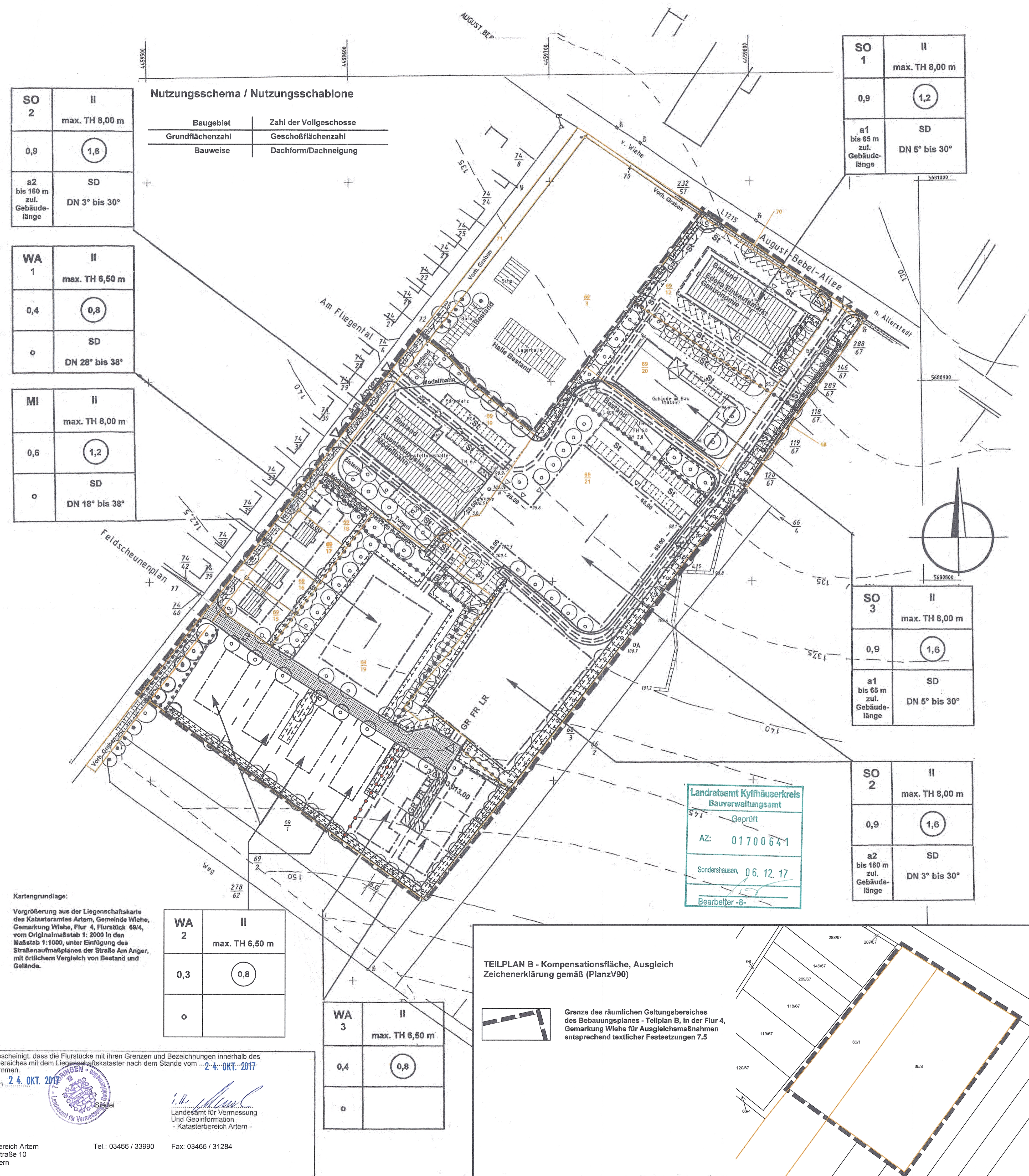


Stadt Wiehe, Kyffhäuser Kreis, Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnpark Fliegental" (WA, MI, SO) 3. Änderung mit Integriertem Grünordnungsplan, -- Teil A - mit Zeichenerklärung

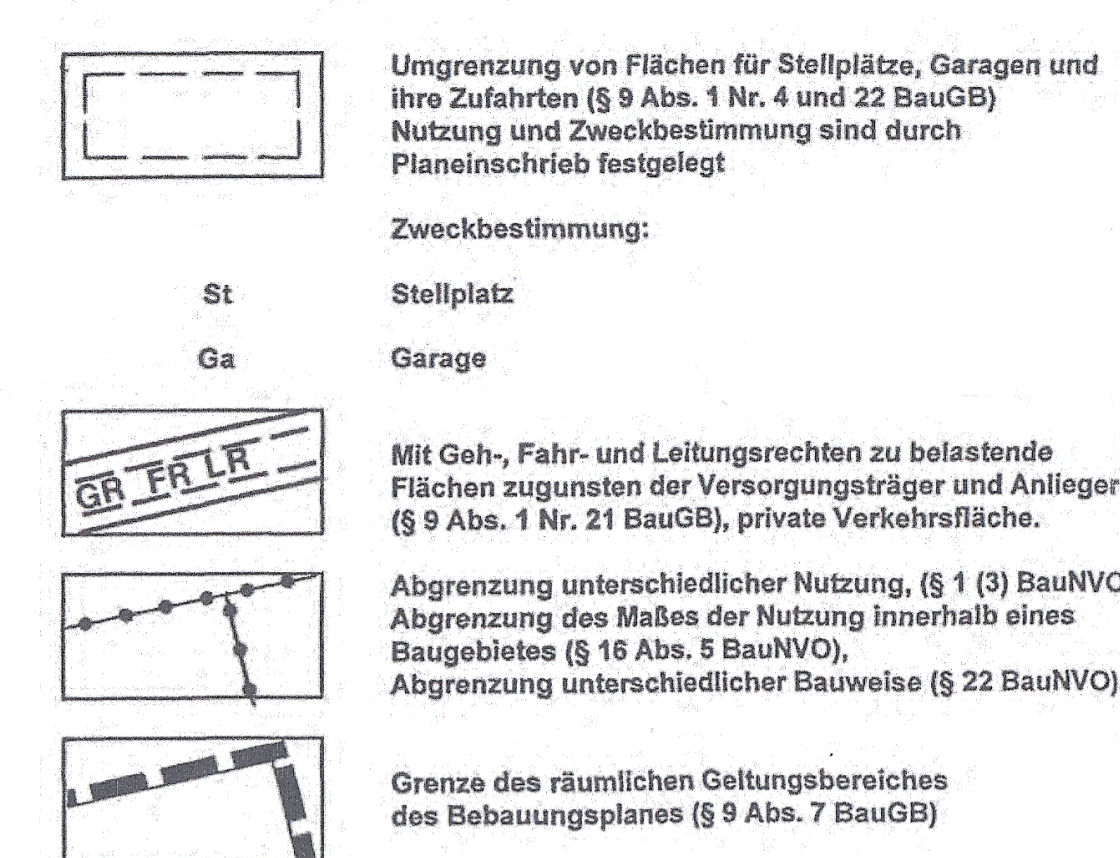


LEGENDE

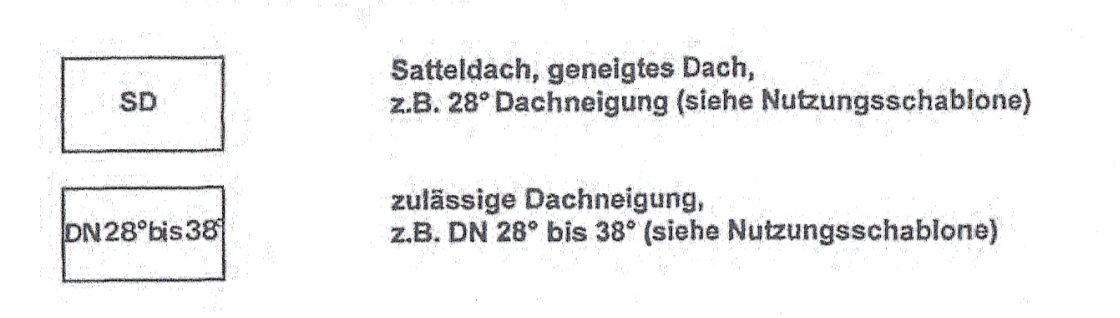
TEIL A - Zeichnerische Festsetzungen

- Planzeichen**
(Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI Allgemeines Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - SO 1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung Handel, Zulässig sind: Gesamtverkaufsflächen von max. 800 m², davon Lebensmittelmarkt bis 700 m² Verkaufsfläche, sonstige Handel sowie Gastronomie (Schenk- und Speisewirtschaften) bis 100 m² Verkaufsfläche. Darüber hinausgehende Handelsbetriebe sind unzulässig.
 - SO 2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung Modellbahn, Ausschließlich zulässig sind: Modellbahn und Folgenutzungen wie: Ausstellungen, Veranstaltungen, Verkaufsmessen, Schank- und Speisewirtschaften. Die Folgenutzungen dürfen eine Fläche von max. 3.500 m² nicht überschreiten.
 - SO 3 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung Modellbahn, Ausschließlich zulässig sind: Modellbahn und Folgenutzungen wie: Ausstellungen, Veranstaltungen, Verkaufsmessen, Schank- und Speisewirtschaften. Als weitere Zweckbestimmung ist Handel, ausschließlich für Möbel und Baumaterialien, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Kfz-Ersatzteile zulässig. Die Verkaufsfläche ist auf max. 1.000m² beschränkt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GFZ z.B. 1,2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)
 - GRZ z.B. 0,6 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
 - z.B. TH max. 6,50 m Traufhöhe, z.B. Traufhöhe maximal 6,50m (§ 16 BauNVO)
 - Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - Abweichende Bauweise, (§ 22 (4) BauNVO) Längenbeschränkung erweitert: a1 bis 65,0m, a2 bis 160,0 m zulässig.
 - Hauptfächrichtung bindend (Hauptgebäudestellung)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. (Eine Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen. (Flächen die außerhalb der Baugrenzen liegen. Hierzu gehören auch Flächen zur Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sowie Flächen für Stellplätze und Garagen.)
 - Verkehrflächen, Ein- bzw. Ausfahrten im Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Strassenbegrenzungslinie, Strassenverkehrsflächen. (Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht bindend.)
 - Priv. Verkehrsflächen, Wohnweg
 - Priv. Verkehrsflächen, Zufahrt / Unfallart
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - 5.1 Zeichnerische Festsetzungen**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (Buchstabe b) BauGB)
 - Anpflanzen:**
 - Bäume
 - Sträucher
 - Sonstige Bepflanzung
 - Erhaltung:**
 - Bäume

