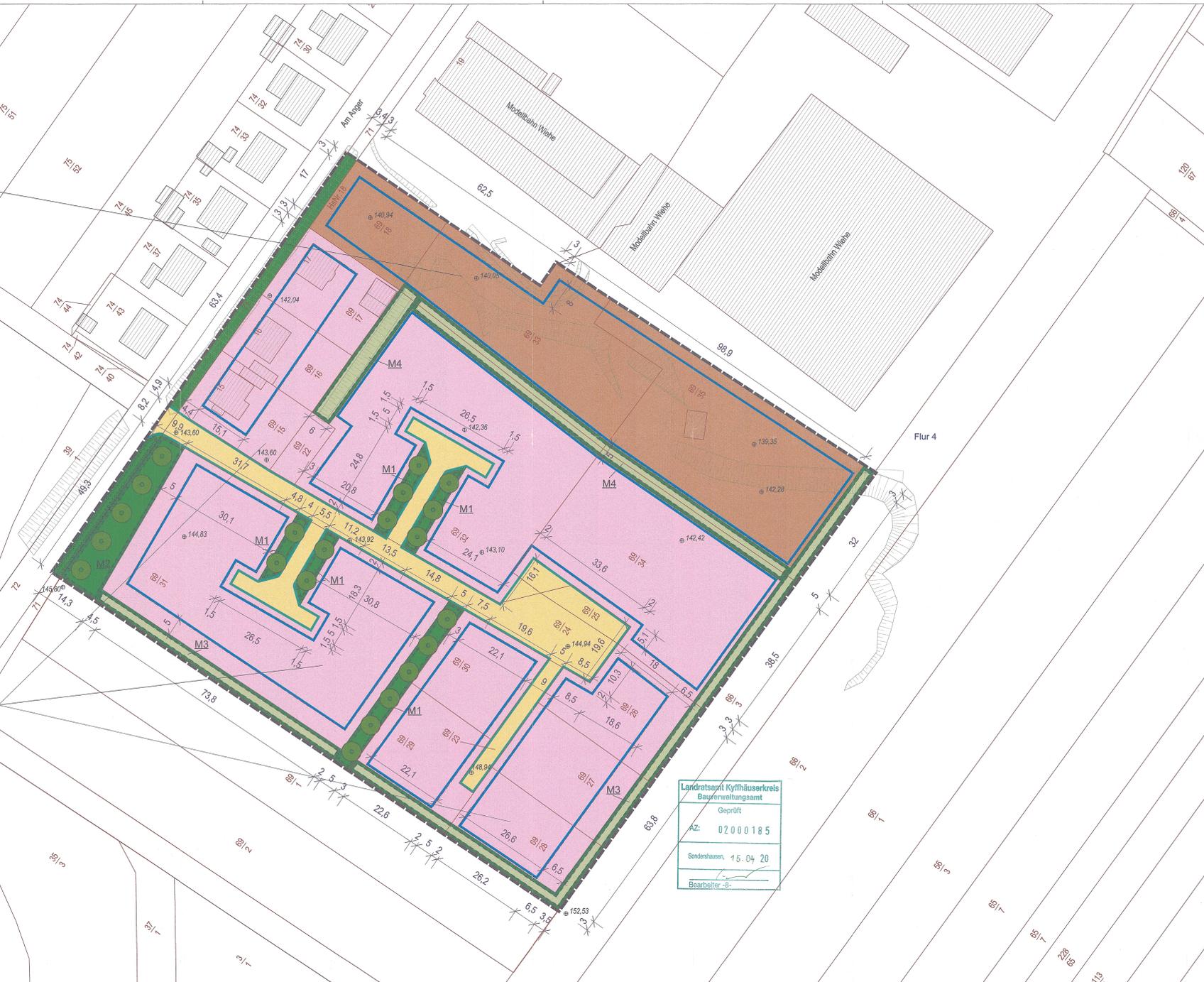


Teil A1: Planzeichnung

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)

- 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)
- 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
- Höhenpunkte Gelände Bestand in Metern über NN

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Böschung

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.1	Für die Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten sind folgende Farben unzulässig: RAL 1000 – 1037, RAL 4001 – 4012, RAL 5000 – 5026, RAL 6000 – 6036.	
2.	Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
2.1	Werbeanlagen sind im Mischgebiet bis max. 15,00 m ² zulässig.	
3.	Einfriedrungen	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
3.1	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.	
4.	Sichtschutzwände	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
4.1	Bei aneinander gebauten Gebäuden oder Hausgruppen sind mit der Gebäudeaußenwand in Verbindung stehende Sichtschutzwände mit einer Höhe von maximal 1,70 m und einer Länge von maximal 4,00 m zulässig.	
5.	Abfallbehälterplätze	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
5.1	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)

