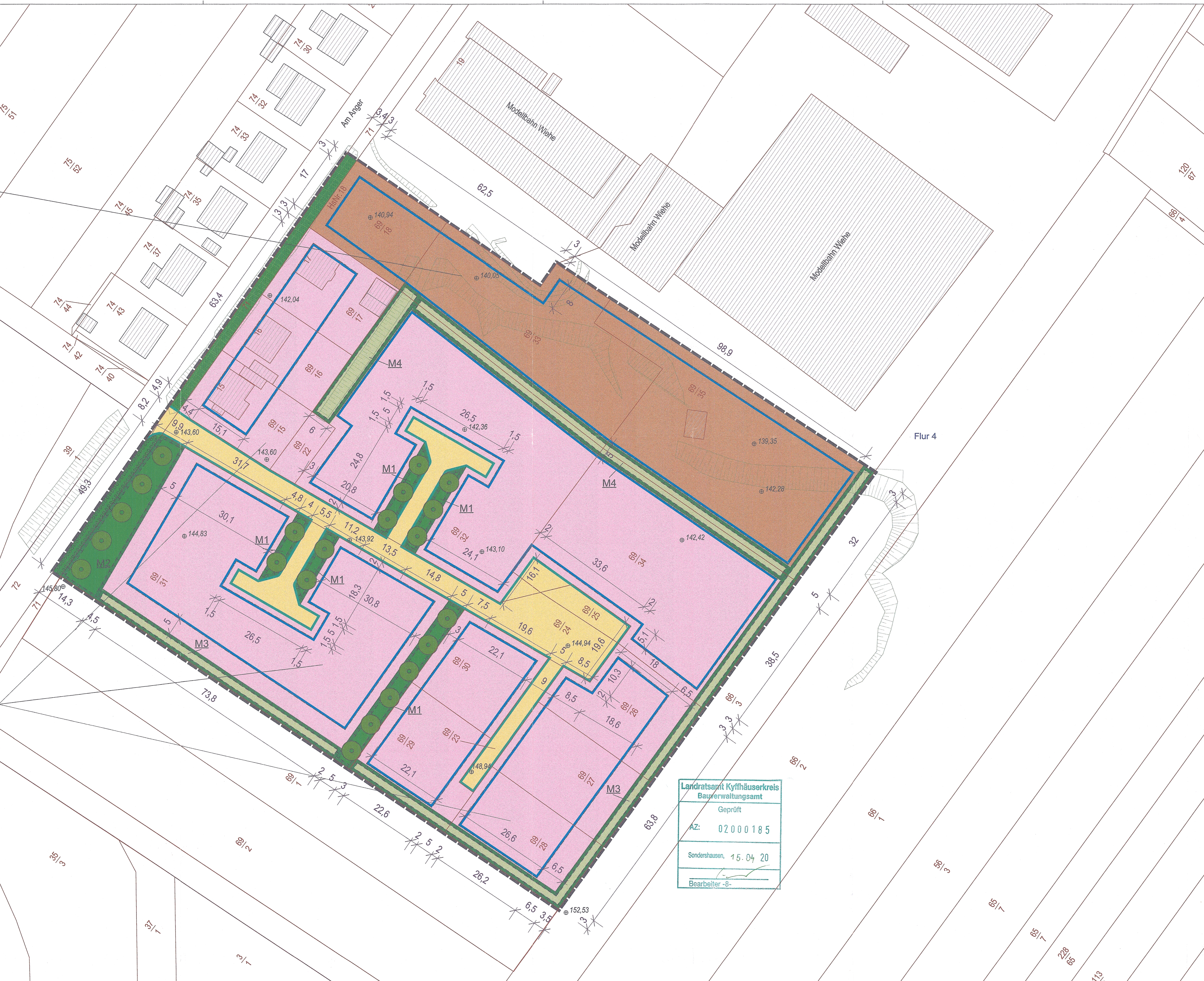


Teil A1: Planzeichnung

MI	II
0,6	1,2
o	OK _{max} 6,50 m

Flur 12

WA	II
0,4	0,8
o	OK _{max} 6,50 m



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	minimale Anzahl Geschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	maximale Oberkante

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO sowie § 12 Abs. 3)

- Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ z.B. 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ z.B. 1,0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- OK_{max} Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern
- TH_{max} Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
- II Anzahl der Geschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Entwässerungsgraben
- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- M1 Nummerierung der grünordnerischen Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maßlinie, Maßzahl in Meter
- 123,0 Höhenpunkte Gelände Bestand in Metern über NN

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Böschung

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung - Ortsübliche Bekanntmachung „Amtsbote“ Nr. 13/2018 am 10.12.2018 bis 21.12.2018
- Fürhitzige Unterrichtung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - Ortsübliche Bekanntmachung „Amtsbote“ Nr. 4/2019 am 01.04.2019 bis 08.04.2019
- Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 vom 29.03.2019 mit Begründung gemäß § 3 (1) BauGB vom 08.04.2019 bis 10.05.2019
- Fürhitzige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1, 2) BauGB mit Schreiben vom 08.04.2019 bis 10.05.2019

- Biligung des 4. Änderungsentwurfes des Bebauungsplans Nr. 2 und Auslegungsbuch durch den Stadtrat - Ortsübliche Bekanntmachung „Amtsbote“ Nr. 11/2019 am 12.09.2019 bis 28.09.2019
- Öffentliche Auslegung des 4. Änderungsentwurfes des Bebauungsplans Nr. 2 vom 12.09.2019 mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 07.10.2019 bis 18.11.2019
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1, 2) BauGB mit Schreiben vom 26.09.2019
- Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 3 (2) BauGB am 12.12.2019

- Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 49 BauGB am 12.12.2019
- Roßleben-Wiehe, den 10.03.2020

- Genehmigung der Bebauungsplansetzung einschließlich der Textlichen Festsetzungen mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes.
- Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Roßleben-Wiehe sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekräftigt.

- Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 2 durch „Amtsbote“ Nr. 6/22.05.2020 2. Jahrgang
- Roßleben-Wiehe, den 26.05.2020

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Weiterentwicklung der Thüringer Gemeinden vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 29. Mai 2017 (GVBl. I S. 1298)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. August 2006, GVBl. S. 421, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
- Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschriftungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 2.0. JAN. 2020 übereinstimmen.

Auf dem, den 2.3. JAN. 2020



STADT ROßLEBEN-WIEHE

Bebauungsplan Nr. 2

„Wohnpark Fliegental“ 4. Änderung

Planzeichnung Teil A M 1:500

für das Gebiet Gemarkung Wiehe, Flur 4

Flurstücke 69/15, 69/16, 69/17, 69/18, 69/22, 69/23, 69/24, 69/25, 69/26, 69/27, 69/28, 69/29, 69/30, 69/31, 69/32, 69/33, 69/34, 69/35 teilweise, 71 teilweise.

Auftraggeber Stadt Roßleben-Wiehe
Schillerstraße 20, 99423 Weimar
Telefon: 03672 / 863410, E-Mail: baum@rossleben-wiehe.info

Planung quass-stadtplaner
Schillerstraße 20, 99423 Weimar
Telefon: 03643 / 49 49 21, Fax: 03643 / 49 49 31, E-Mail: buero@quass-stadtplaner.de