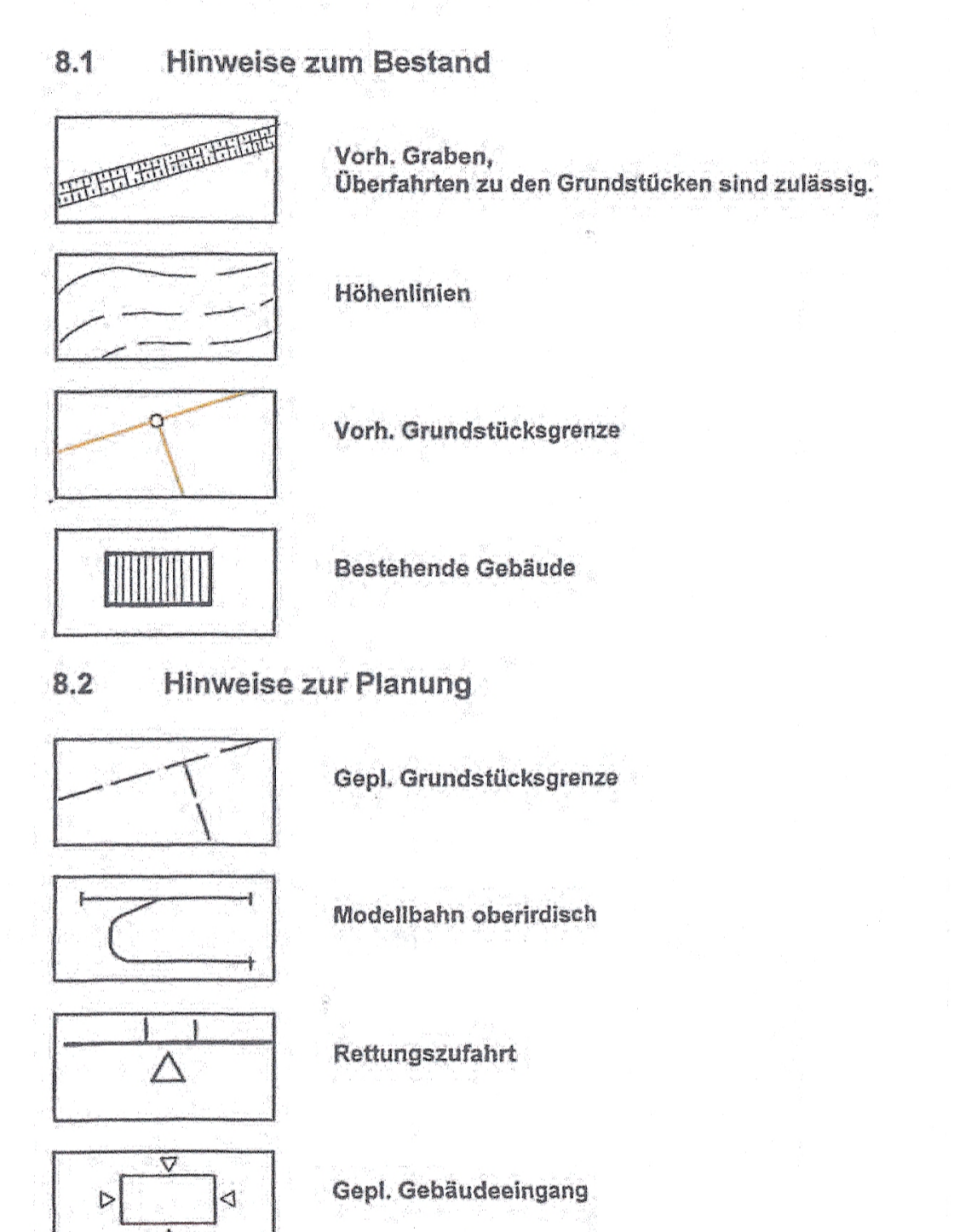
6. Sonstige Planzeichen



7. Örtliche Bauvorschriften



8. Hinweise zur Planzeichnung



TEIL B - Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung.**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - WA (§ 4 BauNVO) - Allgemeines Wohngebiet
 - MI (§ 6 BauNVO) - Mischgebiet
 - SO (§ 11 BauNVO) - Sonstiges Sondergebiet (siehe TEIL A, 1)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 19 BauNVO). Die max. Traufhöhe ist in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Dabei ist die Traufhöhe die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachtrauf, bezogen auf die Bezugs Ebene. Die Bezugs Ebene ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Verkehrsflächen der vordere Straßenbegrenzungslinie.
 - Festsetzungen zur Grundfläche (§ 21 Abs. 4 BauNVO) Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise durch Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, bis max. 0,9 GRZ im Mischgebiet erhöht werden.
 - Festsetzungen zur Geschossfläche (§ 21a Abs. 5 BauNVO) Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden, jedoch max. um 20%.
 - Bei Grundstücksentwässerungen darf eine Grundstücksgröße von 500 m² nicht unterschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Die Bauweise ist durch Planschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen können durch Balkonen, Wintergärten, Foyers und andere untergeordnete Bauten überschritten werden.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- Nebenanlagen**
Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von max. 20,00 m² zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

- Stellplätze und Garagen**
Im SO-Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den gem. § 9 (1) 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen und ihre Zufahrten zulässig.

6. Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - Aufschüttungen und Abragungen im Bereich vorhandener und zu erhaltenen Bäume sind unzulässig. Bei Anlegen von Planflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist zu erhalten.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich wasserdrainierende Oberflächenmaterialien für Wege, Zufahrten und Stellplätze zu verwenden. Auf diesen Flächen sind drei Reihen Sträucher zu pflanzen.
 - Pro 200 qm angefangene zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 1 Laubbäum bzw. 1 Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 qm angefangene nicht überbaute Grundstücksfläche 1 Laubbäum bzw. 1 Obstbaum zu pflanzen.
 - Für die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Bäumen außerhalb der gem. § 9 Abs. 1 (1) 20 zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Laubbäume zu verwenden. Vom Standort der festgesetzten Einzelbäume kann bis 5,00 m abgewichen werden.
 - Um die vorhandene Silvanlage an der Allerstedter Straße (Lagerfläche des Bauhofes) in der Gemarkung Wiehe, Flur 4 Flurstück-Nr. 651 und 658 in dem Geltungsbereich des Teilplans B eine freiwachsende Hecke als Kompensationsmaßnahme anzulegen. Die freiwachsende Hecke ist auf 7,00 m Breite entlang der östlichen und südlichen Seite der o.g. Fläche anzulegen. Zur Heckenanlage sind drei Reihen Sträucher mit Bäumen zu pflanzen. Die Sträucher sind im Abstand von 0,75 m in der Reihe zu setzen. Die Reihen sind im Abstand von 1,00 m zueinander zu pflanzen. Dabei ist die mittlere Reihe in einer Entfernung von 3,50 m ab Silo anzulegen. Die Bäume sind im Abstand von 8,00 m in der äußeren Reihe zu pflanzen (Abstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß Thür. Nachbarschaftsgesetz). Die nicht bepflanzten Flächen des 7,00 m breiten Heckenstreifens sind mit Landschaftserosion anzulegen und max. 2 Mal jährlich zu mähen.
 - Bei erforderlichen Baumpflanzungen sind Mindestabstände von 8 m einzuhalten.
 - Für die in 7.1 - 7.3 festgesetzten Anpflanzungen ist folgendes Pflanzgut als Mindestqualität zu verwenden: Laubbäume - Stammumfang 15-18 cm, mit Ballen, Hochstamm. Für Obstbäume - Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen, Hochstamm. Für Sträucher - 60-100 cm Höhe. Für die in 7.1 - 7.4 festgesetzten Anpflanzungen sind ausschließlich Pflanzarten der unter 7,6 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.
 - Artenauswahl für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 - Bäume: Acer castrepsu, Acer platanoides, Carpinus betulus, Corylus sanguinea, Crataegus monogyna, Eucalyptus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum latana.
 - Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche
 - Roter Harttistel, Haselnuß, Weidenröschen, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose, Schwarzer Holunder, wolliger Schneeball
 - Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Vogelbeere
 - Apfel (z.B. 'Roter Grauentel'), Birne (z.B. 'Gute Graue'), Kirsche (z.B. 'Bittersüße Rote Kronenkirsche'), Pflaume, Zwetschge (z.B. 'Bühlers Frühe')

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 (1) ThürBO

- Gestalterische Anforderungen an die Gebäude**
 - 1.1 Dachform**
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Straße Am Anger) sind für die Hauptbaukörper der Wohnbebauung nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig.
 - 1.2 Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung ist durch Planschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.
 - 1.3 Dachfarbe / Dachaufbauten**
Zulässig ist ein ziegelroter bis rotbrauner Farbton. Dachaufbauten sind nur als stehende Giebel und Walmdächer zulässig. Ausnahmeweise können Schrägdächer zugelassen werden. Die Summe der Dachaufbauten darf in ihrer Breite 5/10 der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Bei Dachneigungen von mehr als 25° muß der höchste Punkt des Dachaufbaus mind. 1,00 m unter der Oberkante des Hauptfirstes verlaufen. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 2,50 m² nicht überschreiten. Die Gesamtfläche im Dachbereich darf 50% der Dachfläche nicht überschreiten.
 - 1.4 Fassaden**
Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltsteinen, Mosaikfliesen, Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist unzulässig.
 - 1.5**
Zulässig sind insbesondere Putz, Bruchstein, Ziegelmauerwerk, Kalksandsteine, Holzverkleidungen, Zink und Kupfer.
 - 1.6 Werbbeanlagen**
Werbbeanlagen sind im MI und SO-Gebiet bis max. 15,00 m² zulässig.
- Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke**
 - 2.1 Einfriedigungen**
Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Laubhecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Zäune aus Drahtgitter sowie Alufolien auf einem Sockel bis max. 0,90 m Höhe sind straßenseitig intensiv mit Laubgehölzen einzuzünnen.
 - 2.2 Sichtschutzwände**
Bei aneinander gebauten Gebäuden oder Hausgruppen können mit der Gebäudeaußenwand in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder Materialien des Gebäudes bis 2,00 m Höhe und 3,50 m Länge zugelassen werden.
 - 2.3 Abfallbehälterplätze**
Abfallbehälter sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Gehölzen zu umpflanzen.
 - 2.4 Unbebaute Grundstücksfläche**
Unbebaute Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil der Vegetationsfläche an der Gesamtgrundstücksfläche darf im allgemeinen Wohngebiet 40 %, im Mischgebiet und Sondergebiet 5 % nicht unterschreiten.

