

Teil A der Satzung - Planzeichnung -



Teil B der Satzung - textliche Festsetzungen -

Planrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Einschränkungen:
- Anlagen für kirchliche und kulturellen Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 20 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Baufeld ①

Siehe Planeintrag

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Geländeoberfläche gemäß Planeintragen.

Oberer Bezugspunkt wird als Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Baufeld ②

Siehe Planeintrag

als **unterer Bezugspunkt** wird die gemittelte tatsächlichen Geländeoberfläche an der bergseitigen Gebäudesseite festgelegt.

Oberer Bezugspunkt

Siehe Baufeld 1

4. Zulässige Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Planeintrag

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend.
Die zulässige Gebäudestellung gilt auch für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Planeintrag

Einschränkungen:
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Planeintrag

Einschränkungen:
Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 83 ThürBO)

8.1 Dachform, Dachneigung

Zulässige Dachformen sind Satteldach und Krüppelwalmdach. Ausnahmen sind zulässig für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports).

8.2 Fassadengestaltung

Materialien:

Grelle und fluoreszierende Materialien und Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

8.3 Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen.

8.4 Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.

8.5 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

8.6 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Planeintrag

- An den Grundstücksgrenzen sind Hecken aus heimischen Gehölzen zu setzen. Je 1 m² ist mindestens ein Strauch in der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm heimischer Sorten zu pflanzen.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen ohne konkretes Pflanzangebot sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist dabei mindestens ein standorttypischer Obstbaum in der Qualität Halbstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen.

- Entlang der Erschließungsstraße sind Laubbäume I. Ordnung (vorzugsweise der Sorte Weide oder Winterlinde) entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Standorte in der Qualität Halbstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen.

Hinweise

Denkmalschutz

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege ist zu benachrichtigen.

Bodenschutz

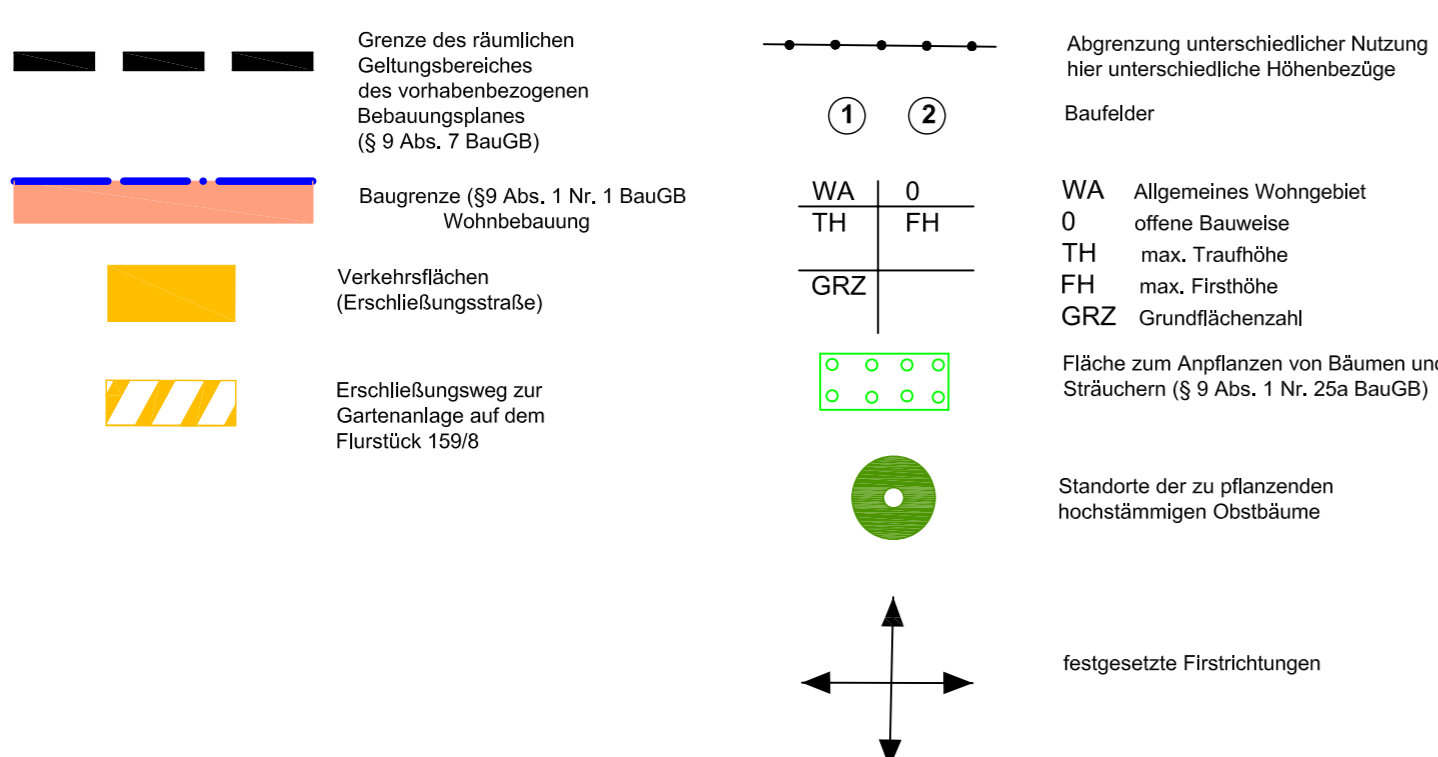
Zur Entlastung Erdstoffdeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauabfall auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederzuverwenden.

Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarschaftsrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

Planzeichenerklärungen

1. Festsetzungen



2. sonstige Planzeichen



- Vorhabenbezogener Bebauungsplan - der Stadt Ruhla in der Gemarkung Thal " Richters Hölzchen "			
BAUBETREUUNGSBÜRO SCHMIDT			
Diplombauingenieur (FH) Peter Schmidt			
Friedrich-Engels-Straße 22, 36433 Bad Salzungen, Tel.: (0 36 95) 62 22 67, Fax: (0 36 95) 62 28 22			
bearbeitet: Schmidt, P.	Maßstab:	Blatt-Nr.:	
gezeichnet: Schmidt, P.	1 : 500	1	
geprüft:			
Datum: 12.12.2005			
Änderungen:	Nr.:	Datum:	bearbeitet: