# Bebauungsplan - Oehrenstock - " In der Struth "

## Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung:

BauNVO § 4 Allgemeines Wohngebiet

**I. Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

TH Höhe der baulichen Anlagen,Traufhöhe in m über OK vorhandenes Gelände — Neigung < 30° - TH = 7,00 m; Neigung >= 30° - TH = 6,00 m

**Nutzungsschablone:**

| Art der Baul. Nutzung | WA | II | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|---|---|
| GrundflächenZahl | GRZ 0,3 | GFZ 0,5 | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | o | A | |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

A Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkflächen

Straßenbegrenzung

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige PLanzeichen

Geltungsbereich

**II. Nachrichtliche Übernahmen**

**III. Bestandsangaben**

476 Flurstücksnummer

Höhe über NN

Flurstücksgrenze ( Bestand )

Flur 7 - Flurstücke:
539 anteilig,531,530,529,528/1,528/2 anteilig,478/1,476/2,479

ca. 589 m Höhenpunkte Gelände Oberkante

## Teil B: Texteil

**Textliche Festsetzungen**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der Baulichen Nutzung

Die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO ausgewiesen, Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten folgende Festsetzungen:

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

Dabei muss in der GFZ die Grundfläche aller nutzbaren Räume enthalten sein.

3. 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.

4. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. §22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist dabei eine Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen, nebengebäude (Garagen) können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. (§ 22 (4) BauNVO)

5. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig, Ausnahmen bilden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

6. Garagen und Stellplätze

Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports sind unzulässig. Die Flächen zur Anordnung der Garagen werden durch die Baugrenze und durch die seitliche - Grundstücksgrenzen bestimmt.

7. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Rasenfläche mit Stauden- und Buschgruppen anzulegen. Für die Anpflanzung sind heimische Standortgerecht Gehölze zu verwenden.

8. Fassaden- und Mauerbegrünung

Fenster und Schöne Fassadenflächen über 100 m² oder Flächen, die auf einer Länge von 8,0 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu bepflanzen.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe (gemessen vom vorhandenen Gelände) wird wie folgt definiert:

- Gebäude mit Dächern < 30° max. Traufhöhe 7,00 m
- Gebäude mit Dächern >= 30° max. Traufhöhe 6,00 m

Die planrechtlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt. Die Oberkannte des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf max. 1,00 m über dem künftigen Straßenniveau liegen.

2. Dächer

Die Dachform wird nicht festgesetzt. Die Dächer sollen eine Neigung von maximal 45° haben.
Die Dächer der Nebengebäude (Garagen) sind an die Dachform des Hauptdaches anzugleichen.
Haupt- und Nebengebäude erhalten eine einheitliche Dachdeckung, Solaranlagen sind auf Hauptgebäuden und Nebengebäuden zulässig.

3. Äußere Gestaltung

Nebengebäude / Nebenanlagen sind in Material, Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

4. Einfriedung

Die Einfriedung darf zur Straße nicht höher als 1,20 m und zu den Nachbargrundstücken nicht höher als 2,00 m sein.

**C Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen**

1. Zufahrt und Stellplätze

Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien (z. B. Wabensteine, Rasengittersteine, Kopfpflaster) zu verwenden.

2. Baumpflanzung

Bei den Baumpflanzungen gilt folgende Festlegung:

- Pflanzung und dauerhafte Pflege von mind. einem Laubbaum der Pflanzliste 1 auf 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche.

Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume (Stammumfang > 20 cm)

Acer Platanoides - Spitzahorn
Quercus Robur - Stieleiche
Tilia Cordata - Winterlinde
Fagus Sylvatica - Rotbuche

- Pflanzung und dauerhafte Pflege von mind. einem Laubbaum der Pflanzliste 2 auf 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche.

Pflanzliste 2 - Kleinkronige Bäume

Sorbus Aucuparia - Eberesche
Carpinus Betulus - Hainbuche
Prunus Avium - Vogelkirsche

Obstbaumpflanzungen sind zulässig.

## Verfahrensvermerke

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und der Begründung.

Langewiesen, den 10.03.2006

Für die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes:

Oehrenstock, den 10.03.2008

Ingenieurbüro Uwe Seeber
Planungsbüro

Es wird bescheinigt, dass Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen, Stand der Planungsunterlage 23.07.2008.

Ilmenau, den 02.04.2008

Öffentlich Bestellter Vermessungsingenieur

Der Stadtrat von Langewiesen hat am 03.04.2006 nach § 2 (1) Baugesetzbuch den Aufstellungsbeschluss SR 183/2006 für den Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan " In der Struth" gefasst.

