

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH PLANZV

## Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

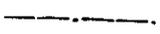
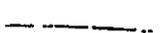
I	1 Vollgeschoss als Höchstgrenze	
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze	
III	3 Vollgeschosse als Höchstgrenze	
0,4	GRZ - Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
GR	Grundfläche	(§ 19 BauNVO)
GBH	Gebäudehöhe	(§ 9 Abs. 2 BauGB)
TH	Traufhöhe	

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Dachneigung	Bauweise

1.1

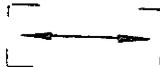
## Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

O	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise	(§ 22 Abs. 3 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 1+3 BauNVO)
	Baulinie	(§ 23 Abs. 1+2 BauNVO)

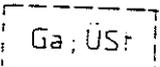
1.1.5

## Festsetzungen gemäß BauGB

1.2

 Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

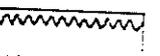
1.2.1

 Fläche für Garagen; Überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

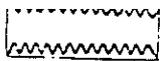
1.2.2

 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2.3.

 Sichtfeld: von der Bebauung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



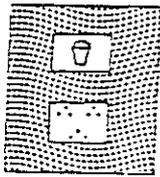
Sichtfeld: von der Bebauung freizuhalten Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

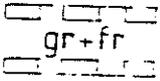
- Parkanlage



Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

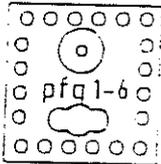
1.3



Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.4



Pflanzgebot - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - siehe Text

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



- großkronige Einzelbäume

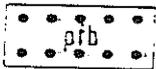
1.5



Pflanzbindung - Einzelbäume

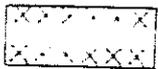
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.6



- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.7



Fläche mit besonderen baulichen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

1.8



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.8.1

1.8.2

### Örtliche Bauvorschriften

SD Satteldach

1.9

Gr

WD Walmdach

1.9.1

Öf

≥ 38° Dachneigung - gleich oder größer

Die

Zul

Kle

1.9.2

Öffe

### Sonstige Zeichen



Grenze unterschiedlicher Nutzung

1.9.3

Priv

### HINWEISE



Bestehende Wege und mögliche Wegeverbindungen

1.10

Fläch



Bestehende Böschungen

Inner

1.11

Mit Ge

gr + fr

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- ThürKO = Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501), zuletzt geändert durch 1. ÄndG vom 08. Juni 1995  
BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1998 (BGBl. S. 2141, ber. 1998, S. 137)  
BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1)  
und durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).  
PlanZV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)  
ThürBO = Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 03.06.94 (GVBl. S. 553)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 WB<sub>1</sub> - Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)

Allgemein zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß § 4 a Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO  
- Wohngebäude  
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften  
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten  
gemäß § 4 a Abs. 2 Ziff. 4 und 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO  
- Geschäfts- und Bürogebäude  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3.  
Sie sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohnungen und andere Nutzungen  
Gemäß § 4 Abs. 4 Nr. 1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.1.2 WB<sub>2</sub> - Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)

Allgemein zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß § 4 a Abs. 2 Ziff. 1 und 5 BauNVO  
- Wohngebäude  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind  
- Geschäfts- und Bürogebäude  
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften  
- sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3.  
Sie sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,6 bzw. 0,4 nach § 19 BauNVO

1.2.2 Maximale Grundfläche  
Im Bereich der privaten Grünfläche sind Gebäude mit maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

1.2.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten.

Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß für GBH 1 wird gemessen von der Mitte des Gebäudes rechtwinklig auf den Gehweg der Ernst-Thälmann-Straße. Das Maß für GBH 2 wird gemessen von der Mitte des Gebäudes rechtwinklig auf das Straßenniveau des Promenadenwegs. Das Maß für GBH 3 wird gemessen von der Mitte des Gebäudes rechtwinklig auf das Straßenniveau am Friedensgarten. Das jeweils eingetragene Maß für GBH 4 und 5 wird gemessen von der Mitte des Gebäudes rechtwinklig auf das Straßenniveau.

für GBH 3 wird gemessen von der Mitte des Gebäudes rechtwinklig auf das Straßenniveau Am Friedensgarten. Das Maß eingetragene Maß für GBH 4 und 5 wird gemessen von der Mitte des Gebäudes rechtwinklig auf den Gehweg der Ernst-Thälmann-Straße bis zur Traufhöhe. Ausnahmeweise darf die Traufhöhe für zurückspringende Bauteile auf einer Länge von max. 1/4 der Trauflänge überschritten werden.

Je nach Planeinschrieb:

Traufhöhe (TH)	GBH 1	GBH 2	GBH 3	GBH 4	GBH 5
	4,50 m	6,50 m	8,50 m	8,00 m	12,00 m
	Von der E.-Thälmann-Str.	vom Promenadenweg	vom Friedensgarten	von der E.-Thälmann-Str.	von der E.-Thälmann-Str.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- O = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien nach § 23 (2) BauNVO und durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Untergeordnete Bauteile im Sinne von § 6 Abs. 7 ThürBO können die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.

1.6 Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 u. 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,60 m über Gehwegoberkante freizuhalten. Dieses Maß gilt für jegliche sichtbehindernde Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung.

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1 Gehweg

1.8.2 Geh- und Radweg

1.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9.1 Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz

Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes.

Zulässig sind zum Beispiel: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Seilbahn, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Kletterlandschaft und Sitzplätze.

1.9.2 Öffentliche Grünflächen - Parkanlagen

Zulässig ist auf einer Teilfläche im Sommer die Nutzung als Biergarten und für sonstige Freiluftveranstaltungen.

