Planzeichenerklärung

1. Festsetzung

Grenzen des:
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze Wohnbaufläche für ein Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

mit Straßenbergrenzungslinien

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

ö — öffentliche Grünflächen

p — private Grünflächen

Verkehrsgrün (Schotterrasen)

Anpflanzen: Bäume und Sträucher

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

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

Erläuterung

1. Art der baulichen Nutzung:
   WA - Allgemeines Wohngebiet
2. Bauweise:
   o - offene Bauweise
3. Traufhöhe:
   TH = 6,50 m
4. Dachneigung:
   15° bis 25°
5. Grundflächenzahl:
   GFZ = 0,4
6. Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
   Baufeld 1 (I), Baufeld 2 (II)

2. sonstige Planzeichen (nachrichtliche Übernahmen)

Gebäudebestand
Wohngebäude

232/1 — Grundstücksgrenze mit Grundstücksnummer

249.02 — Höhenmesspunkte

Parzellierungsvorschlag

Böschung

Medien: äußere Erschließung:

Trinkwasserleitung

Abwasserkanal für verschmutztes Abwasser

Abwasserkanal für unverschmutztes Oberflächenwasser

Elektrokabel

Teil A der Satzung
Planzeichnung

Teil B der Satzung
Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Planbereich ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt.

Die zulässige **Gebäudehöhe** (§ 18 BauNVO)

Baufeld I
Traufhöhe: 3,50 m
Die Vollgeschosszahl beträgt zwingend (I) Geschosse

Baufeld II
Traufhöhe: 6,50 m
Die Vollgeschosszahl beträgt zwingend (II) Geschosse

Unterer Bezugspunkt
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Geländoberfläche gemäß des Planeintrages (Erschließungsstraße).

Oberer Bezugspunkt
Die zulässige Gebäudehöhe wird als Traufhöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Dachgestaltung (§ 83 ThürBO)

Zulässig sind Walm-, Pult-, und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 15° - 25°.

5. Befestigung der Verkehrsflächen und Zufahrten (§ 83 ThürBO)

Straßen sind voll verslegelt herzustellen. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

6. Einfriedungen (§ 83 ThürBO)

In von der Straße einsehbaren Bereichen sind keine Maschendrahtzäune zulässig.

An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine mindestens 4 m breite freiwachsende Hecke mit Sträuchern und Bäumen anzulegen. Je 2 m² ist mindestens ein Strauch und je 10 m mindestens ein Baum zu pflanzen.

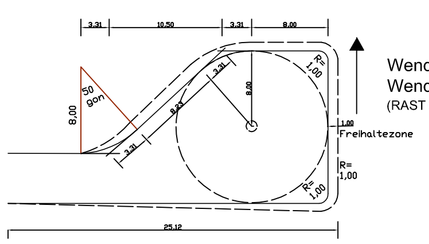
7. Fassaden

Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen auszuführen. Grelle, leuchtende oder floureszierende Farben sind unzulässig.

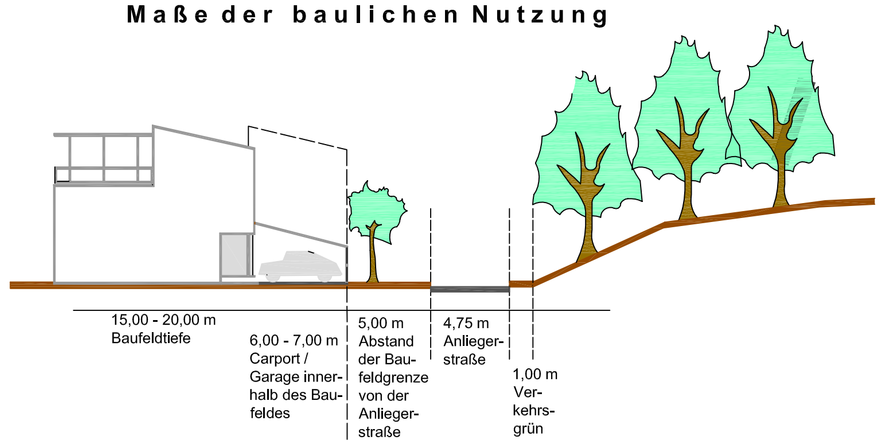
8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind als Gärten bzw. Rasenflächen anzulegen und zu erhalten.
Je 100 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Schnittschema
Maße der baulichen Nutzung



Wendekreis mit einem äußerem Wendekreisradius mit 8,00 m
(RAST 06 Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen)



Bebauungsplan "Obere Mühle" - Allgemeines Wohngebiet
der Stadt Bad Salzungen
Gemarkung: Allendorf - Dorf, Flur: 0, Flurstücke: 357/90, und 357/91 teilw.

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
Beratung Planung Bauleitung
- Neubau
- Um- und Ausbau
- Instandsetzung
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Bauleitplanung

bearbeitet: Schmidt, P.	Maßstab : 1 : 500	Blatt-Nr.: 1	
gezeichnet : Schmidt, P.			
geprüft :			
Datum : 05.10.2012			
Änderungen :		Datum :	bearbeitet:
	1	26.02.2013	
	2	07.03.2013	