

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 und 2
- MI** Mischgebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 und 2

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- THmax. 6 m** Traufhöhe, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Abwasser**
- Trinkwasser**

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch, Schutzstreifen beachten**
AW - Abwasserleitung
TW - Trinkwasserleitung

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 5**
- Private Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 5**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textliche Festsetzung Ziff. 6**

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textliche Festsetzung Ziff. 7**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**



Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung nach BauNVO**
 - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
 - 1.2 In den Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO sind die gem. § 6 Absätze 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
 - 1.3 In dem Mischgebiet (MI) am nördlichen Geltungsbereich ist entlang der eingemessenen Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung in dem Streifen von je 5 m Breite beidseits der Leitung die bauliche Nutzung durch Nebenanlagen unzulässig, mit Ausnahme von befestigten Geh- und Fahrwegen sowie Stellplätzen.
- 2. Baugebiete: Grünordnung**
Innerhalb der Baugebiete gilt:
 - 2.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind wie folgt qualifiziert zu begrünen:
 - a) Je angefangene 650 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - b) Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind 5 standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Die anrechenbare Einzelfläche muss dabei eine Mindestgröße von 50,0 m² bei einer Mindestbreite von minimal 2,0 m aufweisen.
 - 2.2 Die Bepflanzungen sind spätestens im auf die Fertigstellung des Hauptbaukörpers folgenden Kalenderjahr vorzunehmen.
 - 2.3 Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.
 - 2.4 Die festgesetzten Pflanzungen stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB für die Eingriffe durch die Festsetzung der Baugebiete dar.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
Das Höchstmaß der Traufhöhe von Gebäuden wird mit 6 m über Terrain festgesetzt. Die Höhe der Trauf im Sinne dieser Festsetzung ist bei geneigten Dächern die gedachte Schnittlinie zwischen der traufseitigen äußeren Außenwandoberfläche und der Oberseite der Bedachungsfläche. Bei Flachdächern wird die bautechnisch notwendige Attikahöhe des zweiten Vollgeschosses der Traufhöhe gleichgesetzt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der höchste Terrainpunkt, der durch den jeweiligen Baukörper berührt wird.
- 4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Zulässig ist:
 - a) die Anlage öffentlicher Parkflächen,
 - b) die Anlage von je angrenzendem Grundstück einer zugeordneten Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 6 m und
 - c) die Begrünung.
- 5. Grünflächen**
In den öffentlichen und privaten Grünflächen ist Errichtung von Einrichtungen und Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, die Herstellung von Zuwegungen, Arbeits- und Rüstflächen sowie von Einfriedungen zulässig.
- 6. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen heimischen Bäume und Sträucher zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
- 7. Immissionsschutz**
Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird als aktiver Schallschutz gegen die Schallemissionen des nördlich angrenzenden Einzelhandels festgesetzt:
Es ist eine durchgehende Lärmschutzanlage mit einer Schirmhöhe von mindestens 4 m und einem Schalldämm-Maß von wenigstens R_w = 18 dB herzustellen. Bei Errichtung einer Lärmschutzwand ist diese am westlichen Abschluss u-förmig auszuführen.



Stadt Gommern
Nördlich der Ehle
Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) / § 4 (1) BauGB