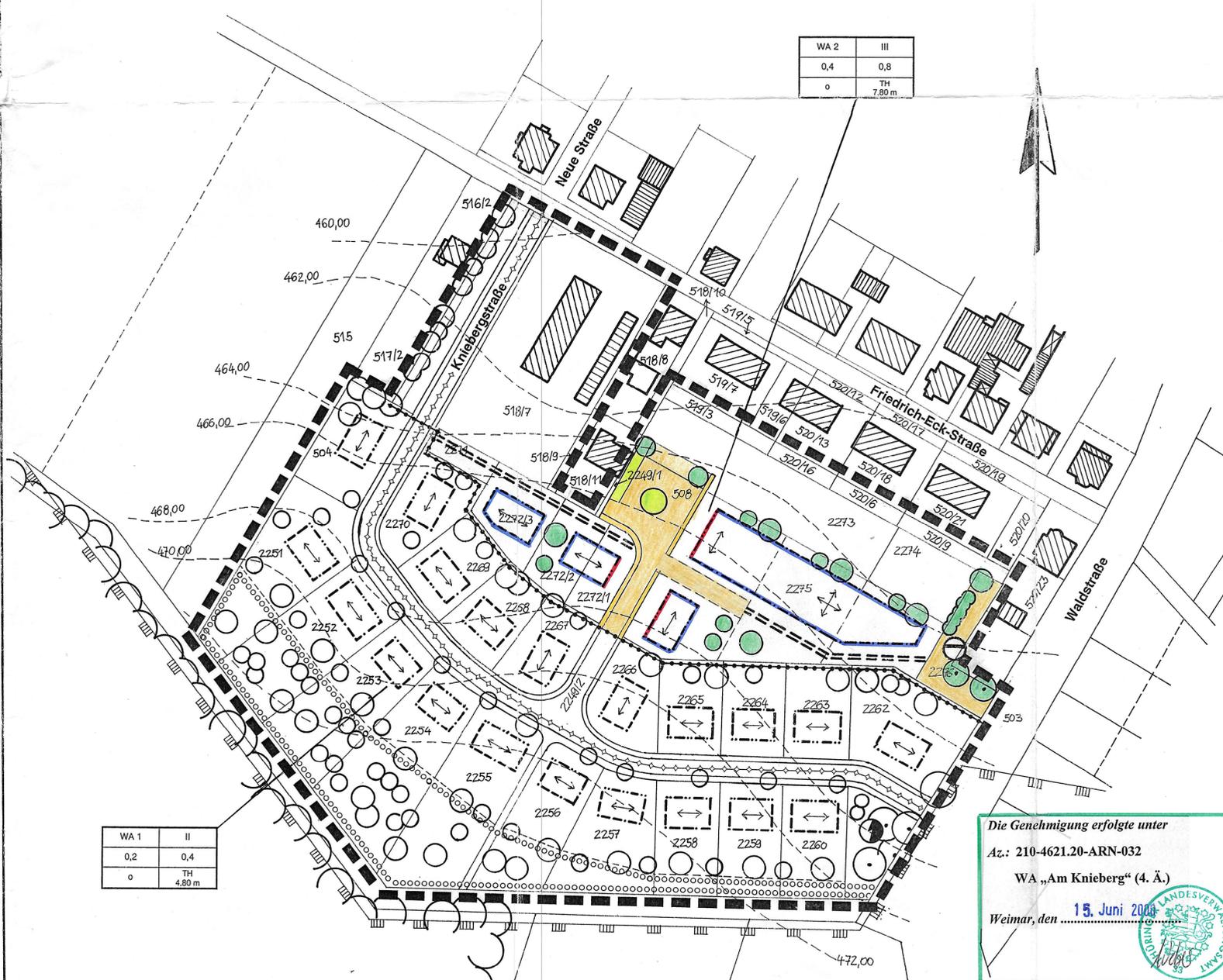


# Stadt Langewiesen für den Bereich WA 2

# 4. vereinfachte Änderung Bebauungsplan WA „Am Knieberg“



- LEGENDE**
0. AUFBAU DER NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)
- |                           |      |     |                                      |
|---------------------------|------|-----|--------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | WA 2 | III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| Grundflächenzahl (GRZ)    | 0,4  | 0,8 | Geschoßflächenzahl (GFZ)             |
| Bauweise                  | o    | TH  | Traufhöhe als Höchstmaß              |
|                           |      |     | 7,80 m                               |
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)
- |     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| 0,4 | Grundflächenzahl                     |
| 0,8 | Geschoßflächenzahl                   |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| TH  | 7,80 m Traufhöhe als Höchstmaß       |
3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- |   |                 |
|---|-----------------|
| o | offene Bauweise |
|   | Baulinie        |
|   | Baugrenze       |
4. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- |  |                        |
|--|------------------------|
|  | Straßenverkehrsflächen |
|  | Fußweg                 |
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)
- |  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Hauptleitung unterirdisch |
|  | Trafostation              |
|  | Abwasserreinigungsanlage  |
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- |  |                                                                                                            |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | öffentliche Grünflächen                                                                                    |
|  | private Grünflächen                                                                                        |
|  | Umgröngung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft   |
|  | Erhaltung z.B. Bäume und Sträucher / Anpflanzung z.B. Bäume und Sträucher                                  |
|  | Umgröngung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes / Landschaftsschutzgebiet |
8. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 (7) BauGB)
- |  |                                                                                     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                                             |
|  | Höhenlinien und Angaben                                                             |
|  | vorhandene Flurstücksgrenzen                                                        |
|  | vorhandene Flurstücksbezeichnungen                                                  |
|  | vorhandene Gebäude                                                                  |
|  | vorgeschlagene Flurstücksgrenzen                                                    |
|  | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
|  | Abgröngung unterschiedlicher Nutzungen                                              |
|  | Polygonpunkt                                                                        |

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes WA „Am Knieberg“ bezieht sich ausschließlich auf den Planbereich des WA 2

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung  
Die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. In dem Planbereich dürfen max. 15 Wohnungen errichtet werden. Tankstellen sind nicht zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse  
