

Gemeinde Schönstedt

Verwaltungsgemeinschaft Unstrut-Hainich

Anlage 3

**Gegenüberstellung der Festsetzungen des B-Plans Nr. III
„Am Bach“ vom 22.12.2004 und den Festsetzungen der 1. Änderung
des B-Plans „Am Bach“ (Entwurf)**

Planstand: 10.04.2018

Festsetzungen (Teil A Planzeichen)

	B-Plan 22.12.2004	1. Änderung	Bemerkung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Benachbarte Flurstücke 63/67, 63/54, 63/55, 63/80, 63/82, 63/85, 65, 63/64, 63/47, 63/84, 63/83, 63/75	Der Geltungsbereich wird durch die außenliegenden Flurstücksgrenzen der Flurstücke 63/108, 63/109, 63/110, 63/88, 63/111, 63/112, 63/113, 63/114, 63/115 begrenzt.	Teilung des B-Plangebietes 2016 in die in der 1. Änderung festgesetzten Baugrundstücke. Die Fläche dieser Baugrundstücke ist der Geltungsbereich der 1. Änderung.
Baugrundstücke	Flurstücke im Baugebiet: 63/86 teilweise, 63/50 teilweise, 63/46 teilweise	Baugrundstücke: 63/108, 63/109, 63/110, 63/88, 63/111, 63/112, 63/113, 63/114, 63/115	
Parzellenummer der Baugrundstücke	Sind im B-Plan ausgewiesen.	entfällt	Mit der 1. Änderung wurde das B-Plangebiet in Flurstücke (Baugrundstücke) geteilt.
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	Sind im B-Plan ausgewiesen.	entfällt	Im B-Plangebiet der 1. Änderung befinden sich keine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.
Art der baulichen Nutzung	WA (allgem. Wohngebiet)	WA1 und WA2 (allgem. Wohngebiet)	Teilung des Plangebietes infolge unterschiedlicher Immissionsbelastung (Festsetzende Bedingung)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ (Grundflächenzahl): 0,3	0,4	Anpassung an aktuelle Bauformen.
	GFZ (Geschossflächenzahl): 0,4	0,5	
	Zahl der Vollgeschosse: I-II	I-II	
	Traufhöhe: <4,00 m	≤ 6,00 m	Anpassung an aktuelle Bauformen.
	Firstrichtung: Lt. Plandarstellung, immer in Ost/West oder Nord/Süd Ausrichtung.	Parallel und im Winkel von 90° zu den Baugrenzen	

	B-Plan 22.12.2004	1. Änderung	Bemerkung
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen	Bauweise: offen	offen	
	nur Einzelhäuser zulässig	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baulinie: in Planzeichnung festgelegt	entfällt	Anpassung an aktuelle Bauformen.
	Baugrenze: in Planzeichnung festgelegt	nach Planeintrag	Anpassung an aktuelle Bauformen.
Verkehrsflächen	In der Planzeichnung dargestellt: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie als westliche und nördliche Begrenzung des B-Plangebietes	entfällt	Im B-Plangebiet der 1. Änderung befinden sich keine Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien.
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	In der Planzeichnung festgelegt.	entfällt	Anpassung an aktuelle Bauformen.
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	In der Planzeichnung festgelegt: - öffentliche Parkflächen - Gehweg - Verkehrsgrünflächen	entfällt	Im B-Plangebiet der 1. Änderung befinden sich keine Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.
Pflanzgebote Pflanzbindungen	In der Planzeichnung festgelegt: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen nach Festsetzungen lt. Grünordnungsplan.	In der Planzeichnung festgelegt: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen nach Festsetzungen lt. Grünordnungsplan.	
	Erhaltung: Bäume	entfällt	Im B-Plangebiet der 1. Änderung befinden sich keine zu erhaltende Bäume. Die Fläche wurde nach erfolgten Abbrucharbeiten eingeebnet.
	Anpflanzung: nach Plandarstellung im Zufahrtbereich der Baugrundstücke Anpflanzung von zwei Laubbäumen.	entfällt	Auf die Festsetzung der Standortbestimmung wird verzichtet.

Altlastenverdacht sfläche	In der Planzeichnung dargestellt.	In der Planzeichnung dargestellt.	
nachrichtliche Übernahmen	Darstellung in der Planzeichnung: - unterirdische Leitungen - oberirdische Leitungen - Elektrizität - Gas - Trinkwasser - Abwasser	entfällt	Im B-Plangebiet der 1. Änderung befinden sich keine unterirdische Leitungen, oberirdische Leitungen für - Elektrizität - Gas - Trinkwasser - Abwasser

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebauung			
	B-Plan 22.12.2004	1. Änderung	Bemerkung
Höhenlage der baulichen Anlage	Die maximale Traufhöhe der Gebäude wird auf 4,00 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.	Die maximale Traufhöhe der Gebäude wird auf \leq 6,00 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.	Anpassung an aktuelle Bauformen.
Parkplätze und Garagen	Parkplätze sind nur gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.	Anpassung an aktuelle Bauformen.
Leitungsrecht	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Leitungsrechte zugunsten der Gasversorgung Thüringen GmbH. Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher unzulässig.	entfällt	Im B-Plangebiet der 1. Änderung befinden sich keine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.

	Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.		
2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Bebauung			
2.1.1 Gestaltung der baulichen Anlage			
	B-Plan 22.12.2004	1. Änderung	Bemerkung
a) Dachform und Dachdeckungsmaterial	Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind nur Satteldächer von 38° bis 49° Neigung zulässig.	Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind für Wohn- und Nebengebäude Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) von 22° bis 45° Neigung zulässig. Für Garagen sind Sattel- und Walmdächer mit 22° bis 45° Neigung sowie Flachdächer (FD) zulässig.	Anpassung an aktuelle Bauformen.
b) Traufhöhe	Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen von der Geländehöhe) darf die Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.	Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen von der Geländehöhe) darf die Höhe von < 6,00 m nicht überschreiten.	Anpassung an aktuelle Bauformen.
c) Außengestaltung	Ein Höhenversprung der Traufe muß sich ebenfalls durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mind. 0,50 m markieren. Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen. Als Ausnahmen sind Holzverkleidungen, vorrangig für das obere Geschoss, zulässig. Untergeordnete Bauteile und der Sockel können hinsichtlich Material und Farbgestaltung anders gestaltet werden. Generell unzulässig sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, Asbestzementprodukte, künstliche	entfällt	Anpassung an aktuelle Bauformen.

	Materialnachbildungen und sonstige Beschichtungen.		
2.1.2 Einfriedungen	<p>Entlang der Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind Einfriedungen nur als Hecken zulässig. Als Ausnahme sind beidseitig begrünte Knüpfdrahtzäune bis 0,80 m Höhe zulässig.</p> <p>Zwischen den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit geschnittenen Hecken und Drahtzäune bis zu 1,50 m Höhe zulässig.</p> <p>Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe bis zu 1,80 m und einer Tiefe bis zu 3,50 m ab Hausgrund zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten</p>	<p>Entlang den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Hecken und Zaunanlagen bis 1,20 m Höhe zulässig. Zulässig sind Sockelmauern unter den Zäunen bis 0,40 m Höhe und entsprechende Pfeiler bis 1,20 m Höhe.</p> <p>Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit geschnittenen Hecken und Drahtzäunen bis 1,50 m Höhe zulässig.</p>	Anpassung an aktuelle Bauformen.

1.2 Planerische Festsetzungen zur Grünordnung			
1.2.1 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft			
	B-Plan 22.12.2004	1. Änderung	Bemerkung

Bodenversiegelung	Die Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nicht mit wasserversiegelnden Materialien befestigt werden.	Die Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nicht mit wasserversiegelnden Materialien befestigt werden.	
1.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und Gewässern			
Rahmenpflanzung	In natürlicher Ordnung an der südlichen Grenze vom Baugebiet gemäß der Plandarstellung. Bei den im Plan festgesetzten Pflanzgebieten sind standortgemäße einheimische Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind alle Gehölze dauernd zu erhalten.	In natürlicher Ordnung gemäß der Plandarstellung. Bei den im Plan festgesetzten Pflanzgebieten sind standortgemäße einheimische Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind alle Gehölze dauernd zu erhalten.	Anpassung an aktuelle Bauformen.
Mindestpflanzung der Grundstücksfreiflächen	Die Grundstücksfreiflächen sind mit mind. Einem Laubbaum und einem Strauch je angefangene 100 m ² Grundstücksfläche zu bepflanzen.	Die Grundstücksfreiflächen sind mit mind. Einem Laubbaum und einem Strauch je angefangene 100 m ² Grundstücksfläche zu bepflanzen.	
Mindestbepflanzung der Grundstückszufahrten	An den Grundstückszufahrten sind zwei mittelkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen	entfällt	Auf die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen im Zufahrtsbereich der Baugrundstücke wird verzichtet.
Anrechnung von Anpflanzungen	Auf die Festsetzungen über die Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie der Zufahrten werden folgende Gehölze angerechnet: - vorhandene Laubbäume - Sträucher mit einer Mindesthöhe von 40 cm aus der Pflanzliste Für zu ersetzende Gehölze sind Neuanpflanzungen im Verhältnis 1:3 von mind. 2x verschulden standortgerechten Laubhölzern vorzunehmen.	entfällt	Im B-Plangebiet der 1. Änderung befinden sich keine zu erhaltende Bäume. Die Fläche wurde nach erfolgten Abbrucharbeiten eingeebnet.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung			
	B-Plan 22.12.2004	1. Änderung	Bemerkung
Grundstücksflächen	Der Mindestanteil, der gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, wird wie folgt festgesetzt: - Mindestanteil am Grundstück: 50 % Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.	Der Mindestanteil, der gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, wird wie folgt festgesetzt: - Mindestanteil am Grundstück: 50 %	Anpassung an aktuelle Bauformen.
Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen	Zulässig sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen, Betonsteinpflaster und Betonrasensteine.	Zulässig sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen, Betonsteinpflaster und Betonrasensteine.	
Einfriedungen	Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig: - Hecken bis 0,8 m Höhe - beidseitig begrünte Drahtzäune bis 1,50 m Höhe Entlang der übrigen Grenzen sind folgende Einfriedungen zulässig: - Hecken bis 0,8 m Höhe - Drahtzäune bis 1,50 m Höhe.	Entlang den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Hecken und Zaunanlagen bis 1,20 m Höhe zulässig. Zulässig sind Sockelmauern unter den Zäunen bis 0,40 m Höhe und entsprechende Pfeiler bis 1,20 m Höhe. Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit geschnittenen Hecken und Drahtzäunen bis 1,50 m Höhe zulässig.	Anpassung an aktuelle Bauformen.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. R. Vogel
Am Alterstedter Weg 9
99947 Schönstedt