

## **Bebauungsplan "Lindenpark"**

**Jena, Ortsteil Isserstedt**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Nr. 1 BauGB/ § 1 (2) BauNVO

Das Baugebiet wird entsprechend § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB/ § 16/17/20 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Füllschema der Nutzungsschablone festgesetzt. Dies sind im einzelnen:

maximale Grundflächenzahl - GRZ

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 (4) Bau NVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

Versickerungsoffene Beläge werden mit 80 von Hundert hinzugerechnet.

maximale Geschoßflächenzahl - GFZ

Wohnflächen in Nichtvollgeschossen sind nicht auf die Geschoßfläche bzw. Geschoßflächenzahl anzurechnen.

maximale Anzahl der Vollgeschosse bzw. zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen werden auf die Geschoßfläche nicht angerechnet (§ 21a, Abs. 4, Nr. 3 BauNVO).

### **3. Bauweise § 22 BauNVO**

Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

Außerdem werden folgende abweichende Bauweisen festgesetzt:

a1 = Kettenbebauung

Die Gebäude sind mit einseitigem Grenzanbau zu errichten. Der seitliche Grenzabstand ist mit Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können, zu schließen.

a2 = Blockbebauung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Gebäude als geschlossene, zusammenhängende Baukörper zu errichten.

a3 = Reihenbebauung:

Die Gebäude werden als durchgehende Reihe mit jeweils beidseitigem Grenzanbau errichtet. Gesamtlänge mehr als 50 m.

### **4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, freizuhaltende Bereiche**

(§ 9 (1) 2, 10 Bau GB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt. In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.

Grünflächen sind zulässig.

### **5. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 0,60 m, bei geneigtem Gelände hangseitig maximal 0,30 m über der festgelegten Geländeoberkante liegen.

Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den beiden Hauskanten.

**6. Nebenanlagen**  
§ 9 (1) Nr. 4 - BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den Bereichen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mülltonnenstandplätze sind in Einfriedungshecken und in Grundstücksbereichen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Bau NVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

**7. Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Sämtliche Verkehrsflächen sind wie im Plan festgesetzt als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 4,75 m auszubilden. Oberfläche asphaltiert mit einseitiger Pflasterrinne.

Die beiden von der Lindenstraße zum Anschlußbereich "Vor der Linde" abzweigenden Stichstraßen sind 3,00 m breit und enden in einem Wendehammer.

Fußwege werden in einer Breite von 1,00 bis 2,00 angelegt.

Für jedes Grundstück wird eine Ausfahrt vorgesehen. Ausnahmen sind zulässig.

Je Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei sich der zweite Stellplatz vor der Garageneinfahrt befinden kann.

Bei Mehrfamilienhäusern sind zwischen 1,0 und 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nachzuweisen. Genaue Festlegung nach der örtlichen Stellplatzverordnung.

**8. Öffentliche und Private Grünflächen**

Entsprechend der ersten einfachen Änderung wird als öffentliche Grünfläche nur noch die im Zentrum liegende, dreieckförmige Grünfläche festgesetzt.

Alle anderen im Plan dargestellten Grünflächen sind private Grünflächen.

**9. Flächen für Geh-, Fahr-, Leitungsrechte**  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

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

**10. Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die privaten Freiflächen zwischen Gebäudekante und öffentlicher, verkehrsberuhigter Wohnstraße sind im Oberflächenbelag der öffentlichen Fläche anzupassen oder zu begrünen.

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

- Mauern (verputzt bzw. Naturstein)
- Holzzäune aus senkrechten Latten, mit breiten Brettern, Sockelhöhe max. 0,20 m
- dicht gewachsene Hecken, Höhe 1,20 m

Sie dienen der Trennung von privaten und öffentlichen Flächen.

Die Grünflächen entlang der Haupteinfahrtsstraße sind als Vorgärten zu gestalten.

Die Großstrauchhecke begrenzt das Wohngebiet nach 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<sup>2</sup>.

Lage, Arten und Qualitäten werden im Grünordnungsplan festgelegt. Die Großstrauchhecke am südlichen Bebauungsrand dient der Abgrenzung zur Straße und als Lärmschutz. Artenzusammensetzung und Pflanztechnik wie oben.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **11. Gebäudetypen, Gestaltung baulicher Anlagen**

- Gebäude mit Satteldach, Dachneigung 35° - 48°; Firstrichtung, Dachausbau ist zulässig
- Nebengebäude mit Pultdach, Dachneigung 10° - 20°
- Anbauten mit Pultdach, Dachneigung 10° - 20°
- Gebäudeteil mit Zeltdach, Dachneigung 20° - 35°

Die Gebäude sind grundsätzlich auf rechteckigem Grundriß zu errichten.

Die einzelnen Hauptbaukörper müssen klar erkennbar bleiben.

Gebäude, die eine Einheit bilden, sind in Farbgebung, Materialien und Proportionen einheitlich zu behandeln bzw. aufeinander abzustimmen.

Die straßen- bzw. wohnwegseitigen Fassaden sind als Lochfassaden mit einem maximalen Fensterflächen- (Türflächen)-anteil von 25 % auszubilden.

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.

Anbauten müssen sich vom Hauptbaukörper deutlich absetzen und dürfen maximal die Traufhöhe des Hauptbaues erreichen.

Dachausbildung:

Die Dächer sind, je nach zeichnerischer Festsetzung, als Satteldach mit mittigem First bzw. Zeltdach auszubilden, jeweils mit gleichen Dachneigungen auf beiden (bzw. auf den vier Seiten).

Dächer auf An- bzw. Zwischenbauten, sowie auf Nebengebäuden 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.

Dachausbau ist grundsätzlich möglich. Die Belichtung erfolgt giebelseitig und über Gauben. Die Gauben können in der Dachfläche oder traufbündig mit der Fassade sitzen.

Sie müssen einen Mindestabstand von 1 Sparrenfeld (0,70 m) zum Ortgang einhalten. Es darf auf jedem Gebäude nur eine Dachgaubenform gewählt werden.

Die Gesamtlänge sämtlicher Aufbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten!

Die Regenrinnen sind als vorgehängte Rundrinnen auszubilden (Kunststoff ist nicht zulässig).

Kamine müssen die Dachfläche im First bzw. in Firstnähe durchstoßen.

## 12. Abstandsflächen

An den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen wird eine verminderte Abstandsfläche, z. B. 2,00 m, festgesetzt.

Erstfassung vom 10.07.1992

1. Einfache Änderung vom 10.07.1993

2. Einfache Änderung vom 09.11.1995

Würzburg, 09.11.1995



Hetterich - Architekten BDA

Mergentheimer Straße 16

97082 Würzburg

Telefon: 0931/79642-0