

# I. Verbindliche Festsetzungen 33

(Den Festsetzungen liegen § 9 des BBauG, die Baunutzungsverordnung, Artl. 6, 7 und 83 der BauO und die Planzeichenverordnung, jeweils in der neuesten Fassung, zugrunde.)

## Festsetzungen

## Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt



### 2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BBauG, § 17 BauNVO)

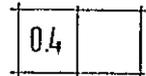
2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend



2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

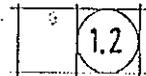


2.3 Grundflächenzahl GRZ



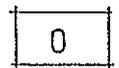
2.4 Geschoßflächenzahl GFZ

siehe planliche Eintragung z. B.

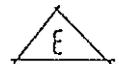


### 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 BBauG und § 22/23 BauNVO)

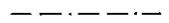
3.1 offene Bauweise



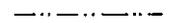
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.2 Baugrenzen



3.3 Baulinien



3.4 vermindert festgesetzte Abstandsfläche z. B.



3.5 als Baugebot aufgenommene Einfriedungen



Ausführung siehe Punkt 6.5

#### 4. Verkehrsflächen

34

##### 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



###### 4.1.1 Wohnwege - verkehrsberuhigte Zone

Verkehrsberuhigter Bereich



##### 4.2 Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen



##### 4.3 Einfahrt



##### 4.4 Flächen für Stellplätze + Garagen

Bei Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz erforderlich. Für jedes Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wobeisich der 2. Stellplatz vor Garage befinden kann.

###### 4.4.1 Stellplätze

###### 4.4.2 Gar

ST  
GA

#### 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 15, 16, 20, 24 BBauG)

##### 6.1 Pflanzgebot für Großstrauchhecken in privaten Flächen



##### 6.2 Pflanzgebot für Einzelbaum im privaten Bereich



##### 6.3 Pflanzgebot für Einzelbaum in öffentlichen Bereichen



##### 6.4 Grüngestalterische Aussagen (gem. der gesetzl. Grundlage § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a Bundesbaugesetz und landeseigener Naturschutzgesetze.

Als Bepflanzung sind im Baugebiet alle bodenständigen, heimischen Gehölzarten (auch Ziergehölze, außer Trauerformen und fremdländischen Gehölzen) einschl. Obstbäumen und Beerensträuchern zulässig.

#### 6.5 Pflanzgebot im öffentlichen/privaten Raum

Baumpflanzung und Hecken im Bereich der Erschließungsflächen und der Wohnwege dienen der Trennung von öffentlicher und privater Fläche. Genaue Lage, Art und Qualitäten werden im Grünordnungsplan festgelegt.

Die Hecken müssen aus Pflanzen gleicher Art bestehen, Höhe, Lage, Art und Qualitäten werden im Grünordnungsplan festgelegt. Die Pflanzung erfolgt binnen 12 Monaten nach Abschluß der Bauarbeiten. Pflanzung von Bäumen und Hecken erfolgt zeitgleich.

#### 6.6 Pflanzgebot im privaten Raum

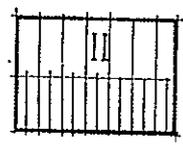
(zu 6.3 Großstrauchhecke)

Die Großstrauchhecke begrenzt das Wohngebiet nach Norden und Osten gegen die landwirtschaftlich genutzte Fläche ab. Die Großhecke dient dem Windschutz und schützt die Privatgärten vor Spritzmitteleinfluß durch die Landwirtschaft. Die Großstrauchhecke wird in Form einer 3zeiligen Kreuzpflanzung erstellt, Pflanzdichte  $1/m^2$ . Lage, Arten und Qualitäten werden im Grünordnungsplan festgelegt. Artenzusammensetzung und Pflanztechnik wie oben. Die Großhecken werden zu Beginn der Bauarbeiten eingerichtet und in den Jahren 0 - 5 gezäunt, um Wildverbiß und Beschädigung zu verhindern.

7. Gebäude

7.1 Gebäudetypen

- Gebäude mit Satteldach, Dachneigung 40° - 48°, Firstrichtung, 2 Vollgeschosse maximal



- Nebengebäude mit Pultdach, Dachneigung 10° - 20°, Firstrichtung



- Anbauten mit Pultdach, Dachneigung 10° - 20°, Firstrichtung



7.2 Die Gebäude sind grundsätzlich auf rechteckigem Grundriß zu errichten. Die einzelnen Hauptbaukörper müssen klar erkennbar bleiben.

7.3 Gebäude, die eine Einheit bilden, sind in Farbgebung, Materialien und Proportionen einheitlich zu behandeln bzw. aufeinander abzustimmen. Aus dem zunächst genehmigten Gebäude ergeben sich demzufolge gestalterische Vorgaben für die weiteren.

7.4 Verbindende Zwischengebäude müssen sich von den Hauptbaukörpern deutlich absetzen. Die Traufhöhe darf maximal die Traufhöhe des Hauptbaues erreichen. Sie sind, soweit sie Garagen beinhalten, an den Ein- und Ausfahrtseiten mind. 5,0 m von den öffentl. Straßenbereichen abzusetzen.

7.5 Höheneinstellung:

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe darf max. 50 cm, bei geneigtem Gelände hangseitig maximal 30 cm über der festgesetzten Geländeoberkante liegen. Maßgebend ist dabei der Mittelwert zwischen den beiden Hauskanten. Straßenseitige Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,00 m.

