

Zwätzen-Nord

Koordinierungsgruppe

Vorbereitung des 5. Entwurfes

Foto: Thomas Rüster

27.02.2018

3. Entwurf zum Bebauungsplan "Zwätzen-Nord" (Geltungsbereich 1)



3. Entwurf

Gesamtgebiet

Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauVO und der PlanV (B)

1. Art der beulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Nr. 1 BauNVO

- WA Allgemeines Wohngebiet (BauNVO)
- MI Mischgebiet (BauNVO)
- GE (B) Gewerbegebiet, erweiterungsbedürftig (BauNVO)

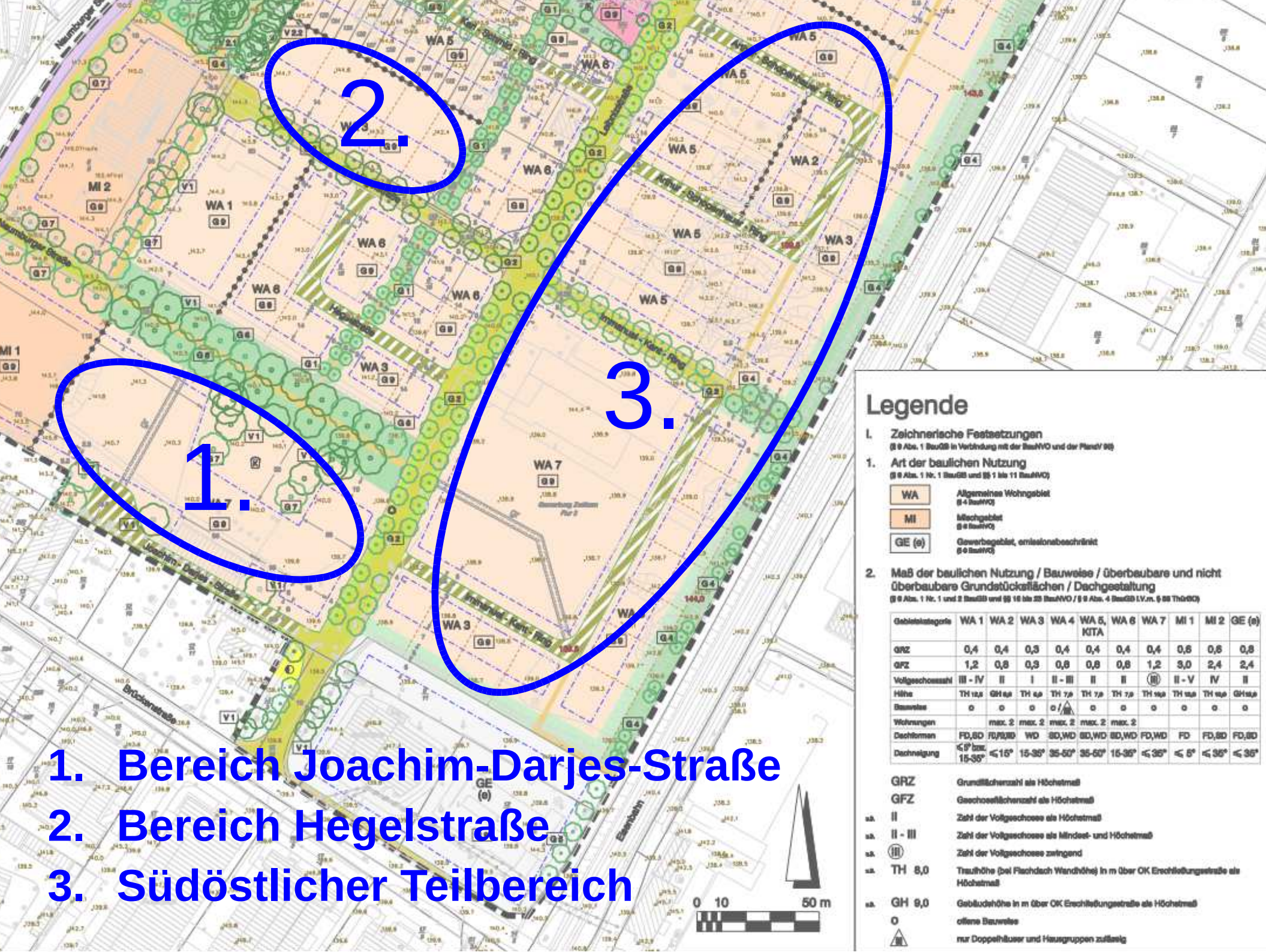
2. Maß der beulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Dachgestaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauNVO und § 10 Abs. 1 BauNVO / § 10 Abs. 4 BauNVO / § 10 Abs. 5 BauNVO

Gebäudegröße	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6	WA 7	MI 1	MI 2	GE (B)
KITA										
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ	1,2	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	1,2	3,0	2,4	2,4
Vollgeschosse	II - IV	II	II - III	II	II	II	II - V	IV	II	II
TH	TH 1a	TH 1a	TH 1a	TH 1a	TH 1a	TH 1a	TH 1a	TH 1a	TH 1a	TH 1a
TH 1a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wohnen	max. 3	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2
Dachformen	FD, BD	FD, BD	WD	WD, WD	WD, WD	WD, WD	FD, BD	FD, BD	FD, BD	FD, BD
Dachneigung	15-30°	15-30°	15-30°	15-30°	15-30°	15-30°	15-30°	15-30°	15-30°	15-30°

- GRZ Grundflächenmaß als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenmaß als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II - V Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH 1a Treppenhöhe (bei Flachdach Wandhöhe) in m über OK Erschließungsebene als Höchstmaß
- GH 0,0 Gebäudehöhe in m über OK Erschließungsebene als Höchstmaß
- offene Bauweise
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

27.02.2018



2.

3.

1.

1. Bereich Joachim-Darjes-Straße

2. Bereich Hegelstraße

3. Südöstlicher Teilbereich

Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

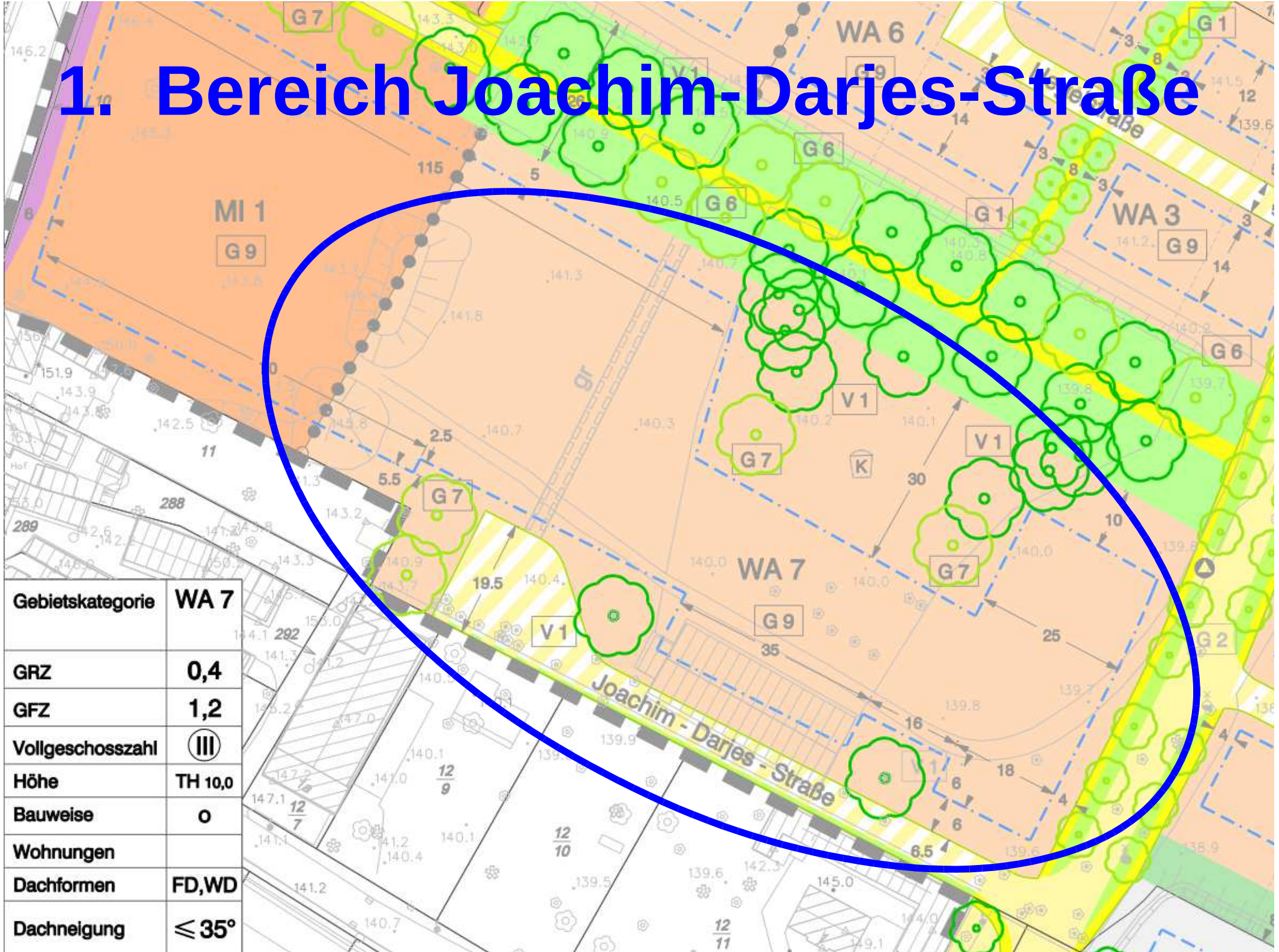
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 8 BauNVO)
- GE (e) Gewerbegebiet, emissionsbeschränkt (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Dachgestaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO / § 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 90 ThürBO)