Im Bereich WA 2 ist die Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen zulässig. Als zweites bzw. drittes Vollgeschöb ist dabei immer das Dachgeschöb auszubilden. D.h., daß jeweils über 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Mindesthöhe von 2,30 m (gemessen von OK Fußboden bis OK Dachhaut) vorhanden sein muß.
- Bauweise  
Es wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Im Bereich WA 2 ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen  
Die Wohngebäude unmittelbar an der Erschließungsstraße sind entsprechend den Einschriften im Plan traufseitig zur Straße auszurichten. Wohngebäude im dahinter liegenden Bereich können um 90° gedreht werden. Nebengebäude sind nicht zwingend an diese Firstrichtung gebunden.
- Flächen für Nebenanlagen  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Dies gilt nicht für Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und für Stellplätze und Garagen. Diese sind auch außerhalb des Baufensters, zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis in Höhe der zulässigen Bebauungstiefe statthaft.
- Garagen und Stellplätze  
Je Wohneinheit sind zwei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für andere (zulässige) Nutzungen erfolgt der Stellplatznachweis entsprechend gültiger Bauordnung. Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in Kellergeschossen sind sie dagegen unzulässig.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Gebäudehöhen  
Die Traufhöhe im WA 2 wird auf max. 7,80 m (gemessen vom vorhandenen Gelände) definiert. Die Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschöb darf max. 1,20 m über dem jeweils vorhandenen hangabseitigen Gelände liegen.
- Dächer  
Zwingend vorgeschrieben werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° Dachneigung. Bei Nebengebäuden (Garagen) sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig. Sie sind dabei prinzipiell als Gründächer, bzw. bei direkt an das Wohngebäude angebautem Nebengebäude als Terrassendach auszubilden. Aneinandergebaute Nebengebäude (Garagen) sollen dabei die gleiche Dachform haben. Für Dachüberstände gelten:  
giebelseitig max. 20 cm  
traufseitig max. 50 cm  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Dachüberstände weniger 1/10 der jeweiligen Wandlänge betragen.  
Aneinander gebaute Haupt- und Nebengebäude, wenn Sie bündig sind, müssen die gleiche Dachdeckung erhalten. Auf Nebengebäuden sind Solardächer uneingeschränkt zulässig, auf Wohngebäuden darf der Anteil der Kollektorfläche bzw. Fotovoltaikanlagen max. 1/4 einer Dachfläche betragen.  
Dachaufbauten in Form stehender Gaupen / Zwerggaupen sind, im Gegensatz zu Dacheinschnitten, zulässig. Die Gesamtlänge der Gaupen darf max. 1/3 der Gebäudlänge betragen, wobei die Einzellänge 2,50 m nicht überschreiten darf. Zur Belichtung untergeordneter Räume sind drei Dachflächenfenster je Dachseite ausnahmsweise zulässig.
- Äußere Gestaltung  
Es sollen vorzugsweise mineralische Putze verwendet werden. Verschönerungen (vorzugsweise Naturschiefer) sind möglich. Bei der Farbgestaltung sind reine grelle Farbtöne sowie reines Weiß zu vermeiden. Nebengebäude / Nebenanlagen sind in Material, Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- Einfriedungen  
In der Regel sind Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten mit Zwischenräumen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m vorzusehen. Die Verwendung von Maschendraht für die seitliche und rückwärtige Begrenzung ist nur gestattet, wenn in Zusammenhang mit dem Zaunbau eine Heckenanpflanzung erfolgt. Massive Sockel in Zusammenhang mit Einfriedungen sind nicht statthaft und Pfeiler nur an den Grundstücksecken bzw. im Bereich der Zugänge / Zufahrten.

