

Stadt Langwiesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Mischgebiet In den Folgen I“

Textliche Festsetzungen

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1(2) Nr. 6 und § 6 BauNVO werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Mischgebiet ausgewiesen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 1(2) und § 17 BauNVO werden festgesetzt:
 Grundflächenzahl (GRZ): (Höchstmaß) 0,4
 Geschossflächenzahl (GFZ): (Höchstmaß) 0,8
 Zahl der Vollgeschosse: (Höchstmaß) II
 Traufhöhe: max. 6,00 m

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 22 (2) BauNVO: Offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.4. Stellplätze und Garagen

Für die zulässigen Nutzungen erfolgt der Stellplatznachweis entsprechend gültiger Bauordnung. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zu errichten. Stellplätze sind nicht zulässig. Die Stellplätze sind flächig mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Dabei gilt die Forderung: pro 3 Stellplätze ist ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Bei Stellplätzen in Reihe ist diese mindestens nach jedem 5. Stellplatz durch eine Baumspaltung aufzulockern.

1.5. Flächen für Nebenanlagen

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

1.6. Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen entsprechend Grünordnungsplan und nebenstehender Tabelle (3.3. Festsetzungen zur Vegetationsausstattung). Eine bauliche Nutzung ist generell auszuschließen.

1.7. Sichtflächen

Innerhalb der Sichtbereiche an den Knotenpunkten sind sich behindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 6,6 m Höhe unzulässig. Einzelne hochstämmige Bäume sind zulässig.

1.8. Verkehrsflächen

Entsprechend Plan sowie nebenstehendem Straßenprofil. Befahrung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die unbefestigte Pflanzfläche hat mindestens 9 m² pro Baum zu betragen. Fußwege sowie Parkflächen sind mit wasserdrilligen Materialien zu gestalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Gebäudehöhen

Die Traufhöhen werden bei der Bebauung mit max. 6 m - gemessen vom jeweils festgelegten Gelände - definiert.

2.2. Dächer

Wohngebäude: Satteldächer, Dachneigung 35° bis 40°, rote Ziegeldachdeckung
 Geschäftsbau: flachgeneigte Satteldächer 5° bis 15°

2.3. Äußere Gestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind auffällige, reine grelle Farbtöne und reines Weiß als Fassadenfarben (Fassadengrundton) unzulässig. Auf glänzende und spiegelnde, in der Landschaft weithin sichtbare Fassadenmaterialien und -elemente ist zu verzichten.

2.4. Einfriedigungen

Als vordere Einfriedigungen (Grundstücksgrenze zur Straße) sind nur Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Holzzaune mit senkrecht stehenden Laten (Staketenzaun) in einer Höhe von 1,0 m bis 1,2 m zulässig. Massive Sockel im Zusammenhang mit diesen Einfriedigungen dürfen eine max. Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

2.5. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten. Mindestens 50 % der im Süden gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. mindestens 20 % der Vegetationsflächen auf dem restlichen Grundstück sind mit hohen Baum- bzw. Strauchpflanzungen (mind. 1,8 m hoch) auszustatten. Die Bereiche zwischen Straße und Baugrenze sind als attraktive, reichblühende Vorgärten ohne Rasenflächen zu gestalten. Eine 100%ige Versiegelung der Flächen ist unzulässig. Zufahrten, Höfe, Gehwege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdrilligen Befestigungsarten (im Klebbett verlegtes, figürliches Pflaster oder kleinformiger Plattenbelag (max. 20 cm x 20 cm), wassergebundene Decke, Ökopflaster) zu versehen, soweit dies die Nutzung nicht einschränkt. Hierbei sind grelle und rote Farbtöne nicht zulässig. Das Verlegen von Verbundsteinpflaster ist nur in Ausnahmefällen statthaft. Private Terrassen dürfen eine max. Größe von 40 m² besitzen.

2.6. Werbeanlagen

Dachwerbung und andere Formen der Werbung mit erhöhter Fernwirkung sind unzulässig. Es dürfen keine Fahnen, Leucht- oder Neonschriften sowie bewegliche Leuchtreklame verwendet werden.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. Pflanzbote

Festsetzungen zur Pflanzenwahl (Artenliste) und Pflanzdichte entsprechend nachstehender Tabelle (3.3. Festsetzungen zur Vegetationsausstattung).

