

TADT LANGEWIESEN/ORTSTEIL OEHRENSTOCK BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM BERG"

LEGENDE

0. AUFBAU DER NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	0,2	0,4	
Grundflächenzahl (GRZ)	TH 4,8 m über Straßenbegrenzung		Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugslinie
	0,2	0,4	
Bauweise	o		

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,2 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4,8 m Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzung

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARGRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

- Baulinie
- Baugrenze

4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Einfahrt
- Flurstrichtung

5. FLÄCHEN FÜR VER- und ENTWASSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Abwasser und Regenrückhaltung
- Elektrizität

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Grünstreifen auf privaten Grünflächen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Höhenangaben
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

Pflanzlisten

- Straßenbäume:** Hochstämme für Straßenbepflanzung (nach Gütebestimmung für Baumschulpflanzen)
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Quercus robur - Steileiche
- Gehölzbindung an der Plangebietsgrenze:** Hochstämme, zweimal verpflanzt, mind. 180 cm Höhe (nach Gütebestimmung für Baumschulpflanzen); Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmung für Baumschulpflanzen)
 - Quercus robur - Steileiche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Ulmus minor - Feldulme
 - Ulmus glabra - Bergulme
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Cornus sanguinea - Roter Hirtentriegel
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 - Betula pendula - Gemeine Birke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Corylus avellana - Hasel
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rosa canina - Hundrose
 - Rubus idaeus - Himbeere
 - Salix caprea - Salweide
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Sambucus racemosa - Roter Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Populus tremula - Zitterpappel
- Laubbäume:** Hochstämme, zweimal verpflanzt, mind. 180 cm Höhe (nach Gütebestimmung für Baumschulpflanzen)
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Quercus robur - Steileiche
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
- Sträucher:** zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmung für Baumschulpflanzen)
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Cornus sanguinea - Roter Hirtentriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Sambucus racemosa - Roter Holunder
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Bodendecker:** Bodendecker, Mindestmaß 20 cm (nach Gütebestimmung für Baumschulpflanzen)
 - Calluna vulgaris - Heidekraut
 - Erica tetralix - Glockenheide
 - Hedera helix - Efeu
 - Vincetoxicum - Kleines Immergrün
- Obstbäume:** Hochstämme (nach Gütebestimmung für Baumschulpflanzen)
 - Malus domestica - Äpfel
 - Prunus domestica - Kirschen
 - Malus domestica - Äpfel
 - Prunus domestica - Kirschen
 - Malus domestica - Äpfel
 - Prunus domestica - Kirschen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung: Die für die Baubereiche vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Tankstellen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung: Es gelten folgende Festsetzungen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,2; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4. Dabei muss in der GFZ die Grundfläche aller nutzbaren Räume enthalten sein.
- Zahl der Vollgeschosse: Zulässig ist eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen. Als zweites Vollgeschoss ist dabei immer das Dachgeschoss auszubilden. Ein weiterer Dachausbau ist unzulässig.
- Bauweise: Es wird eine offene Bauweise gem. (§ 22 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Zulässig ist dabei eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Stellung der baulichen Anlagen: Die Wohngebäude sind entsprechend den Einschrieben im Plan traufseitig auszurichten. Nebengebäude sind nicht zwingend an diese Flurstrichtung zu binden.
- Flächen für Nebenanlagen: Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig, soweit es sich nicht um bestehende Anlagen handelt. Dies gilt nicht für Ausnahmen nach § 14 (2) BauNVO und für Stellplätze und Garagen.
- Garagen und Stellplätze: Die Wohnfläche sind zwei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen und Stellplätze können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden (§ 24 (1) BauNVO). Garagen sind außerhalb des Baufesters von der Baulinie bis in Höhe der zulässigen Bebauungstiefe (Baugrenze) statthaft. Stellplätze sind außerdem zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baulinie zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gebäudehöhen: Die Traufhöhe wird auf maximal 4,80 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie definiert. Die planungsrechtlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse darf max. 0,80 m über dem jeweils vorhandenen hangabseitigen Gelände liegen.
- Dächer: Zwingend vorgeschrieben werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45°. Bei Nebengebäuden (Garagen) sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig. Sie sind dabei prinzipiell als Grunddächer, bzw. bei direkt an das Wohngebäude angebauten Nebengebäuden als Terrassendach auszubilden. Aneinandergebauten Nebengebäuden (Garagen) sollen dabei die gleiche Dachform haben. Für Dachüberstände gelten:
 - gebäldeartig: max. 1/10 der Gebäudehöhe
 - traufseitig: max. 1/10 der Gebäudebreite
- Als Dachdeckung dürfen nur rote Dachziegel / Dachsteine in verschiedenen Nuancen und Schiefer verwendet werden. Holzdächer sind zulässig, wenn sie bündig sind, müssen die gleiche Dachdeckung erhalten. Auf Nebengebäuden sind Solaranlagen ungeschränkt zulässig, auf Wohngebäuden darf der Anteil der Kollektorfläche max. 1/3 der Dachfläche betragen. Dachaufbauten in Form stehender Gaupen / Zwerchgauben sind im Gegensatz zu Dachschichten, zulässig. Die Gesamtlänge der Gaupen darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen, wobei die Einzellänge 2,50 m nicht überschreiten darf.
- Fassaden: Verschönerungen (vorzugsweise Natursehne) und Holzverkleidungen sind zulässig. Bei der Farbgestaltung sind reine grelle Farböne sowie reines Weiß zu vermeiden.
- Einfriedigungen: Grundstücken sind nicht blickdichte Holzlatenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m vorzuziehen. Die Verwendung von Maschendraht für die seitliche und rückwärtige Begrenzung wird nur gestattet, wenn im Zusammenhang mit dem Zaunbau eine Heckenpflanzung erfolgt. Massive Sockel sind nur an den Grundstücksecken und im Bereich der Zugänge / Zufahrten zum Grundstück gestattet.

C FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

- Baumallee entlang der Erschließungsstraße: Entlang der Erschließungsstraße sind Straßenbäume alleseitig mit einer 4 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, wobei der Pflanzstandort um bis zu 5 m von bezeichneter differieren kann. Zur Anpflanzung sind nur Straßenbäume gem. Artenliste zulässig.
- Stellplatzbegrenzung: Die Stellplatzflächen des öffentlichen Parkraumes sind je angefangene 3 Stellplätze mit mind. 1 Straßenbaum gem. Artenliste zu bepflanzen und jeweils mit einer 4 m² großen Baumscheibe zu versehen.
- Erhalt der Eichen-Baumreihe im Norden: Die Eichenbaumreihe ist zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Im Umgriff dieser Baumreihe ist unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten.
- Erhalt des markanten Berg-Ahorns: Der Berg-Ahorn (nach Planzeichen-Festsetzung) ist dauerhaft zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Im Umgriff ist unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten.
- Entwicklung einer Gehölzbindung entlang privater Grundstücksgrenzen im Osten: An der östlichen Grenze des Plangebietes ist entlang der Grundstücksgrenzen eine 2 m breite, zweireihige Gehölzbindung entsprechend der Artenliste durchzuführen. Dieser Gehölzbindung sind entlang der östlichen Plangebietsgrenze ungedüngte Säme als Ansätze mit Beimischungen von Kräutern vorzulegen. Nach der Ansaat sind die Säme zur Ausagerung des Standortes einmal jährlich zu mähen; das Mähgut ist abzuführen.
- Erhalt der Baumgruppe im Süden: Die Baumgruppe ist zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Im Umgriff dieser Baumgruppe ist unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten.
- Bepflanzung der (Frei-)Fläche mit der Zweckbestimmung "Abwasser" und "Elektrizität": Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbau und 5 Sträucher gem. Artenliste zu pflanzen. Die Untersaaten sind mit Ansätzen mit Beimischung von Kräutern einzusetzen.
- Anpflanzung einreihiger Strauchhecken entlang privater Grundstücksgrenzen: Entlang privater Grundstücksgrenzen sind 0,5 m breite, einreihige Strauchhecken zu pflanzen. Es sind nur Sträucher gem. Artenliste zulässig.
- Innere Durchgrünung des Wohngebietes: Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbau und 3 Sträucher gem. Artenliste zu pflanzen. Vorhandene, zu erhaltende Laubbäume (incl. Obstbäume) und Sträucher können hierauf angerechnet werden. Pflanzungen im Rahmen anderer Maßnahmen auf privaten Grundstücken dagegen nicht.
- Dachbegrenzung: Flachdächer von Nebengebäuden (z.B. Garagen) sind mit einer extensiven Dachbegrenzung zu gestalten. Soweit besondere Gründe eine Dachbegrenzung entgegenstehen, ist es alternativ zulässig, je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbau zur inneren Durchgrünung gem. Artenliste zu pflanzen.
- Erhalt und Pflege von Obstbäumen und sonstigen naturnahen Gehölzen: Vorhandene Obstbäume und sonstige Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten. Im Umgriff dieser zu Erhaltung festgesetzten Gehölze ist unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten. Im Rahmen von Bauvorhaben unvermeidbare Beseitigungen von Gehölzen und abgängige Obstbäume sind durch Anpflanzen von Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern gem. Artenliste im Verhältnis 1 : 2 auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu ersetzen.

12. **Zweckbestimmung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches** gem. § 9 Abs. 1a Satz 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Externe Ausgleichsmaßnahmen sind als Pflege von Bergwiesen im Bereich Wildtal (Gemarkung Oehrenstock, Flur 10, Flurstück 797, 798, 817/798 und 818/798, insgesamt ca. 0,8 ha) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu erbringen. Es ist eine einschürige Mahd nach dem 01. Juli mit nachfolgender Beräumung des Schnittgutes von der Fläche vorzunehmen; in Jahren mit Besonderheiten bzgl. Phänologischer Entwicklungen ist dieser Termin veränderbar.

Verfahrensvermerke

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE**
Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 15.01.1998 (SR 340/98) aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Stadtbotte“ am 09.02.1998 sowie durch Aushang.
Langewiesen, 09.07.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
Langewiesen, 09.07.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- PLANUNGSANZEIGE**
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 (3) BauZVO am 10.05.1998 beteiligt worden.
Langewiesen, 09.07.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Versammlung am 22.08.1998.
Langewiesen, 09.07.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSSE**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 26.08.1998 (SR 427/98) gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Langewiesen, 09.07.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- ERSTER VERFAHRENSDURCHLAUF**
Das erste Verfahren zur Planaufstellung wurde aufgrund von Verfahrensängeln und notwendiger Überarbeitungen nach dem Satzungsbeschluss abgebrochen. Der Satzungsbeschluss SR 573/97 vom 21.04.1997 wurde aufgehoben.
Langewiesen, 09.07.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSSE**
Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 12.02.2001 / SR 240/2001 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Langewiesen, 09.07.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Entwurf der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung wurden am 23.02.2001 / SR 240/2001, gedruckt. Das Ergebnis wurde am 21.03.2001 / SR 240/2001 vorgebracht werden können.
Langewiesen, 09.07.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie deren Unterrichtung über die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) Satz 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.02.2001.
Langewiesen, 09.07.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- ABWÄGUNG**
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.03.2001 / SR 240/2001, geprüft. Das Ergebnis wurde am 21.03.2001 / SR 240/2001 mitgeteilt.
Langewiesen, 09.07.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- SATZUNGSBESCHLUSSE**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.02.2001 / SR 227/2001 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Langewiesen, 09.07.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- GENEHMIGUNG**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.11.2001 / AZ 210-4621.20-070032-WA „Am Berg I“ genehmigt.
Langewiesen, 30.11.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- NEBENBESTIMMUNGEN**
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss des Stadtrates vom SR erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ bestätigt.
Langewiesen,
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*
- AUSFERTIGUNG**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
Langewiesen, 30.11.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*