**C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

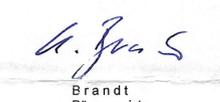
Bei den grünordnerischen Festsetzungen gibt es keine Veränderungen, siehe daher Original-Bebauungsplan WA „Am Knieberg“ vom 06.03.1996.

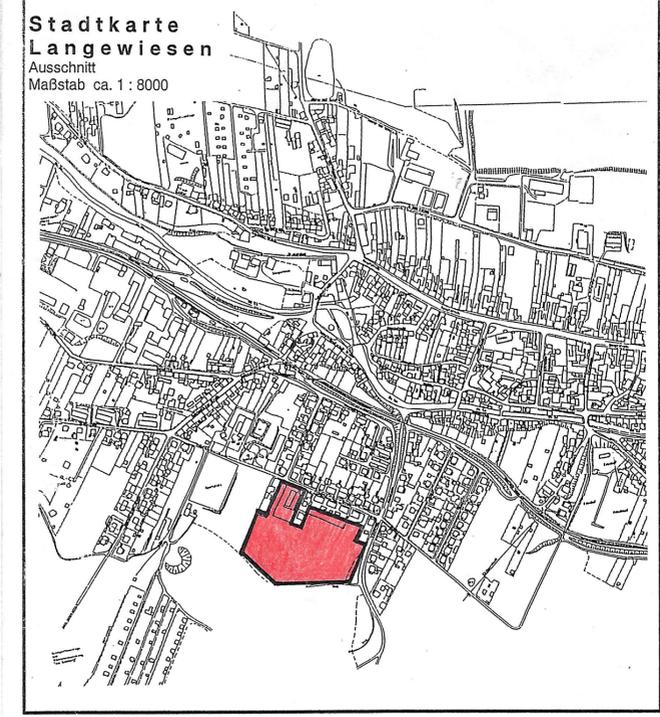
Die Bebauungsplansatzung (4. Ä.), bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Langewiesen, 03.07.2000

   
Brandt  
Bürgermeister

Langewiesen, 03.07.2000

   
Brandt  
Bürgermeister





**Stadt Langewiesen**

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes  
Planzeichnung Teil A

Maßstab: 1 : 1000 Stand: März 2000

**WA „Am Knieberg“**

Die Genehmigung erfolgte unter  
Az.: 210-4621.20-ARN-032  
WA „Am Knieberg“ (4. Ä.)  
Weimar, den 15. Juni 2000

