
Pflanzliste 1: Anzupflanzende Gehölze im Zuge der Ausgleichsmaßnahme A1
Verwendung von gebietseinheimischen Gehölzen der aus dem Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben)
Strauch: verpflanzte Heister, Höhe 200 - 250 cm
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Speierling (Sorbus domestica), Winterlinde (Tilia cordata)
Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm
Haselnuss (Corylus avellana) Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Berberitze (Berberis vulgaris), Korneliruche (Cornus mas), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra)

Pflanzliste 2: Auswahlliste geeigneter Laubbäume für den Spielplatz
Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm
Dornenlose Gleditsie (Gleditsia triacanthos 'Skyline'), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Hopfen Buche (Ostrya carpinifolia), Persischer Eisenholzbaum (Parrotia persica), Ungarische Eiche (Quercus frainetto), Zerreiche (Quercus cerris), Felsenbirne (Amelanchier arborea 'Robin Hill')

Pflanzliste 3: Auswahlliste geeigneter Laubbäume für Baumreihen entlang von Verkehrsflächen
Qualität Altbaum, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm, Kronenansatz 2,20 m
Feldahorn (Acer campestre ‚Elsrijk'), Zuckerahorn Allouh (Acer x zoeschense), Purpurerle (Alnus x spaethii), Französischer Ahorn (Acer monspessulanum), Spitzahorn (Acer platanoides ‚Columnare'), Spitzahorn (Acer platanoides ‚Olmstedt'), Säulen-Hainbuche in Sorten (Carpinus betulus ‚Lucas', Carpinus betulus ‚Fastigiata'), Weiß-Esche (Fraxinus americana ‚Autumn purple'), Blumenesche in Sorten (Fraxinus ornus ‚Rotterdam', Fraxinus ornus ‚Mesock'), Rot-Esche (Fraxinus pennsylvanica ‚Summit'), Fächerblattbaum in Sorten (Ginkgo biloba ‚Princeton Sentry' Ginkgo biloba ‚Fastigiata Blagon'), Mehlbeere in Sorten (Sorbus aria ‚Majestica', Sorbus aria ‚Magnifica'), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Thüringische Säulen - Mehlbeere (Sorbus x thuringiaca ‚Fastigiata'), Amerikanische Stadlinde (Tilia cordata ‚Rancho'), Kugel-Linde (Tilia flavescens ‚Glenleven'), Pyramideneiche (Quercus robur ‚Fastigiata Koster')

Pflanzliste 4: Auswahlliste geeigneter Obstbäume für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
Obstbäume (vorrangig regionale Sorten): Halbstamm, Stammumfang 8 - 10 cm
z.B. Kulturapfel (Malus domestica), Kulturbirne (Pyrus communis), Kulturpflaume/ Zwetschge/ Mirabelle etc. (Prunus domestica), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Süßkirsche (Prunus avium).

Pflanzliste 5: Ansaaten und Bodendecker im Verkehrsgrün
Ansaaten: geeignete Saatgutmischungen mit mindestens 20 % Kräuteranteil
Bodendecker: z.B. Kriechspindel (Euonymus fortunei in Sorten), Heckenkirsche (Lonicera nitida in Sorten), Teppichmispel (Cotoneaster dammeri in Sorten, Bodendecker-Rosen (Rosa in Sorten), Efeu (Hedera helix in Sorten), Fingerstrauch (Potentilla in Sorten), Zwergspiere (Spiraea japonica in Sorten)

9.2.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Vorgebietes
Die gemäß GRZ festsetzung nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO belegt sind, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

9.2.7 Gestaltung sonstiger Verkehrsgrünflächen
Die Verkehrsgrünflächen sind zusätzlich zu den unter Pkt. 9.2.3 festgesetzten Baumpflanzungen mit Rasen anzusäen oder mit Bodendeckern der Pflanzliste 5 zu begrünen. Die südlich der Straße "Am Petersberg" vorhandenen Stellflächen in wassergebundener Bauweise sind zulässig.

9.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme A1 - Entwicklung und Pflege Biotopkomplex Petersberg
Auf Flurstück 1947/3 (Teilfläche) und 1947/4 (Teilfläche) ist ein artenreiches Mosaik aus Kalkmagerasen, Trockengebüschen, Saumstrukturen und Offenbodenbereichen zu entwickeln und dauerhaft zu schützen. Dafür sind in den Maßnahmenbereichen A2.1, A2.2, A2.3 und A2.4 brach liegende und verbuschte Kalkmagerasen auf rund 0,94 ha wiederherzustellen und dauerhaft als offene Magerasen mit trockenwarmen Saumstrukturen zu entwickeln. Im Maßnahmenbereich A2.5 sind die vorhandenen Gebüschstrukturen auf ca. 1,63 ha dauerhaft zu schützen.

Ersatzmaßnahme - Installation von Fledermauskästen
An den geplanten Wohngebäuden der Teilgebiete WA3 und WA5 ist pro Wohngebäude ein Fledermauskasten anzubringen. Als Montagepatzel sind vorzugsweise nordwestlich und östlich ausgerichtete, überwiegend schattige bis halbschattige und wenig frequentierte Fassaden-bereiche zu verwenden. Es ist eine Anflug zu wählen. Eine Montage oberhalb von Fenstern und Türöffnungen ist zu vermeiden.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 5 folgendes festgesetzt:

10.1a Die Fenster schützbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109, an denen die maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 8 der Begründung zum B-Plan, Stand 01.07.2021 eingehalten werden, sind so zu errichten, dass die Schallpegel, die von außen, von den Fenstern verursachten Geräuschen abgewandten Fassadenseite der gegenten baulichen Anlagen ausgesetzten, ohne und die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an der zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen Gothaer Straße und südlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnlinie abgewandten Fassadenseite der gegtenten baulichen Anlagen anzuordnen (Grundrissorientierung). Von den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen abgewand sind solche Aufenwände, bei denen der Winkel zwischen Verkehrsachse der Verkehrsfläche auf der Erschließungsstraße (Planstraße 1 und 2) und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

10.2 Ist eine solche Grundrissorientierung oder die Fensteranordnung nach Punkt 10.1 nicht möglich, oder wird von Schlafräumen/Kinderzimmern/Wohnräumen (Ausnahmen sind Bäder und Flure), an denen Fenstern die schallschwächen Orientierungswerte "Nacht" überschritten werden, besonden Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Mit den baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

10.3 Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der baulichen Anlagen im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109-1: 2018 "Schallschutz im Hochbau" Teil 1: "Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018 Teil 2: "Rechnerische Nachweise" im jeweils erforderlichen laut-stärkegradbezogenen Umfang sicherzustellen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den in Teil A - Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen. Bei der Nachweisführung ist die Schallimmissionsprognose zum BP B11 "Wohngebiet Schützenstraße / Petersberg der Stadt Eisenach" der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 26.04.2021 (Gutachten-Nr.: 2181-19-AA-21-PB002) zu Grunde zu legen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Schalldämmung nach DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	Erforderliche Schalldämmung (R'W, res) des Außenbauteile	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30 dB (A)	30 dB (A)
III	35 dB (A)	30 dB (A)

10.4 Von den Festsetzungen 10.1 bis 10.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungverfahren im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, oder die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Planunterlagen

Lage- und Höhenplan:
Dipl.- Ing. Holger Schmidt, Weinstraße 7, 99817 Eisenach
Gemarkung Eisenach, Flur: 32
Stand Planungsstellungnahme: 24.05.2019, Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug: NHN

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand von übereinstimmen.

Datum

Gotha, den ..... i.A. .....
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasteramtsstelle Gotha

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg" gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ....