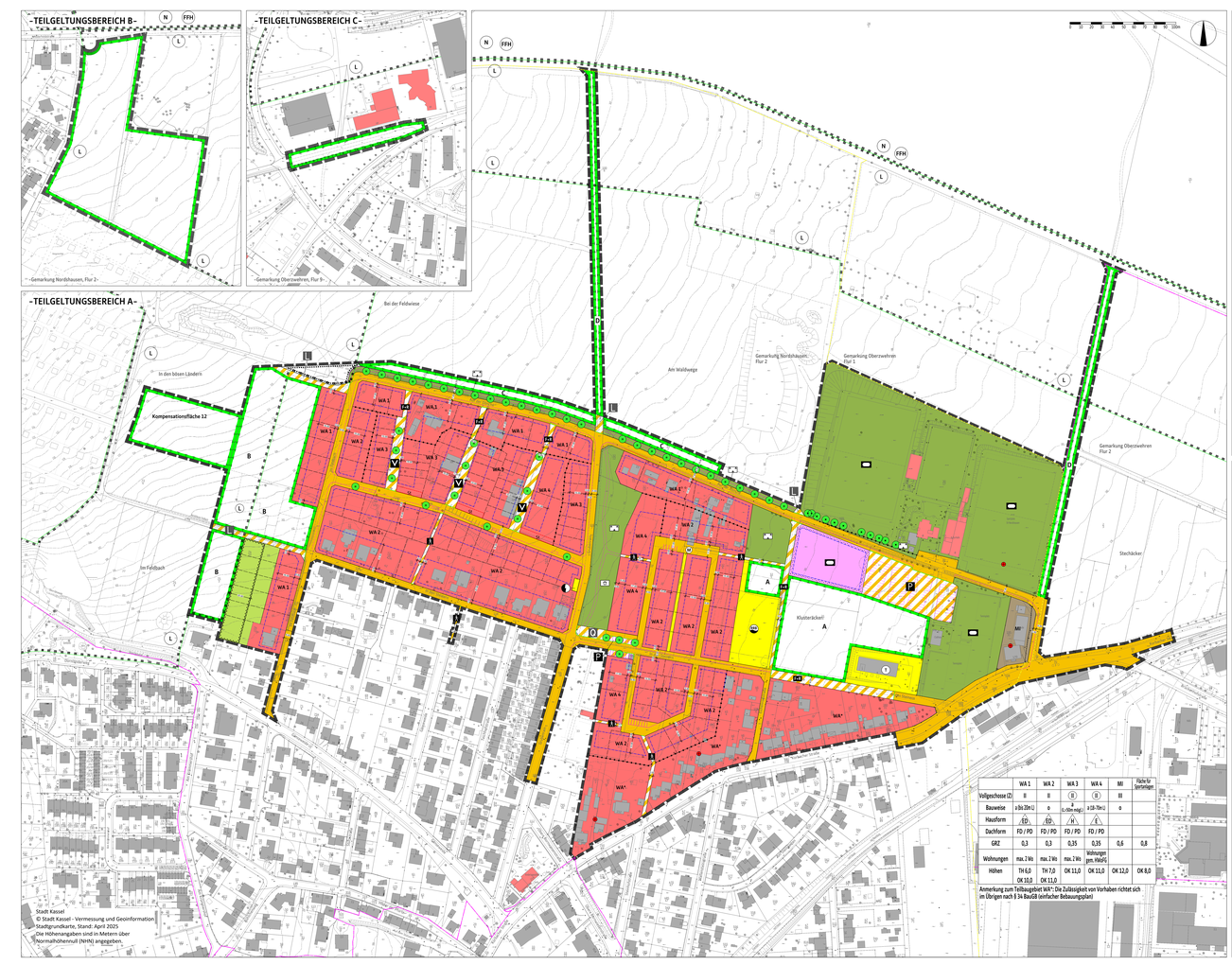

PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) i.V.m. Nutzungsschablone

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

Z — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) z.B. II – mindestens 2, maximal 2

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) i.V. TF 12.2.1

Tu — max. Traufhöhe (§ 16 BauNVO)

FD — max. Oberkante baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

DN — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

DH — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

FD / DN — Flachdach oder Pultdach als zwingende Dachform (§ 16 BauNVO)

DN / FD — Wechselbauweise Dach der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Quartierplatz

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtsch. Weg

Straßenbegrenzungslinie zwischen verkehrlichen unterschied. Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB): Elektricität

Flächen für Versorgungsanlagen: Fernmeldeanlagen

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser: Regenrückhaltebecken

Flächen für die Oberflächenentwässerung: Mulden-Rigolen-System

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Spielplatz

Öffentliche Grünfläche: Parkanlage

Öffentliche Grünfläche: Spielplatz

Private Grünfläche

Private Grünfläche, von baulichen Anlagen freizuhalten, § 17 Z.1.2

Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume, zu pflanzen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), s. TF 12

Aufgrund von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ver- und Entsorgungs (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

Verkehrliche Zbenennung (§ 9 Abs. 1 BauNVO) und Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:

Bushaltestelle Guxhagener Straße

Fußgängerinsel

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gemarkungs- und Flurgrenze

Höhenlinie

Bestandsgebäude privat / öffentlich

Straßenauffüllung (ohne Festsetzungscharakter)

Abstandsfläche (nach Hessischer Bauordnung)

Landschaftsschutzgebiet

Naturschutzgebiet

FFH-Gebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Die nennt erzeugung sind die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3 und 5 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes für Verwaltungen und Tankstellen.

1.1.2 Eine Nutzung des Flurstücks 32/4 („Auf der Dönche", Hausnr. 11) bleibt bis zur Aufgabe des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs gem. § 9 Abs. 2 BauGB (Tor 2, Gemarkung Nordhausen) – abgesehen von den zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Teilbereichen – zulässig. Nach Aufgabe des Betriebs ist die Nutzung des Flurstücks 32/4 zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Bauvorhaben dürfen Nebengebäude und –anlagen (wie z. B. Gewächshäuser, Lagerhäuser o.Ä.) zwecks der Erweiterung, Änderung und Erneuerung bisher bzw. zur Betriebsaufgabe gem. § 9 Abs. 10 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.1.3 Im Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB festgesetzten Flächen für Sportanlagen ist die Erichtung einer Sporthalle zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 i.V. m. § 18 BauNVO)

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z), der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR), der Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe „Tu", Oberkante baulicher Anlage „OK") entsprechend der in der Legen in der Planzeichnung bestimmt. Innerhalb der Versorgungsfläche „Fernmeldeanlagen" wird gemäß dem artspezifischen Höhe für Fernsehen OKF auf 15 m begrenzt.

1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Oberkante (OK) die Höhenlage der oberen Fahrbahnbegrenzung, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern (bis max. 5 Grad) gilt als Bezugspunkt für die Traufhöhe die Oberkante des obersten Vollgeschosses, als Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen die Oberkante eines möglichen Attikabauwerkes. Unter Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Bei Hauptgebäuden mit Satteldach oder Walmdach gilt als Bezugspunkt für die Traufhöhe die