Stand 05.12.2019

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Einschnitten in der Nutzungsschablone festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschosflächenzahl (GFZ) entsprechend den Planenschriften als Höchstmaß festgesetzt.
 - Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend den Planenschriften als Höchstmaß festgesetzt.
 - Die maximale zulässige Oberkante (OK_{max}) ist entsprechend den Planenschriften als Höchstmaß festgesetzt.
 - Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise durch Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, bis zu max. 0,5 GRZ im Mischgebiet erhöht werden.
 - Die zulässige Geschosfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden, jedoch max. 20%.
- Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Länge von Gebäuden von 16,00 m festgesetzt.
 - Die überbauten Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen können durch Balkone, Wintergärten, Foren und andere untergeordnete Bauten überschritten werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von max. 40,00 m² zulässig, sofern die zulässige GRZ eingehalten wird.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Innenhalb der festgesetzten Fläche M1 ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke mit insgesamt 10 integrierten Laubbäumen 1. Ordnung sowie 6 Laubbäumen 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16/18 cm (3xv, m8) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innenhalb der festgesetzten Fläche M2 ist eine 3 bis 4-reihige, freiwachsende Hecke mit insgesamt 5 integrierten Laubbäumen 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16/18 cm (3xv, m8) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innenhalb der festgesetzten Fläche M3 ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innenhalb der festgesetzten Fläche M4 ist eine 3-reihige, freiwachsende Hecke gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gesamfläche als Pflanzfläche mit niedrigen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Innenhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Entwässerungsgraben ist die Fläche als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht vom Graben eingenommenen Flächen sind mit standorttechnischen Wiesengräsern und Koldem einzulegen. Die Rasenfläche ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Innenhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes ist pro 200 qm angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Laubbäum 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16/18 cm (3xv, m8) oder 1 Obstbaumhochstamm regionaltypischer Sorte in einer Qualität von mind. STU 10 – 12 cm, 1,80 m hoch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Für die Pflanzung von Bäumen sowie freiwachsende Hecke / Strücher sind ausschließlich folgende standorttechnische und standort-rechte Arten zu verwenden:
 - Alnus 2. Ordnung:**
Alnus pedunculata - Spitz-Ahorn
Alnus campestre - Feld-Ahorn
Alnus cordata - Bl - Ahorn
Tilia cordata - Winter - Linde
 - Alnus 2. Ordnung:**
Alnus pedunculata - Spitz-Ahorn
Alnus campestre - Feld-Ahorn
Alnus cordata - Bl - Ahorn
Sorbus aria - Mehlrose
 - Sträucher:**
Cornus sanguinea - Rot-Heidekraut
Cornus avellana - Hasel
Urtica dioica - Brennnessel
Lonicera xylosteum - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Gemme Heckenrösche
Panicum serotenum - Schilf

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Für die Pflanzung von Sträuchern sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Höhe: 60-100 cm, Zvw.
Der Mindestbestand bei Baumpflanzungen beträgt 8,00 m.
- Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Alle Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist umgehend gemäß Pflanzliste Ersatz zu leisten.
- Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 3 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn Mindestabstände aufgrund des Nachbarnschutzes dem nicht entgegenstehen.
- Die festgesetzten Breiten der Maßnahmen entsprechen den prognostizierten Heckenraufen. Innenhalb der Maßnahmenfläche für den Ausgleich wird eine sonstige Nutzung der Fläche ausgeschlossen.
- Maßnahmen zum Artenschutz zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Notwendige Fällungen und Rodungen sowie die Beseitigung von Vegetation und Bodenoberflächen im Rahmen der Baufeldreinigung und Erschließung sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Artifauna vom 01.10. – 28.02.02. durchzuführen.
- Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Alle gewerblichen Anlagen, die auf dem Planungsgebiet errichtet werden, sind schalltechnisch nach dem Stand der Technik so zu errichten, bzw. dürfen nur so genutzt werden, dass diese von diesen Anlagen und vom anliegenden Verkehr verursachten Geräuschimmissionen nicht zur Überschreitung der folgenden Immissionsrichtwerte führen:
 - Tages (6:00 bis 22:00 Uhr) Lr: 60 dB(A)
 - Nachts: 82:00 bis 06:00 Uhr) Lr: 45 dB(A)
 - Jeweils 0,5m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster eines schutzbedürftigen Raumes der benachbarten Wohnbebauung. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag nicht mehr als 30dB(A) und in der Nacht nicht mehr als 20dB(A) überschreiten.
 - Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
 - Für die Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten sind folgende Farben unzulässig: RAL 1000 – 1037, RAL 4001 – 4012, RAL 5000 – 5026, RAL 6000 – 6036.
- Werbeanlagen** § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
 - Werbeanlagen sind im Mischgebiet bis max. 15,00 m² zulässig.
- Einfriedrungen** § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
 - Einfriedrungen in Form von Zäunen oder in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Maschendrahtzäune, Jägerzäune und Koppel- oder Weidezäune sind unzulässig.
- Sichtschutzwände** § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
 - Bei aneinander gebauten Gebäuden oder Hausgruppen sind mit der Gebäudeauswand in Verbindung stehende Sichtschutzwände mit einer Höhe von maximal 1,70 m und einer Länge von maximal 4,00 m zulässig.
- Abfallbehälterplätze** § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
 - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen und mit extensiver Dachbegrünung zu versehen oder zu umplanzen oder in bauliche Anlagen zu integrieren.

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- Verkehrsflächen**
 - Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- Erdoberfläche**
 - Ständiger im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Aufgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.
- Entwässerung**
 - Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwasserfassung der Gemeinde in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- Solaranlagen**
 - 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.