1.9.3 Private Grünfläche

Zulässig sind:

Gartenlauben, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. Der Einbau von Toiletten und Feuerstätten ist nicht zulässig. Die überbaute Fläche darf 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

Innerhalb der Grünfläche sind die neuen Wege mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr + fr = Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke

## 1.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind bis zu 5 m veränderbar, wenn technische Gründe (z.B. Lage von Leitungen oder Schächten) dies erfordern.

Genauere Abgrenzung und Pflanzenartenauswahl siehe Grünordnungsplan.  
Es bedeuten:

pfg 1 Geschlossene Gehölzpflanzung.

Der Neubau hinter Ernst-Thälmann-Straße 21 ist zur Abgrenzung gegen die bestehende Bebauung randlich geschlossen mit Gehölzen als Sichtschutz zu bepflanzen. Es sind keine so genannten Bodendecker zu verwenden.

pfg 2 Anpflanzung von Frühlingsblühern auf den Intensivrasen.

Die Intensivrasenflächen im Stadtparkgelände außerhalb der Kinderspielplätze sind mit Frühlingsblühern zu bepflanzen.

pfg 3 Eingrünung der Kinderspielplätze im westlichen Teil des Stadtparkgeländes.  
Die Spielplatzfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

pfg 4 Eingrünung des künftigen Biergartens.

Im Bereich des künftigen Biergartens sind an den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten Laubgehölze zu pflanzen.

pfg 5 Anpflanzungen im östlichen Bereich des Plangebiets.

Im östlichen Bereich des Plangebiets sind Laubgehölze zu pflanzen.

pfg 6 Anpflanzen im Bereich des Kinderspielplatzes am Gamsenteich

Im Bereich des Kinderspielplatzes am Gamsenteich sind an den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten Sträucher anzupflanzen.

pfg 7 Fortsetzung der Alleepflanzung am Promenadenweg in westlicher Richtung.

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind großkronige Einzelbäume anzupflanzen.

## 1.13 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im bezeichneten Bereich sind die vorhandenen Einzelbäume und Sträucher dauernd zu unterhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß-DIN-18920 zu schützen. Nadelgehölze, die das Gesamtbild der Anlage beeinträchtigen, können entfernt werden.

Laubbäume, die im Laufe der Zeit absterben, sind durch Neuanpflanzungen entsprechender Laubbäume zu ersetzen. Von weiteren Neuanpflanzungen ist außer in den Flächen zu pfg 4 und 5 abzusehen.

Die Pflanzbindung gilt ferner für die Obstbäume innerhalb der Kleingartenanlage. Sollten diese absterben, sind sie durch Neuanpflanzungen von entsprechenden Obstgehölzen rechtzeitig zu ersetzen.

Zu einem späteren Zeitpunkt notwendiger Schnitt bzw. Auslichten ist fach- und artengerecht durchzuführen.

## 1.14 Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind.

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gewährleisten (z.B. Anordnung der Räume, Einbau von Schallschutzfenstern).

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Abs. 4 ThürBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Abs. 4 ThürBO)

2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 **Dachgestaltung der Hauptgebäude**

Dachform: Geneigte Dächer, Hauptgebäude als Satteldach, Walmdach oder Mansardendach.

Dachneigung: Gleich oder größer als 38° bzw. 30 - 36° je nach Planeinschrieb.

2.1.2 **Farbgebung und äußere Gestaltung** (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen mit poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glasbausteinen, Kunststoffen oder Faserzementplatten, sowie die Verwendung greller oder glänzender Anstriche und Materialien. Der Nachweis hat durch einen Farbgestaltungsplan zu erfolgen, der dem Bauantrag beizufügen ist.

2.2 **Einfriedigungen** (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Mauern aus Ornamentsteinen oder sonstigen Formteilen aus Beton oder Kunststoff sind nicht zulässig.

3. **NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Bodenfunde** (§ 16 ThDSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalfachbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalfachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 29 ThDSchG wird hingewiesen.

4. **HINWEISE**

4.1 **Bezüglich der Werbeanlagen wird auf die städtische „Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen“ vom 24.06.93 rechtskräftig seit 22.10.93 verwiesen.**

4.2 **Auf die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Es wird empfohlen, entsprechende Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.**

4.3 **Grundwasser**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen, dann sind die Arbeiten, die zu Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Umwelt zu benachrichtigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

4.4 **Lärmimmissionsschutz**

1. **Gewerbliche Anlagen dürfen an den nächstgelegenen Wohnhäusern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) Beiblatt 1**

tags 06.00 bis 22.00 Uhr 60 dB (A)

nachts 22.00 bis 06.00 Uhr 45 bzw. 40 dB (A) nicht überschreiten.

Der höhere Wert für die Nachtzeiten gilt für Verkehrslärm, der niedrigere Wert für Gewerbe- und Freizeitlärm.

(Die Summierung der Geräusche mehrerer Anlagen sollte zusätzlich durch einen Abzug von 3 dB (A) von o.g. schalltechnischen Orientierungswerten berücksichtigt werden.)

2. **Soweit in Wohnhäusern Gewerbe untergebracht ist, dürfen in den Wohnräumen infolge Körperschallübertragungen die Immissionsrichtwerte**

tags 06.00 bis 22.00 Uhr 35 dB (A)

nachts 22.00 bis 06.00 Uhr 25 dB (A)

nicht überschritten werden (Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz - Thür. Staatsanzeiger Nr. 1/1993).

3. **Die vom Gewerbe ausgehenden Geräusche dürfen gegenüber Parkanlagen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) Beiblatt von 55 dB (A) Tag und Nacht nicht überschreiten.**