C Hinweise

- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit stielreichem Erdsatz ist untersagt. Aufgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mietern aufzusetzen.
- Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwasseranlage der Gemeinde in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- Solaranlagen sind zulässig.
- Brandschutz: Es ist eine Löschwasseremenge von mind. 48 m³ für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr muss jederzeit gewährleistet sein.
- Sollten sich Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landratsamt Kyffhäuserkreis, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen. Das LRA Kyffhäuserkreis, Untere Bodenschutzbehörde, ist bis zur entgeltlichen Klärung des Altlastenverdachts bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließung, Abruch- und Baummaßnahmen einschließlich Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen usw. vor Beginn der Ausführung einzubeziehen.

D Rechtsgrundlagen

- Den Textlichen Festsetzungen liegen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Ernte Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 66), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neufassung vom 26.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Thüringer Gesetz zur direkten Demokratie auf kommunaler Ebene vom 24.04.2017 (BGBl. I S. 91, 95)
 - Bunddenaturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

E Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.12.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung, Stadtbote Nr. 12/2016 am 16.12.2016
- Billigung des 3. Änderungsentwurfes des Bebauungsplans Nr. 2 und Auslegungsbuch durch den Stadtrat am 05.12.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung, Stadtbote Nr. 12/2016 am 16.12.2016
- Öffentliche Auslegung des 3. Änderungsentwurfes des Bebauungsplans Nr. 2 vom 05.12.2016 mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 02.01.2017 bis 03.02.2017
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) 2) BauGB mit Schreiben vom 09.12.2016
- Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 3 (2) BauGB am 13.03.2017
- Billigung des 3. Änderungsentwurfes des Bebauungsplans Nr. 2 vom 05.07.2017 und Auslegungsbuch durch den Stadtrat am 31.07.2017
- Ortsübliche Bekanntmachung Stadtbote Nr. 08/2017 am 16.08.2017
- Öffentliche Auslegung des 3. Änderungsentwurfes des Bebauungsplans Nr. 2 vom 05.07.2017 mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.08.2017 bis 29.09.2017
Wiehe, den 25. Okt. 2017
[Signature]
Unterschrift
- Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 10 BauGB am 18. Okt. 2017
Wiehe, den 25. Okt. 2017
[Signature]
Unterschrift
- Genehmigung der Bebauungsplanänderung einschließlich der Textlichen Festsetzungen mit Verlegung des Landesverwaltungsamtes Az. am 18. Okt. 2017
Wiehe, den 25. Okt. 2017
[Signature]
Unterschrift
- Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Wiehe sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekräftigt.
Wiehe, den
Sigel Unterschrift
- Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes "Stadtbote" Nr. Wiehe, den
Inkrafttreten der Satzung
Sigel Unterschrift

Übersichtslageplan Maßstab 1 : 10.000



Stadt Wiehe
Kyffhäuser Kreis

Bebauungsplan Nr. 2
"Wohnpark Fliegental"

(WA, MI, SO) 3. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan
Satzung

0 50 100 m im Original

quas-stadtplaner
Ingo Quas
Schillerstraße 20
D-99423 Weimar
Tel./Fax (03643) 4949 25-31
www.quas-stadtplaner.de
www.quas-stadtplaner.de

Auftraggeber: Stadt Wiehe

Planverhalt: 3. Änderung
Grundlage: 2. Änderung Mai 2006
Bearbeiter: Dipl.-Ing. J. Quas, M.Sc. S. Nachtigal
Maststab: 1:1.000
Datum: 06.07.2017

Es wird beantragt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 2.4. OKT. 2017 übereinstimmen.
Arten, den 2.4. OKT. 2017
Kartengrundlage: Vergößern aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes Artern, Gemarkung Wiehe, Flur 4, Flurstück 494, vom Originalmaßstab 1:2000 in den Maßstab 1:1000, unter Berücksichtigung des Straßennutzungsplanes der Straße Am Anger, mit örtlichem Vergleich von Bestand und Gelände.
Katasterbereich Artern
Alte Poststraße 10
06559 Artern
Tel.: 03466 / 33990
Fax: 03466 / 31284