7.6 Dachausbildung:

7.6.1 Die Dächer sind, je nach zeichnerischer Festsetzung, als Satteldach mit mittigem First auszubilden.

Jeweils mit gleichen Dachneigungen auf beiden Seiten.

Dächer auf An- bzw. Zwischenbauten, sowie auf Nebengebäuden und Garagen können auch als Pultdach ausgeführt werden, sofern dies den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht und die Anschlußdetails zum Hauptbaukörper bzw. zum Nachbargrundstück geklärt sind.

7.6.2 Die Dachneigung wird festgesetzt:

- bei Satteldach und versetztem Pultdach: 40° - 48°
- bei Anbauten mit Pultdach: 10° - 20°
- bei Nebengebäuden mit Pultdach: 10° - 20°

- 7.6.3 Dachausbau ist grundsätzlich möglich.  
Die Belichtung erfolgt giebelseitig  
und über Gauben bzw. Zwerchhäuser.  
Die Gauben können in der Dachfläche oder  
traufbündig mit der Fassade sitzen.
- 7.6.4 Dachflächenfenster sind möglichst zu  
vermeiden. Bei Ausführung ist pro Dach-  
seite nur 1 Format zulässig.
- 7.6.5 Die Regenrinnen sind als vorgehängte  
Rundrinnen auszubilden (Kunststoff  
ist nicht zulässig)
- 7.6.6 Kamine müssen die Dachfläche im First  
bzw. in Firstnähe durchstoßen.
- 7.6.7 Sonnenkollektoren sind nicht sichtbar  
unter oder in die Dachhaut einzubauen.  
Ausnahmen sind möglich in Dachbereichen,  
die vom öffentlichen Straßen- bzw.  
Wohnwegbereich nicht einsehbar sind.

### 7.7 Garagen

Die Oberkante des Garagenbodens soll nicht über dem Straßen- bzw. Wohnwegniveau liegen. Bei geneigtem Gelände dürfen die hangseitig der Zufahrtsstraße gelegenen Garagen maximal auf dem Niveau + 0,30 gegenüber dem Straßenniveau eingestellt werden.

### 8. Einfriedungen, Böschungsmauern

Einfriedungen, parallel zur Straßen- bzw. Wegbegrenzung sind möglich in Form von

- Mauern (verputzt bzw. Naturstein) (siehe 6.5)
- Holzwänden, mit Brettern senkrecht geschalt, Sockelhöhe max. 0,20 m
- dicht gewachsene Hecken

Böschungsmauern auf Grundstücksgrenzen und innerhalb der Grundstücke dürfen talseitig max. 1,00 m hoch sein.

Material: Naturstein, Mauerwerk verputzt, Sichtbeton.

## 9. Öffentliche Flächen

### 9.1 Straßen (verkehrsberuhigte Zonen)

Die drei Stichstraßen werden als Mischprofil (Wohnstraße) mit einer Breite von 3,50 m und einseitig laufender Entwässerungsrinne ausgebaut.

Die Parkstraße wird in einer Breite von 4,75 m als Mischprofil und einseitig laufender Rinne weitergeführt.

Die Übergänge zu Platzzonen sollen mit Belagwechsel (Pflasterung) verdeutlicht werden.

Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon etc.) werden im Bereich öffentlicher Flächen verlegt.

## 10. Sonstige Festsetzungen

### 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)



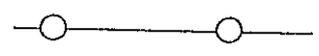
## 11. Anforderungen an Bauteile bzw. Materialien

Um den Charakter des Ortsbildes eindeutig zu definieren werden nur regional- und ortstypische Elemente bzw. Materialien zugelassen und Untypisches ausgeschlossen.

12. Auswirkungen auf den Bebauungsplan Lindenpark,  
"WR 2 Teilgebiet"
- 12.1 Die durch die Lage der Stichstraßen entfallenden Garagen im nördlichen Grundstücksstreifen werden am Nordrand der Grundstücke durch Stellplätze ersetzt. Weitere Stellplätze sind parallel zur Wohnstraße ausgewiesen.
- 12.2 Die ursprünglich an der Flurgrenze 667/3 und 1098 gelegene Großstrauchhecke entfällt. Die Hecke verläuft jetzt an der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstückes Flur Nummer 1098. Das Konzept einer Umfassung des Bebauungsgebietes wird somit beibehalten.
- 12.3 Aufgrund der Randlage des nordwestlichen Teilstückes ist eine separate Erschließung dieser Fläche über den Altort von Isserstedt erforderlich. Die Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet.
- 12.4 Die dreieckförmige Teilfläche (Nord-Ost-Ecke) von Flurnummer 667/3 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lindenpark, "WR 2 Teilgebiet" herausgenommen, um die jetzt geplante Randbebauung des Bebauungsplanes "Vor der Linde" zu ermöglichen.  
Die Baugrenzen des Bebauungsplanes "Lindenpark" bleiben dabei unverändert.
- 12.5 Die Baumreihe entlang der ost-westlich verlaufenden Wohnstraße wird entsprechend der Einmündungen der Stichstraßen und der dort gelegenen Stellplätze angeordnet.

II. Zeichenerklärung für Hinweise

bestehende Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern z. B.

1098

geplante Grundstücksgrenzen