1.	Verkehrsflächen Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
2.	Erdoberfläche Stärker 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
3.	Entwässerung Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwasserentsorgung der Gemeinde in ihrer aktuellen Fassung mitzubedenken.	
4.	Solaranlagen Solaranlagen sind zulässig.	
5.	Brandschutz Es ist eine Löschwasseremenge von mind. 48 m ³ für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr muss jederzeit gewährleistet sein.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Einschrieben in der Nutzungsschablone festgesetzt.	
1.2	Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.	§ 1 Abs. 5 BauNVO § 4 Abs. 2 BauNVO
1.3	Im Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 1 Abs. 5 BauNVO § 4 Abs. 2 BauNVO
1.4	Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.	§ 1 Abs. 5 BauNVO § 4 Abs. 3 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschosflächenzahl (GFZ) entsprechend den Planenschriften als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs. 3 BauNVO § 20 BauNVO
2.2	Die Zahl der zulässigen Oberkanten (OK _{max}) ist entsprechend den Planenschriften als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs. 3 BauNVO § 20 BauNVO
2.3	Die maximale zulässige Oberkante (OK _{max}) ist entsprechend den Planenschriften als Höchstmaß festgesetzt. Die Bezugsebene ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Verkehrsflächen der vorderen Straßenbegrenzungslinie.	§ 16 Abs. 3 BauNVO § 18 BauNVO
2.4	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 einer Grundfläche von max. 0,5 GRZ im Mischgebiet erhöht werden.	§ 21a BauNVO
2.5	Die zulässige Geschosfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden, jedoch max. 20%.	§ 21a BauNVO Abs. 5
3.	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.	§ 22 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
3.2	Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Länge von Gebäuden von 16,00 m festgesetzt.	§ 23 BauNVO § 23 BauNVO Abs. 2
3.3	Die überbauten Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen können durch Balkone, Wintergärten, Foren und andere untergeordnete Bauten überschritten werden.	§ 23 BauNVO § 23 BauNVO Abs. 2
4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 BauNVO § 14 Abs. 1 BauNVO
4.1	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 m ² zulässig, sofern die zulässige GRZ eingehalten wird.	§ 14 Abs. 1 BauNVO

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

5.1	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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.2	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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.3	Innenhalb der festgesetzten Fläche M3 ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.4	Innenhalb der festgesetzten Fläche M4 ist eine 3-reihige, freiwachsende Hecke gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.	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
6.1	Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gesamtfläche als Pflanzfläche mit niedrigen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.2	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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.3	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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.4	Für die Pflanzung von Bäumen sowie freiwachsende Hecke / Strücher sind ausschließlich folgende standorttechnische und standort-rechte Arten zu verwenden:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Rosa canina – Hund-Rose**
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wotiger Schneeball
- Streifenbäume:**
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Acer campestre – Feld-Ahorn
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Cornus alba – Heidekraut
- hochstammige Obstbäume (hochstamm ohne Zwischentriebe):**
Malus – Äpfel
Prunus – Birne
Prunus – Kirsche
Prunus – Pfirsich, Zwetschge
- Standorttechnische Pflanzarten:**
Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
Panicum terreste – Schilf

Verfahrensvermerke

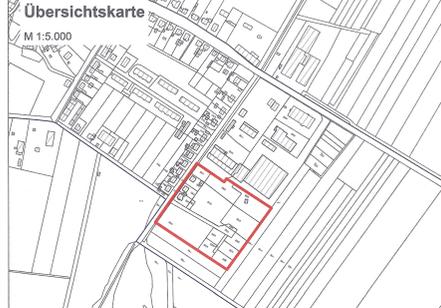
- Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung
- Ortsübliche Bekanntmachung „Amtsbote“ Nr. 13/2018 am 12.12.2018 bis 21.12.2018
- Frühzeitige Unterrichtung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
- Ortsübliche Bekanntmachung „Amtsbote“ Nr. 4/2019 am 01.04.2019 bis 08.04.2019
- Öffentliche 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
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1, 2) BauGB mit Schreiben vom 08.04.2019 bis 10.05.2019
- Billigung des 4. Änderungsentwurfes des Bebauungsplans Nr. 2 und
- Auslegungsbuch durch den Stadtrat
- Ortsübliche Bekanntmachung „Amtsbote“ Nr. 11/2019 am 28.05.2019
- Öffentliche Auslegung des 4. Änderungsentwurfes des Bebauungsplans Nr. 2 vom 12.09.2019 mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 07.10.2019 bis 08.11.2019
- 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
- Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 2 durch „Amtsbote“ Nr. 6/22.05.2020 2. Jahrgang am 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.

Atem, den 2.3. JAN. 2020
Landratsamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Kaltwasserbereich Artern



STADT ROSSLERBEN-WIEHE
Bebauungsplan Nr. 2
„Wohnpark Fliegental“ 4. Änderung

Planung	quas-stadtplaner Schillerstraße 20, 99423 Weimar Telefon: 03643 / 49 49 21, Fax: 03643 / 49 49 31, E-Mail: buero@quas-stadtplaner.de
Stand	05.12.2019