

Stadt Langewiesen

4. vereinfachte Änderung

Bebauungsplan

WA „Auf der Steete“

LEGENDE

0. AUFBAU DER NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL) Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG WA Allgemeines Wohngebiet II 0,3 0,5 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH 5,0 m	4. VERKEHRSLINIE Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Parkfläche	8. SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Höhenlinien und Angaben vorhandene Flurstücksgrenzen vorgeschlagene Flurstücksgrenzen eingemessene Gebäude nicht eingemessene Gebäude Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässer Polygonpunkt
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 0,3 Grundflächenzahl 0,5 Geschossflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH 5,0 m Traufhöhe als Höchstmaß	5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN Hauptleitung unterirdisch 6. GRÜNFLÄCHEN öffentliche Grünflächen Spielplatz zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume 7. WASSERFLÄCHEN Teich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 4 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	(§ 9 (7) BauGB) (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes WA „Auf der Steete“ bezieht sich ausschließlich auf den Planbereich östliche Teichstraße zwischen Bebauung und Teich

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
Die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Tankstellen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
Es gelten folgende Festsetzungen:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
Dabei muss in der GFZ die Grundfläche aller nutzbaren Räume enthalten sein.
- Zahl der Vollgeschosse
Zulässig ist eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. 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. Nebengebäude (Garagen) können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. (§ 22 (4) BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Auf den gesondert ausgewiesenen Flächen (Höfe) sind sie zulässig. Ausnahmen bilden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.
- Garagen und Stellplätze
Die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Tankstellen sind nicht zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gebäudehöhen
Die Traufhöhe wird auf maximal 5,00 m (gemessen vom vorhandenen Gelände) definiert. Die planungsrechtlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,60 m über dem jeweils vorhandenen Gelände liegen.
- Dächer
Zwingend vorgeschrieben werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°. Bei Nebengebäuden (Garagen) sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig. Sie sind dabei prinzipiell als Gründächer, bzw. bei direkt an das Wohngebäude angebauten Nebengebäuden als Terrassendach auszubilden. Ansonst errichtete Nebengebäude (Garagen) sollen dabei die gleiche Dachform haben.
Für Dachüberstände gelten:
max. 1/10 der Gebäudebreite
max. 1/10 der Gebäudetiefe
- Dachaufbauten in Form stehender Gaupen / Zwerchgaupen sind im Gegensatz zu Dachneigungen zulässig. Die Gesamtlänge der Gaupen darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen, wobei die Einzellänge 2,50 m nicht überschreiten darf. Zur Belichtung untergeordneter Räume sind drei Dachflächenfenster (max. 60 cm auf 80 cm) je Dachseite ausnahmsweise zulässig.
Als Dachdeckung dürfen rote Dachziegel in verschiedenen Nuancen bzw. Schiefer und schieferfarbene Ziegel verwendet werden. Ansonst errichtete Haupt- und Nebengebäude, wenn sie bündig sind, müssen die gleiche Dachdeckung erhalten. Solaranlagen sind auf Hauptgebäuden bis zu einer Größe von 1/3 der entsprechenden Dachfläche zulässig, für Nebengebäude gilt keine Einschränkung.
- Äußere Gestaltung
Senkrechte Verkleidungen (ohne Nut und Feder) bzw. Verschönerungen (vorzugsweise Naturschiefer) sind möglich. Bei der Farbgestaltung sind reine grelle Farbtöne sowie reines Weiß zu vermeiden. Die Gliederung der Fassaden hat als Lochfassaden zu erfolgen. Es werden stehende Fensterformate vorgeschrieben. Eine Addition von max. zwei Fenstern ist zulässig. Wintergärten werden von dieser Festsetzung ausgenommen. Rolladentüren sind von außen nicht sichtbar einzubauen.
Nebengebäude / Nebenanlagen sind in Material, Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- Einfriedigungen
In der Regel sind Holzläden mit senkrecht stehenden Latten mit Zwischenräumen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m vorzusehen. Die Verwendung von Mischholz für die senkrechte und rückwärtige Begrenzung ist nur gestattet, wenn in Zusammenhang mit dem Zaunbau eine Heckenanpflanzung erfolgt. Massive Sockel in Zusammenhang mit Einfriedigungen sind nicht statthaft und Pfeiler nur an den Grundstücksecken bzw. im Bereich der Zugänge / Zufahrten.

C FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

- Zufahrten und Stellplätze
Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Wabensteine, Rasengittersteine, Verbundpflaster) zu verwenden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Rasenfläche mit Stauden- und Buschgruppen anzulegen. Für die Anpflanzung sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. An bezeichneten Stellen sind groß- bzw. kleinkronige Bäume zu pflanzen, wobei der Pflanzstandort um bis zu 5 m vom bezeichneten differieren kann.
- Baumpflanzungen
Bei den Baumpflanzungen auf privaten Flächen gilt folgende Festsetzung:
- Pflanzung und dauerhafte Pflege von 1 Laubbäum der Pflanzliste 1 bzw. 2 auf 200 m² bzw. 100 m² gärtnerisch genutzter Grundfläche.
Pflanzliste 1 – großkronige Bäume
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Spitzahorn
Bergahorn
Röhlbuche
Gemeine Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Pflanzliste 2 – kleinkronige Bäume
Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Feldahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Eberesche
Obstbaumpflanzungen sind ebenfalls zulässig.
- Bodenbedeckende Gehölze/Verkehrsgrün
Entlang der öffentlichen Straßen bzw. der Stellflächen sind an geeigneten Stellen flächig bodenbedeckende Gehölze gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen.
Pflanzliste 3
Cotoneaster integerrimus
Gaultheria procumbens
Potentilla fruticosa
Prunus fruticosa
Ribes nigrum
Rosa arvensis
Gewöhnliche Falsernispel
Rote Teppichrose
Gemeiner Fingerstrauch
Zwerg-Kirsche
Schwarze Johannisbeere
Feld-Rose
5. Fassaden- und Mauerbegrünungen
Fenster- und türlose Fassadenflächen über 100 m² oder Flächen, die auf einer Länge von 8 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit kletternden und rankenden Pflanzen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Dabei sind als Gestaltungselemente Kletter- und Rankgehölze einzusetzen.
Pflanzliste 4 – Klettergehölze
Clematis vitalba
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni“
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Polygonum aubertii
Waldrebe
Efeu (selbstklimmend für Halbschatten und Schatten)
Kletterhortensie (-)
Wilder Wein (selbstklimmend)
Wilder Wein (selbstklimmend)
Schlingkletterer (benötigt Rankhilfe)

VERFAHRENSVERMERKE

- KATASTERVERMERK
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Immu. 07.11.2000
Unterschrift
2.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadt Langewiesen hat am 25.11.1991 (SVV 127/91) gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.04.1992 öffentlich bekannt gemacht. Am 19.04.1993 wurde der Entwurf durch die Stadtverwaltung gebilligt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 4 BauGB ist erfolgt sowie die Beteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt worden.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
2.2. PLANUNGSANZEIGE
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 240 a (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 (3) BauZVO am 02.08.1993 beteiligt worden.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
2.3. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS, OFFENLAGE
Die Billigung und Offenlage nach § 3(2) BauGB wurde am 30.01.1995 beschlossen. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit Begründung auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.02. bis 17.03.1995 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.02.1995 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
2.4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.02.1996 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt (SR 352/96).
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
2.5. GENEHMIGUNGS- UND NEBENBESTIMMUNGEN
Der Bebauungsplan „Auf der Steete“ wurde mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes AZ: 210-4621-20-ARN-032-WA „Auf der Steete“ genehmigt. Mit Beschluss SR 549/97 vom 10.03.1997 wurde der Beitritt zu den Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides erklärt.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
3. ERSTE VEREINFACHTE ÄNDERUNG
Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss SR 629/97 vom 14.07.1997 zur Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte unter den AZ: 210-4621-20-ARN-032-WA „Auf der Steete“ (1. A.).
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
4. ZWEITE VEREINFACHTE ÄNDERUNG
Die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss SR 692/97 vom 13.10.1997 bzw. dem Ablauf der Offenlegung 18.11.1997 wirksam. Die Änderung wurde dem Landratsamt im Kreis mit Schreiben vom 21.11.1997 angezeigt.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
5. DRITTE VEREINFACHTE ÄNDERUNG
Die dritte vereinfachte Änderung, begrenzt auf das Flurstück 2293, wurde mit Beschluss SR 708/98 vom 16.03.1998 wirksam.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
6. VIERTE VEREINFACHTE ÄNDERUNG
6.1. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB wurde am 31.01.2000 beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit Begründung auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.03. – 07.04.2000 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.02.2000 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
6.2. BILLIGUNG UND OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Billigung und öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB des geänderten Planentwurfs erfolgte am 03.07.2000 unter Beschluss-Nr. SR 157/2000. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit Begründung auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 31.07. – 31.08.2000 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.07.2000 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
6.3. 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 wurde mit Schreiben vom 21.07.2000.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
6.4. ABWÄGUNG
Der Stadtrat hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.09.2000 geprüft.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift

- SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan (4. A.), bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 28.02.1996 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
6.7. GENEHMIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.04.2001 AZ: 210-4621-20-ARN-032-WA „Auf der Steete“ (4. A.) genehmigt.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
6.8. NEBENBESTIMMUNGEN
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet, die Bestätigung erfolgte mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
6.9. AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiernit ausfertigt.
Langewiesen, 07.11.2000
Unterschrift
6.10. INKRAFTTRETEN
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes (4. A.), 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 22.04.2001 im Amtsblatt „Stadtrat“ sowie durch Aushang vom 14.04. bis 20.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Offenlegung der Verfahren- und Formvorschriften einschließlich der Entscheidungsschritte (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von § 21.04.2001 in Kraft getreten.
Langewiesen, 23.04.2001
Unterschrift
RECHTSGRUNDLAGEN
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 563)
4. Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1995
4. Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (ThürAbfW) vom 31. Juli 1991, geändert durch Gesetz vom 08. Dezember 1995 (GVBl. für das Land Thüringen Nr. 16 Seite 273)
6. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705)
7. Bestimmungsvorschrift besonders überwachungsbedürftiger Abfälle (BestbAbfV) vom 10.09.1996 (BGBl. I S. 1369)
8. Thüringer Sonderabfallverordnung (SonderabfV-Verordnung) vom 31.01.1992 (GVBl. für das Land Thüringen Nr. 4 Seite 65)
9. Immissionsschutzgesetz (ImmschG) vom 10.09.1990 (BGBl. I S. 1369)
10. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990
11. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 07.01.1992
12. Lagerstättengesetz in der Neufassung vom 04.04.1974