Der vorhandene Gehölzbestand ist weitestgehend zu sichern und zu entwickeln. Die im GOP mit einem Punkt ausgewiesenen Baustandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige Abweichungen (< 5 m) können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzänderung, Leitungsplan) zugelassen werden.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ökologisch zusammenhängend zu gestalten. Auf diesen Flächen ist ein Großgehölzanteil auf mindestens 50 % zu garantieren. Mindestens 20 % der restlichen privaten Grünflächen sind zur Sicherung klimatischer, ökologischer und Landschaftsbildfunktionen mit Großgehölzen (Bäume, Heister, Großsträucher) zu bepflanzen.

Pro 50 m² 100%ig versiegelter Fläche auf dem Grundstück ist ein Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu setzen. Baumscheiben von Einzelbäumen sollen eine Mindestgröße von 9 m² besitzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf einen maximalen Anteil von 5 % an der gesamten Gehölzpflanzung auf dem Grundstück besitzen.

Eine Mindestpflege der Pflanzung für die Dauer von 5 Jahren ist zu garantieren. Gehen Pflanzen ein, ist grundsätzliche eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind nach Abschluss der Erschließungsarbeiten innerhalb eines Jahres und alle Gestaltungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten ebenfalls innerhalb eines Jahres zu realisieren.

3.2. Ver- und Entsorgungsleitungen

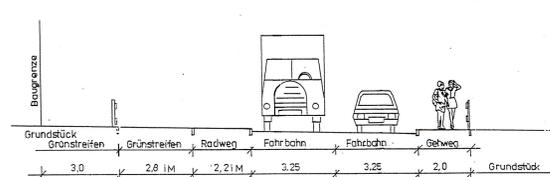
Ver- und Entsorgungsleitungen sind möglichst im angegebenen Leitungskorridor unter befestigten Flächen zu verlegen. Die Abstände von Versorgungsleitungen zu beabsichtigten Baumpflanzungen richten sich nach den geltenden DIN-Vorschriften (mind. 2,5 m).

Die Oberflächenentwässerung von Gehwegen, Hof- und Dachflächen, Spiel und Sitzflächen, Terrassen und sonstigen Flächen, auf denen eine Schadstoffbelastung weitgehend ausgeschlossen werden kann, hat, soweit möglich und sinnvoll, in beachtete Vegetationsflächen zu erfolgen.

3.3. Festsetzungen zur Vegetationsausstattung

Fläche/ Standort	Charakterisierung der Maßnahme	Artvorgabe	Qualitätsvorgabe
1) Straße „In den Folgen“	- Pflanzung von Einzelbäumen in einer zw. unterbrochenen Baumreihe	Acer platanoides (Spitzahorn) Aesculus x carnea (Korbblühende Kastanie) Carpinus betulus (Hainbuche) Tilia 'Palidra' (Kaiserlinde)	Hochstamm 3xvmb Stu: 18-20 cm
	- flächige, relativ niedrige Strauchpflanzung im öffentlichen Bereich - gemischte (bunte) Pflanzverwendung	Rosen-Arten Ligustrum vulgare 'Lodense' (niedriger Liguster) Symphoricarpos 'Haincock' (niedrige Purpurbeere) Skimmia x japonica (Fruchtkimmie) Vincetoxicum (Immergrün) Hedera helix (Efeu) Mahonia-Arten (Mahonie) Geranium-Arten (Storchschnabel)	keine
	- Gestaltung von reichblühenden, attraktiven Vorgärten	Verwendung von Arten des Baumartenortiments wie auch der oben genannten Arten	keine
2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Süden	- Gestaltung von Flächen mit mind. 50 % Großgehölzen - Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen	Bäume: wie 1) und einheimische Obstbäume Straucher: Cornus mas (Kornelkirsche) Corylus colurna (Hase) Rubus fruticosus (Brombeere) Sambucus nigra (Houder) Wild-Rosen Beeren-Obst	Hochstamm 2xvmb Stu: 10-12 cm
3) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze	- unbefestigte Pflanzfläche mind. 9 m ² - ein Baum pro 3 Stellplätze	wie 1)	Hochstamm 3xvmb Stu: 18-20 cm
4) Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen (soweit nicht in 3) enthalten	- Pflanzung vorrangig von Bäumen mit Unterpflanzung oder von Großsträuchern auf mind. 20 % der verbleibenden Grünflächen	heimische Gehölze in den Arten wie 1) und 2) Das Pflanzen von Laub-Ziergehölzen ist auf den restlichen 80 % der Grünfläche möglich. Nadelgehölze sind zu max. 5 % der Gehölzpflanzung zulässig.	keine
5) Fassadenbegrünung	- Begrünung aller ungeliederten, weitgehend geschlossenen Wandflächen > 50 m ² - nach Bedarf Rankhilfen vorsehen	Parthenocissus 'Veitchii' (Schlüsselblume) Parthenocissus 'Engelmannii' (Mauerweiden) Clematis-Arten (Waldrebe) Hedera helix (Efeu) Jasminum nudiflorum (Winterjasmin) Loiseleur-Arten (Gelblilch) Polygonum aubertii (Knöterich)	keine
6) Dachbegrünung	- für Dachflächen mit einer Neigung von 5° bis 15° - Extensivbegrünung	Sedum-Arten	keine