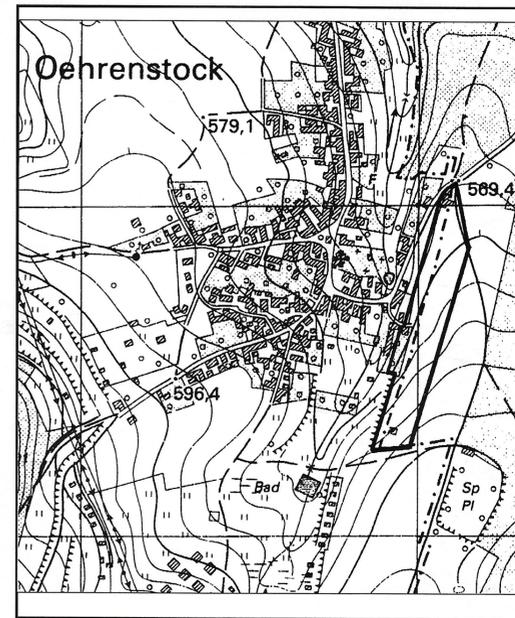
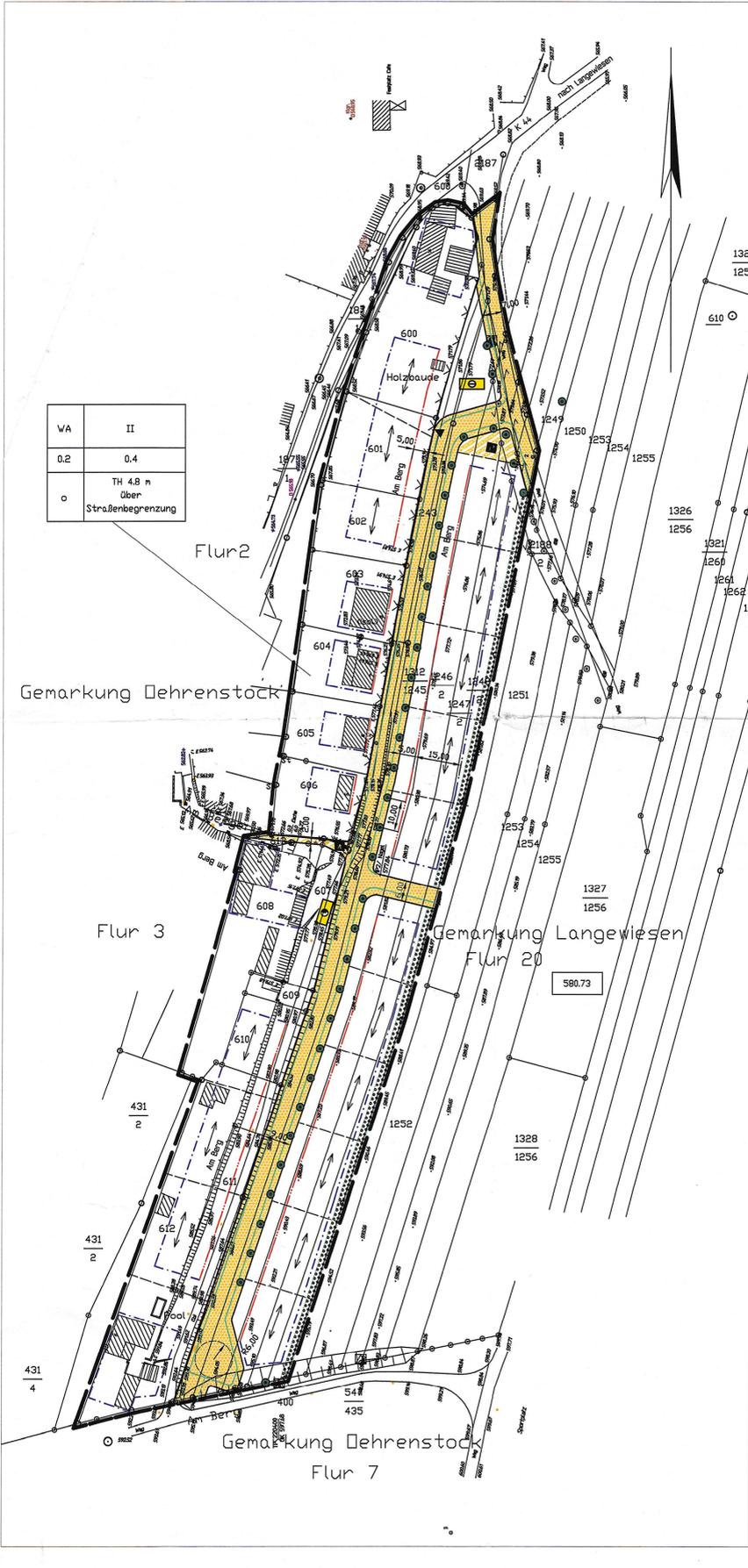
14. **INKRAFTTRETEN**
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.11.2001 im Amtsblatt „Stadtbotte“ sowie durch Aushang vom 13.12.01 bis 18.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschuldigungsansprüchen (§§ 4, 246 a (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.11.2001 in Kraft getreten.
Langewiesen, 17.12.2001
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*

13. **KATASTERVERMERK**
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Zeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Ilmenau, 11.07.01
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-070032-WA
Am Berg I
22. Nov. 2001
Weimar, den
[Handwritten Signature]

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 553)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 ff.)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210 ff.)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. April 1989 (GVBl. I S. 298)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Thüringer Wassergesetz vom 04.02.1999 (GVBl. S. 114)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990



Stadt Langewiesen
Ortsteil Oehrenstock
Bebauungsplan
Planzeichnung Teil A
Phase: Ausfertigung Maßstab: 1 : 1000 Stand: Mai 2001
WA „Am Berg I“