ENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(nach § 9 BauGB, BauNVO, PlanZVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

z. B.

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
GFZ 1,2 Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

z. B.

TH 146m bis 148m über NN Höhe baulicher Anlagen, Mindest- und Höchstmaß Traufhöhe
TH 7,5 m Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß Traufhöhe

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10, §§ 22 und 23 BauNVO

g geschlossene Bauweise

Baulinie auf der Grundstücksgrenze zur Straße

10m Bebauungstiefe

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
§ 9 Abs. 1 Nr. 21

G - Gehrecht zugunsten L.v.Ranke-Str. 54
L - Leitungsrecht/unterirdisch zugunsten Abwasserbetrieb (Wiehe)

6. REGELUNG FÜR STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) - innerhalb des Baugebietes -, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 §16 Abs. 5 BauNVO)

137,5 m Höhenbezugspunkt natürliche Geländeoberfläche (Meter über NN) Höhenlinie (Meter über NN)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen mit Altlastenverdacht (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE UND HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

Flurgrenze

Flurstücksgrenzen

z. B. 302/118 Flurstücksnummern

Gebäudebestand

Abbruch vorgesehen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(nach § 9 Abs. 1und 1a BauGB)

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
1.1.	Für das gesamte Baugebiet wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) festgesetzt.	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Zulässig sind:	§ 1 Abs. 3 BauNVO
	- Wohngebäude,	
	- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,	
	- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
	Ausnahmsweise zulässig sind:	§ 4 Abs. 3 BauNVO
	- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	
	- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	
	- Anlagen für Verwaltung.	
	Nicht zulässig sind:	§ 1 Abs. 6 BauNVO
	- Gartenbaubetriebe,	
	- Tankstellen.	
1.2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
	Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie eine Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	Für die Ermittlung von GRZ und GFZ ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die hinter der Baulinie liegt.	§ 19 Abs. 3 BauNVO
2.1.	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 19 BauNVO
	In den Nutzungsschablonen der Planzeichnung ist die Grundflächenzahl als Obergrenze festgesetzt. Im Bereich WA1 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um bis zu 50v.H. zulässig. Weitere Überschreitungen in geringfügigen Maß sind ausnahmsweise zulässig, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8.	
2.2.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 20 BauNVO
	In den Nutzungsschablonen der Planzeichnung ist die Geschossflächenzahl als Obergrenze festgesetzt.	
	Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände voll mitzurechnen.	§ 20 Abs. 3 BauNVO
	Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben unberücksichtigt: - Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen.	§ 21a Abs. BauNVO
2.4.	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16 Abs. 2 BauNVO
	In den Nutzungsschablonen der Planzeichnung sind die maximal zulässigen Traufhöhe und die Traufhöhen als Mindest- und Höchstwert festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante (OK) der das Grundstück erschließenden Straße - gemessen in der Mitte des Gebäudes.	
	Die Traufhöhe ist dabei der Schnittpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.	
3.	BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	Für das gesamte Baugebiet wird die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt.	§ 22 BauNVO
3.2.	Ausnahmsweise ist in Bereich WA 2 eine Unterbrechung der geschlossenen Bebauung an der Baulinie für Einfahrten zulässig.	
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.2,3 BauGB
4.1.	Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Baulinie und einer Bebauungstiefe von der jeweiligen Straße bestimmt. Für die Eckgrundstücke gilt die jeweils größere Bebauungstiefe.	§ 23 Abs. 1 u. 4 BauNVO

BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN
(nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit der ThürBO)

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	STELLPLATZE UND GARAGEN UND IHRE EINFAHRTEN	§ 9 Abs. 4 BauGB
1.1.	Je Wohneinheit ist auf den Grundstück ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen. Für andere zulässige Nutzungen erfolgt der Stellplatznachweis entsprechend gültiger Bauordnung.	§ 49 Abs. 6 Satz 3 i. V. mit Abs. 9 ThürBO
1.2.	Je Grundstück sind höchstens zwei Einfahrten für Garagen und Stellplätze mit einer Breite von insgesamt maximal 7 m zulässig.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 ThürBO
2.	AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
2.1.	Fassadengestaltung	§ 83 Abs. 1 Nr.1 ThürBO
	Ungegliederte, geschlossene Wandflächen von mehr als 30 m² sind zu begrünen. Es sind je nach Bedarf, mindestens jedoch noch jeweils 2,5 m Fassadenlänge, für die Pflanzungen Kletterhilfen (Rankgerüste) vorzusehen.	
2.2.	Dachform, Dachneigung	
	Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40°. Für Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise Pultdächer mit geringerer Dachneigung bzw. Flachdächer statthaft.	
2.3.	Firstrichtung	
	Die Firstrichtung aller Hauptgebäude ist parallel zur jeweiligen Straße auszurichten (traufständige Bebauung). Maßgeblicher Bezug ist dabei der Vordereingang der Gebäude.	
3.	GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	
3.1.	Gestaltung von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder	§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 ThürBO
	Flächen dieser Zweckbestimmung sind im Bereich privater Freifläche mit wasserdurchlässigen Befestigungsarten zu gestalten.	
3.2.	Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche herzustellen.	
4.	EINFRIEDUNGEN	§ 83 Abs. 1 Nr.4 ThürBO
4.1.	Entlang der Baulinie sind Zäunchen zwingend mit einem geschlossenen Holzsockel mit einer Höhe von min. 1,80 m zu schließen.	
5.	STELLPLATZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER	§ 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO
	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind gegen Einblick zu schützen bzw. in bauliche Anlagen zu integrieren.	