Gebietskategorie	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5, KITA	WA 6	WA 7	MI 1	MI 2	GE (e)
GRZ	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,6	0,6	0,8
GFZ	1,2	0,8	0,3	0,8	0,8	0,8	1,2	3,0	2,4	2,4
Vollgeschoßzahl	III - IV	II	I	II - III	II	II	III - V	IV	II	II
Höhe	TH 12,5	GH 8,0	TH 8,0	TH 7,0	TH 7,0	TH 7,0	TH 10,0	TH 10,0	TH 10,0	GH 10,0
Bauweise	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Wohnungen	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2
Dachformen	FD,SD	FD,SD	WD	SD,WD	SD,WD	SD,WD	FD,WD	FD	FD,SD	FD,SD
Dachneigung	≤ 15° bzw. 15-35°	≤ 15°	15-35°	35-50°	35-50°	15-35°	≤ 35°	≤ 5°	≤ 35°	≤ 35°

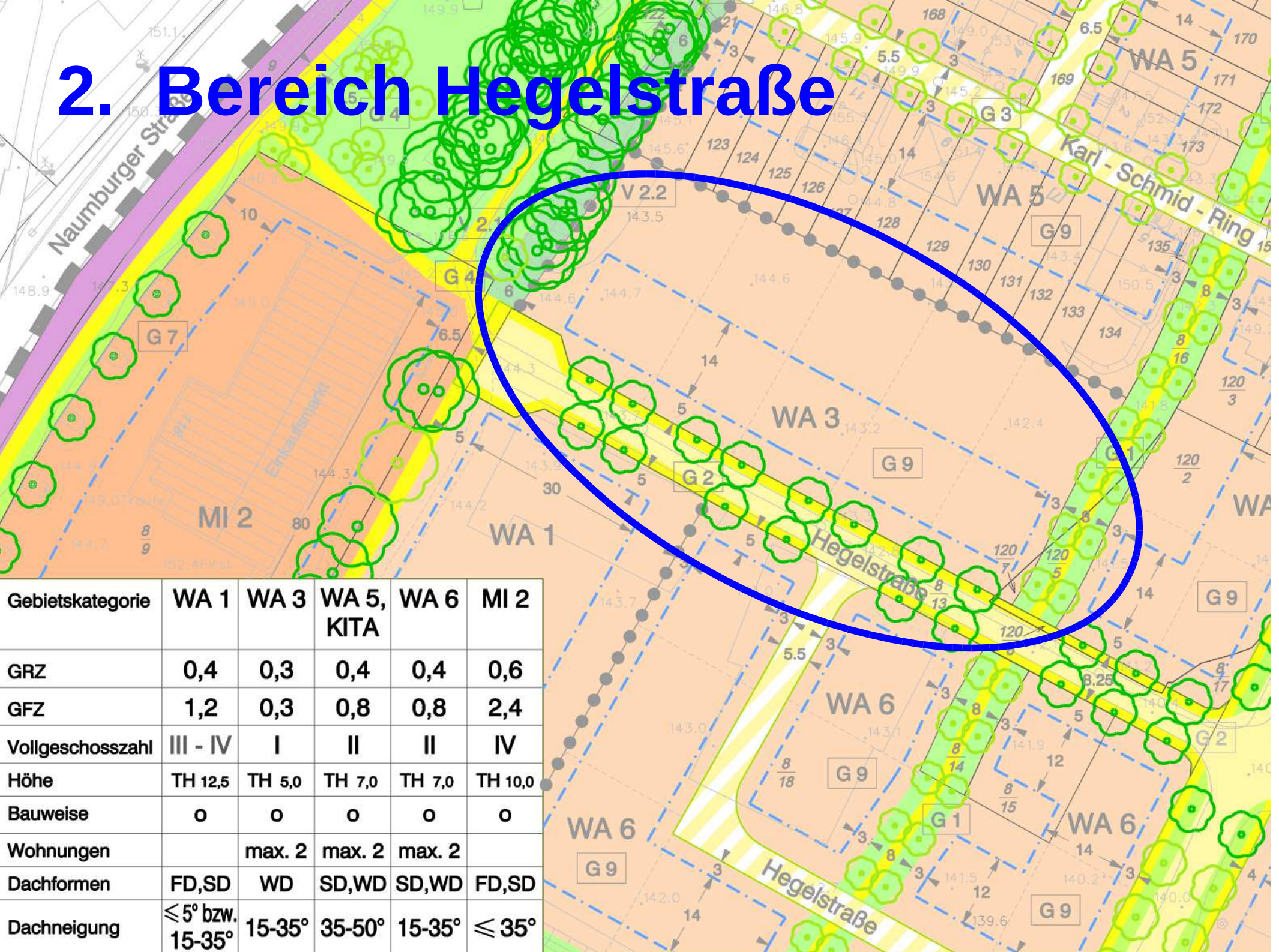
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- ab Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- ab II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- ab III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- ab TH 8,0 Traufhöhe (bei Flachdach Wandhöhe) in m über OK Erschließungsstraße als Höchstmaß
- ab GH 8,0 Gebäuhöhe in m über OK Erschließungsstraße als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- ab nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

1. Bereich Joachim-Darjes-Straße



Gebietskategorie	WA 7
GRZ	0,4
GFZ	1,2
Vollgeschosszahl	III
Höhe	TH 10,0
Bauweise	O
Wohnungen	
Dachformen	FD,WD
Dachneigung	≤ 35°

2. Bereich Hegelstraße



3. Südöstlicher Teilbereich

Gebietskategorie	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5, KITA	WA 6	WA 7	GE (e)
GRZ	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,8
GFZ	0,8	0,3	0,8	0,8	0,8	1,2	2,4
Vollgeschosszahl	II	I	II - III	II	II	III	II
Höhe	GH 9,0	TH 5,0	TH 7,0	TH 7,0	TH 7,0	TH 10,0	GH12,0
Bauweise	o	o	o / 	o	o	o	o
Wohnungen	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2		
Dachformen	FD,PD,WD	WD	SD,WD	SD,WD	SD,WD	FD,WD	FD,SD
Dachneigung	≤15°	15-35°	35-50°	35-50°	15-35°	≤35°	≤35°