Langewiesen, den 11.04.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.06 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Langewiesen, den 02.06.06

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) Baugesetzbuch erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 01.10.07 bis 02.11.07

Langewiesen, den 24.08.07

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Die Beteiligung der TÖB gem. §4 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 04.04.06 + 03.01.08

Langewiesen, den 05.02.08

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Stadtrat von Langewiesen hat am 13.12.2007 nach § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf dieses Bebauungsplanes und seine öffentliche Auslegung beschlossen. SR 359/2007

Langewiesen, den 17.01.08

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom 07.01.2008 bis 08.02.2008 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.12.2007 durch Amtsblatt 13/07 und Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langewiesen, den 08.02.08

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Nachbargemeinden sowie der Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in seiner Sitzung am 10.03.08 geprüft und abgewogen. SR 390/2008, SR 391/2008, SR 392/2008

Das Ergebnis der Abwägung wurde diesen mit dem Schreiben vom 10.03.08 mitgeteilt

Langewiesen, 10.03.08

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Stadtrat von Langewiesen hat am 10.03.08 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen gem. Änderungstabelle als Satzung beschlossen. SR 393/2008
Die Begründung wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

Langewiesen, den 27.03.08

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Stadtrat hat am 07.07.08 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Struth Oehrenstock SR 393/2008 vom 10.03.08 beschlossen. SR 437/2008
Die Begründung wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

Langewiesen, 07.07.08

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Stadtrat von Langewiesen hat am 07.07.08 nach § 3 (2) Baugesetzbuch den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes WA "In der Struth" Oehrenstock zur öffentlichen Auslegung beschlossen. SR 438/2008

Langewiesen, den 07.07.08

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Die Beteiligung der TÖB gem. §4 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 04.08.06 -06.09.06.

Langewiesen, den 06.09.08

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom 04.08.2008 bis 05.09.2008 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung hat mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.07.2008 durch Amtsblatt 08/08 und Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langewiesen, den 06.09.08

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Nachbargemeinden sowie der Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in seiner Sitzung am 22.09.2008 geprüft und abgewogen. SR 460/2008

Das Ergebnis der Abwägung wurde diesen mit dem Schreiben vom 24.09.2008 mitgeteilt

Langewiesen, 02.10.08

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Stadtrat von Langewiesen hat am 22.09.08 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit diesem Beschluss gebilligt.
Langewiesen, den 22.09.08

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes durch die Höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 (2) Baugesetzbuch erfolgte am ..... Aktenzeichen .....
mit Nebenbestimmungen und Hinweisen.

Langewiesen, den

Im Auftrag

Mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Aktenzeichen .....
wurde bestätigt, dass die Nebenbestimmungen durch den Satzungsändenden Beschluss des Stadtrates von Langewiesen vom ..... erfüllt wurden und die Hinweise beachtet sind.

Langewiesen, den

Im Auftrag

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Langewiesen, den 06.01.2009

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Die Erteilung der Genehmigung dieses 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 27.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die §§ 44 (3,4) und 215 (1) Baugesetzbuch ist hierbei in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Satzung ist am 27.01.2009 in Kraft getreten.

Langewiesen, den 12.01.2009

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Bebauungsplan Wohngebiet „In der Struth", Oehrenstock, der Stadt Langewiesen, SR 461/08 v. 22.09.2008, wird hiermit unter dem Aktz.: 621.41,32, durch das Landratsamt Ilmenau kreisrechtsaufsichtlich mit Schreiben vom 11.12.2009 genehmigt.

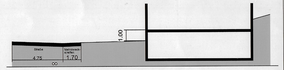
Unterschrift Siegel

Luftbild I

Luftbild II

Fläche des Bebauungsgebietes: 1,12 ha
Bebaubare Fläche: 7907,25 m²

**Straßenquerschnitt ( Prinzipdarstellung)**




## Bebauungsplan

| | |
|---|---|
| BAUHERR : | Dipl.-Ing. (FH) Ralf Kopplin<br>Bahnhofstraße 10, 98704 Langewiesen |
| OBJEKT : | Stadt Langewiesen OT Oehrenstock, Bebauungsplan<br>"In der Struth" mit integriertem Grünordnungsplan |
| PLANINHALT : | Teil A Planzeichnungen - Lageplan Entwurf<br>Teil B Textteil |

| PLAN-NR : | Mst.: | PLANNAME | Bearb. | DATUM | BAUHERR : |
|---|---|---|---|---|---|
| EP-001 | 1:500 | BP_Struht | Danny Kopplin | 23.07.2008 | Dipl.-Ing. (FH) Ralf Kopplin |


Ingenieurbüro Uwe Seeber
Nordstraße 2, 98704 Oehrenstock/Thür.
Tel./Fax: 03677-841643 Reg.-Nr.: 1154-95-9V


ENTWURFSVERFASSER :
Dipl.-Ing. Seeber