HINWEISE
(nachrichtliche Übernahme)

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	SCHALLSCHUTZ	§ 18 ThürBO
	Im gesamten Plangebiet dürfen die Orientierungswerte von 60 dB (A) am Tag nicht überschritten werden. Die Schallschutzorientierungswerte nachts betragen für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm : 40 dB (A) Sonstiger Lärm : 45 dB (A) Parkplätze sind so anzuleagen, daß die Bewohner nicht durch Abgase und Anlaßgeräusche unnötig belästigt werden.	DIN 18005
	Bei Rekonstruktion im Bestand der Wohn- und Wohngeschäftshäuser in der L.v.Ranke-Straße sollen flankierende schallschutztechnische Verbesserungen (z.B. Schallschutzfenster, schallschluckender Putz) realisiert werden.	
2.	BELICHTUNG / BESONNUNG	§ 46 Abs. 2 ThürBO
	Die erforderliche Belichtung und Besonnung der Wohnungen muß gewährleistet sein (keine Nordwohnung!)	DIN 5034
	Da sich auf Grund der hohen baulichen Dichte im Baugebiet Verschattungen abzeichnen, sind Nachweise für eine ausreichende Belichtung und Besonnung nach DIN 5034 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.	

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
3.	DENKMALSCHUTZ / STADTSANIERUNG	§§ 2,13 Thüringer Denkmalschutzgesetz
	Das Baugebiet ist Bestandteil des "Denkmalensemble Innenstadt" sowie des Sanierungsgebietes "Altstadt Wiehe"	
4.	Für alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in B-Plan-Gebiet ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis und die sanierungsrechtliche Genehmigung einzuholen.	§ 144 BauGB
5.	Innerhalb des Plangebietes befinden sich durch das Stadtliche Umweltamt erfaßte altlastenverdächtige Flächen. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch- und Bauarbeiten einschließlich Umnutzungen von Gebäuden und Gebäudeteilen ist demnach das Stadtliche Umweltamt Sonderabsuchen, Gezielnaß Abteilswirtschaft / Altlasten einzubeziehen.	BBodSchG

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 09.Mai 2004 (BGBl. I S. 718) geändert durch das Gesetz zur Anpassung des BGB an EU-Richtlinien (BorkAGBau) vom 24.06.2004 (BGBl. I s. 1359)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466).
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349)
4. Rauordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1997
5. Rauordnungsverordnung (zuletzt geändert durch G v. 27.7. 2001, BGBl. I S. 1950)
6. Thüringer Landespflanzungsgesetz (ThüPflG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210)
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung-ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01. 2003(GVBl.S. 41) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2002 (GVBl. S. 467)
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - (BnatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes v. 24.06. 2004, BGBl. I S. 1359)
10. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298)
11. Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d. F. der Bekanntmachung v. 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880, zuletzt geändert d. das S. Gesetz zur Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I S. 880), zuletzt geändert durch das S. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 10.10. 1998 (BGBl. I, S. 3178)
12. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl., S. 17) - ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl., S. 465 ff - ThürDSchG)
13. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. Teil I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 6 d. Gesetzes vom 05.01.2004 (BGBl. I S.2)
14. Thüringer Wassergesetz (ThüWG) vom 10.05.1994 (GVBl., S. 445), in der Fassung der Bekanntmachung des Thüringer Wassergesetzes vom 23.02.2004 (GVBl., S. 244)
15. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl. Teil I, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 2081, 2111)
16. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach

des Stand von 30.09.2005 übereinstimmen.

Artern, den 30.09.2005

Leiter des Katasteramtes

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß des Stadtrates Wiehe gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 19.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Wiehe (Stadtbote) vom 21.07.2000

Wiehe, den 07.09.05 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am 17.08.2001 durchgeführt worden.

Wiehe, den 07.09.05 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wiehe, den 07.09.05 Bürgermeister

Der Stadtrat Wiehe hat am 16.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs.2 BauG die öffentliche Auslegung beschlossen.

Wiehe, den 07.09.05 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 01.11.2004 bis zum 02.12.2004 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Wiehe (Stadtbote) Nr. 10, 11. Jahrgang vom Oktober 2004 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Wiehe, den 07.09.05 Bürgermeister

Der Stadtrat Wiehe hat die Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Es erfolgte mit Beschluss vom 20.03.2005 eine Abwägung. Das Ergebnis ist mit einem Schreiben mitgeteilt worden.

Wiehe, den 07.09.05 Bürgermeister

Der Stadtrat Wiehe hat am 20.03.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 ThüBO und § 19, 2 ThüKO als SATZUNG beschlossen.

Wiehe, den 07.09.05 Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4621.20-065081-WA-Quartier Brunnenstr.
Weimar, den 14. Juli 2005

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß §10 Abs. 2 BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde Az.:

GENEHMIGT

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit den Willen der Stadt Wiehe sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Wiehe, den 18.07.2005 Stadt Wiehe Bürgermeister

Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Wiehe Nr. 8 vom 18.08.2005 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Wiehe von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Wiehe, den 22.08.2005 Bürgermeister

quaas_stadtplaner/wolf 2 Rathausstraße 21 D-99423 Weimar 2 FON / FAX (03643) 494921 / 494931

Projekt: WIE_02	
Maßstab: 1 : 800	BEBAUUNGSPLAN Quartier Brunnenstraße / Dr.Madlung-Straße
Bearbeitungsstand: Genehmigung	
Datum: 22.03.2005	gezeichnet: geprüft: Verfahrensstand:
Auftraggeber: Stadt Wiehe	Planverfasser: quaas_stadtplaner Rathausstraße 21 99423 Weimar

quaas_stadtplaner
Büro für Stadtplanung und Landschaftsplanung
Ingo Quaas
Freiberuflicher Mitglied der Bundesarchitektenkammer
Schlüsselstraße 20
D - 99423 Weimar
FON (03643) 494921
FAX 494931
quaas_stadtplaner@web.de