Straßenprofil Schnitt A - A
Maßstab 1 : 100



MI	II
0,4	0,8
o	Wohngeb. SD 35°-40° gewerblich Geb. SD 5°-15°

Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 6 Abs. BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.

Weimar, den 04. März 1998
 Herr ...
 Bau- und Wohnungswesen
 Friedenstr. 42
 Postfach 248
 04102 Weimar

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Langwiesen hat am 24.08.1993 (SVV 53/93) gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.09.1993 („Rand um den Langen Berg“) öffentlich bekanntgemacht.

Langwiesen, 30.10.97

Unterschrift: *H. J. ...*



2. PLANUNGSANZEIGE

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 (3) BauNVO am 02.08.1993 beteiligt worden.

Langwiesen, 30.10.97

Unterschrift: *H. J. ...*



3. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Versammlung am 11.09.1991.

Langwiesen, 30.10.97

Unterschrift: *H. J. ...*



4. BILLAGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 11.04.1994 (SVV 53/94) gebilligt und zur Auslegung beschlossen (SVV 55/1994).

Langwiesen, 30.10.97

Unterschrift: *H. J. ...*



5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung wurden am 27.06.1994 („Stadtkern“) mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstermine vom 27.06. - 27.06.1994 vorgebracht werden können.

Langwiesen, 30.10.97

Unterschrift: *H. J. ...*



6. 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 07.04.1994 und 27.06.1994.

Langwiesen, 30.10.97

Unterschrift: *H. J. ...*



7. ABWÄGUNG

Die Gesehildvernehmung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.1994 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 18.10.1994 mitgeteilt.

Langwiesen, 30.10.97

Unterschrift: *H. J. ...*



Legende

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
MI Mischge-biet
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
Baugrenze
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
o offene Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser
II Geschossigkeit
- 3. VERKEHRSFLÄCHEN**
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Geh- / Radweg
Einfahrt
- 4. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
Hauptversorgungsleitungen
- 5. GRÜNFLÄCHEN**
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung
Erhaltung von Einzelbäumen
Baumpflanzung mit Bindung hinsichtlich Gehölzart, Gehölzqualität und -standort
- 6. SONSTIGE PLANZEICHEN**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücknummer
vorhandenes Gebäude
Numerierung der Maßnahmen zur Vegetationsausstattung
Polygonpunkt
Abwasserschacht

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.10.1994 vom Stadtrat mit Beschluss SR 8794 abgelehnt. Die Begründung wurde gebilligt. Durch Beschluss SR 86097 vom 02.06.1997 wurde die Satzungsabwägung SR 8794 vom 17.10.1994 aufgehoben. Im Beschluss SR 86097 vom 02.06.1997 wurde die Abwägung um die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Grünordnungsplan ergänzt. Der erneute Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.06.1997 gefasst, die Begründung wurde mit Beschluss Nr. SR 86297 gebilligt.

Langwiesen, 30.10.97

Unterschrift: *H. J. ...*



9. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ ... genehmigt.

Worms, ...

Unterschrift: *H. J. ...*



10. NEBENBESTIMMUNGEN

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluss des Stadtrates vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ ... bestätigt.

Langwiesen, ...

Unterschrift: *H. J. ...*



11. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Langwiesen, 11.05.1998

Unterschrift: *H. J. ...*



12. INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind durch den Inhalt des Beschlusses zu ersehen. In der Bekanntmachung ist auf die Gebietsänderung der Verteilung von Verfahrens- und Fernverkehrsflächen und von Anlagen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Langwiesen, 16.05.98

Unterschrift: *H. J. ...*



13. KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Worms, 22.08.97

Unterschrift: *H. J. ...*



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2353), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnland (Investitionsverleihungs- und Wohnlandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- 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).
- Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1993.



Stadt Langwiesen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „MISCHGEBIET IN DEN FOLGEN I“

Maßstab 1:1000 - Phase: Ausfertigung Datum: Juni 1997