Stadt Langewiesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Mischgebiet In den Folgen II“

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Langewiesen hat am 26.08.1993 (SVV 154/93) gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 03.09.1993 („Rund um den Langen Berg“) ortsüblich bekanntgemacht.

Langewiesen, 11.08.1997

Unterschrift

2. PLANUNGSANZEIGE

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

Langewiesen, 11.08.1997

Unterschrift

3. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

Langewiesen, 11.08.1997

Unterschrift

4. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 11.04.1994 (SVV 54/94) gebilligt und zur Auslegung beschlossen (SVV 56/1994).

Langewiesen, 11.08.1997

Unterschrift

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung wurden am 27.06.1994 („Stadtbote“) mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit vom 25.05. - 27.06.1994 vorgebracht werden können.

Langewiesen, 11.08.1997

Unterschrift

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.

Langewiesen, 11.08.1997

Unterschrift

7. ABWÄGUNG

Die Gemeindevertretung 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.

Langewiesen, 11.08.1997

Unterschrift

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.10.1994 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß SR 87/94 gebilligt.
Mit Beschluß SR 603/97 vom 02.06.1997 wurde der Satzungsbeschluß SR 87/94 vom 17.10.1997 aufgehoben.
Im Beschluß SR 604/97 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 605/97 gebilligt.

Langewiesen, 11.08.1997

Unterschrift

9. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungs-behörde vom 22. Sep. 1997 AZ 210-4624.20-ARN-032 genehmigt.
Weimar 22. Sep. 1997 Mit „In den Folgen II“
Langewiesen,

Unterschrift

10. NEBENBESTIMMUNGEN

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

Langewiesen, ...

Unterschrift Siegel

11. AUSFERTIGUNG

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

Langewiesen, 23.09.1997

Unterschrift

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 und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.09.1997 im Amtsblatt „Stadtbote“ sowie durch Aushang vom 26.09. bis 27.10.1997 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.09.1997 in Kraft getreten.

Langewiesen, 28.10.1997

Unterschrift

13. KATASTERVERMERK

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

Ilmenau, 2. August 1997

Unterschrift

Textliche Festsetzungen

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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 § 16 (2) und § 17 BauNVO werden festgesetzt:

-	Grundflächenzahl (GRZ): (Höchstmaß)	0,4
-	Geschoßwertzahl (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.
10 Pkg. versiegelte 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 Baumpflanzung 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 ausgeschlossen.

1.7. Sichtflächen

Innerhalb der Sichtbereiche an den Knotenpunkten sind sichtbehinderde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,6 m Höhe unzulässig. Einzelne hochstämmige Bäume sind zulässig.

1.8. Verkehrsflächen

Entsprechend Plan sowie nebenstehendem Straßenprofil. Bepflanzung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die unbefestigte Pflanzfläche hat mindestens 9 m² pro Baum zu betragen.
Fußwege sowie Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen 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
gewerbliche Gebäude:	flachgeneigte Satteldächer 2° bis 15°

2.3. Äußere Gestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind auffälliger, 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. Einfriedungen

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

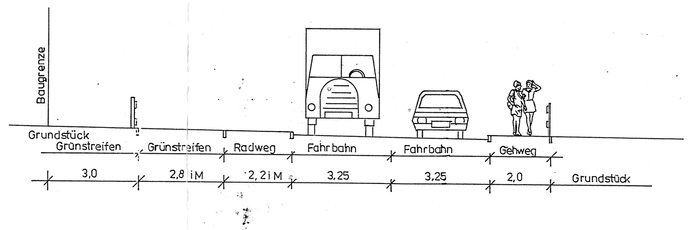
2.5. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

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 wasserdurchlässigen Befestigungsarten (im Kiesbett verlegten, fugenreiches Pflaster oder kleinformatiger 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.

Straßenprofil Schnitt A - A
Maßstab 1 : 100



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. Pflanzgebote

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 Baumstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige Abweichungen (< 5 m) können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzänderung, Leitungslauf) 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 Laubbaum 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.

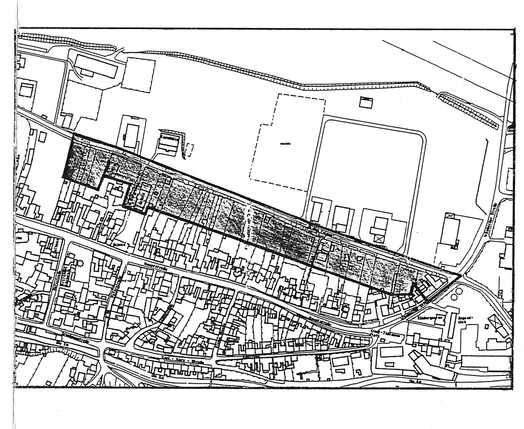
3.2. Ver- und Entsorgungsleitungen

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 benachbarte 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 tw. unterbrochenen Baumreihe	Acer platanoides (Spitzahorn) Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie) Carpinus betulus (Hainbuche) Tilia ‘Pallida’ (Kaiserlinde)	Hochstamm 3xvmB Stu: 18-20 cm
	- flächige, relativ niedrige Strauchpflanzung im öffentlichen Bereich - gemischte (bunte) Pflanzenverwendung	Rosen-Arten Ligustrum vulgare ‘Lodense’ (niedriger Liguster) Symphoricarpos ‘Hancock’ (niedrige Purpurbeere) Skimmia x japonica (Fruchtskimmie) Vinca minor (Immergrün) Hedera helix (Efeu) Mahonia-Arten (Mahonie) Geranium-Arten (Storchschnabel)	keine
	- Gestaltung von reichblühenden, attraktiven Vorgärten	Verwendung von Arten des Bauerngartensortiments 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 2 und einheimische Obstbäume Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche) Corylus colurna (Hasel) Rubus fruticosus (Brombeere) Sambucus nigra (Holunder) Wild-Rosen Beeren-Obst	Hochstamm 2xvmB Stu: 10-12 cm keine
3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze	- Pflanzung von mittel- und großkronigen Einzelbäumen,Baumgruppen und Baumreihen - etwa gleichmäßige Verteilung auf der Gesamtfläche - unbefestigte Pflanzfläche mind. 9 m² - ein Baum pro 3 Stellplätze	wie 2	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 ungegliederten, weitgehend geschlossenen Wandflächen > 50 m² - nach Bedarf Rankhilfen vorsehen	Parthenocissus ‘Veitchii’ (Selbstklimmer) Parthenocissus ‘Engelmannii’ (Mauerwein) Clematis-Arten (Waldrebe) Hedera helix (Efeu) Jamminum nudiflorum (Winterjasmin) Lonicera-Arten (Geißblatt) Polygonum aubertii (Knöterich)	keine
6 Dachbegrünung	- für Dachflächen mit einer Neigung von 5° bis 15° - Extensivbegrünung	Sedum-Arten	keine



Legende

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Baugrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschoßflächenzahl
- o ED offene Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser
- II Geschossigkeit

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- / Radweg
- Einfahrt

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Hauptversorgungsleitungen

5. GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen f. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen m. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Baumpflanzung mit Bindung hinsichtlich Gehölzart, -qualität und -standort

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- vorh. Flurstücksgrenzen
- 463 vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- 1 Numerierung d. Maßnahmen zur Vegetationsausstattung
- PP Polygonpunkt
- 25 Abwasserschacht
- Schule

Stadt Langewiesen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „MISCHGEBIET IN DEN FOLGEN II“

Maßstab 1: 1000 Phase: Ausfertigung Datum: Juli 1997