



Planungsrechtliche Festsetzungen

- Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB
- WR** Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - MI** Mischgebiet § 6 BauNVO-gestrichen
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl (Beispiel) § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - GRZ 0,3** Grundflächenzahl GRZ (Beispiel) § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - GFZ 0,5** Geschossflächenzahl GFZ (Beispiel) § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - O** offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - nicht überbaubare Fläche
Baugrenze überbaubare Fläche, § 23 (3) BauNVO
 - Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB
Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Verkehrsstraße / Gehweg / Fuß-/Wirtschaftsweg = F / Ww
Verkehrsrug
 - Grünfläche - Friedhof § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - Grünfläche - Spielplatz § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - Pflanzgebiet für Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - Streuobstwiese § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Ab. 6 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Beispiel/Erklärung der "Nutzungsschablone":
 Art der baulichen Nutzung **WA** III Zahl d. Vollgeschosse
 Grundflächenzahl **GRZ 0,5** GFZ **0,8** Geschossflächenzahl
 Bauweise **O** TH=6 m

Art der baulichen Nutzung gestrichelt:
 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Mischgebiete (MI) für Nutzungen nach § 6, Abs. 1 und 2 BauNVO genehmigt. Die Nutzungen nach § 6, Abs. 1 und 2 BauNVO sind:
 Einzelhandelsbetriebe (Satz 3), Anlagen für sportliche Zwecke (Satz 5), Tankstellen (Satz 7) und Vergnügungstätten (Satz 9) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind die Wohngebiete (WA/WR) für Nutzungen nach § 3 Abs. 2 bis 4 und § 4 Abs. 2 bis 3 BauNVO genehmigt. Ausgeschlossen sind somit unzulässig sind die Nutzungen nach § 3 Abs. 3, Satz 1 (Läden und nicht-störende Handwerksbetriebe) sowie nach § 4 Abs. 3, Satz 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Maß der baulichen Nutzung
 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche und Baumaße werden die Flächen und Baumaße über dem Stellplatz und Garagen in Vollgeschossen und in den räumlichen Begrenzungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, im Mischgebiet (MI) sowie im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet (WR/WA) nach § 21 a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.
 Die festgesetzte Traufhöhe wird für den jeweiligen Baukörper gemessen vom mittleren angeschnittenen Geländepunkt.

Bauweise
 Gemäß § 22 (4) BauNVO eine "offene Bauweise" (o) festgesetzt. I. Darüberhinaus wird gem. § 22 (4) BauNVO die zulässige Gebäudelänge auf max. 25 m festgesetzt.
 Für die Bebauung sind generell nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei bei den Doppelhäusern eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.

Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt
 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmeweise können notwendige Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in wassergebundener Decke oder breittürriger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden zweiten Stellplatz ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.
 Pro Grundstück kann höchstens eine Zufahrt mit einer Zufahrtsbreite von je 5,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden.

Verkehrsflächen und deren Anschluß an andere Flächen
 Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB in Fahrstraßen, Wirtschaftsweg und Gehweg, die nach dem Erfordernis der STVO herzurichten sind. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße sowie die Pflanzstandorte der Straßenbäume können im Rahmen des Straßenausbaus, der Größe der vorhandenen Wegparzellen und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke sowie der Leitungsführung der Energieversorgungsleitungen getrennt geändert werden.

Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen
 Die Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum unterzubringen. Vorhandene Freileitungen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

Öffentliche Grünflächen
 Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen umfassen 2 Bereiche unterschiedlicher Nutzung:
 (A) Grün- und Spielplatzinsel im Wohngebiet: Die Grüninsel soll als große beispielbare Rasenfläche mit Sitzbereichen am Rand ausgebildet werden und durch Bäume und Sträucher gegliedert sein. Die Ausstattung des Spielplatzes soll in Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur und den Nutzer entwickelt werden.
 (B) Gemeindefriedhof

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 Durch Planzeichnung werden Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen (z.B. Rotbuche, Stiel- und Traubeneiche, Hainbuche, Sommerlinde, Ahorn) vorzunehmen. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Anliegern zu dulden.

Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen zum Schutz u. zur Pflege d. Landschaft
 Im nördlichen Anschluß an die Wohnbebauung wird eine Fläche zum Schutz und zur Pflege der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB dargestellt festgesetzt, daß dort durch Pflanzmaßnahmen eine gebietstypische Streuobstwiese entwickelt und damit verbunden eine ökologische Aufwertung erzielt werden kann. Eine sachgerechte Bauweise dieser Flächen einschließlich zweimaliger Mahd pro Jahr und Pflege der Obstbäume ist sicherzustellen. Generell unzulässig sind gebietsuntypische Pflanzungen sowie jede Art von baulichen Anlagen, Düngung und Pestizidinsatz sind generell unzulässig. Hinweis: Diese Maßnahmen sollen von den in die Natur und Landschaft Eingreifenden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme durchgeführt bzw. finanziert werden.)

Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 Am nördlichen Rand des Plangebietes ist für den vorhandenen Waldbereich eine Bindung zur Erhaltung und Entwicklung des Vorhandenen Bestandes festgesetzt. Erforderliche Unterhaltungs- und Pflanzmaßnahmen sind nur im Herbst zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 BO
Oberflächengestaltung und Grünordnung
 Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen im Bereich der Erschließungsstraßen oder auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Mutterboden ist ordnungsgemäß zu lagern.
 Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Freizeitzwecke, für KFZ-Stellplätze sowie als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftswegen zulässig; sie sind mit breittürriger Pflaster, wassergebundenen Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster herzustellen.

Die ungebauten, unbefestigten (und nicht mit Stellplätzen belegten) Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Wiesen-Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf je 100 m² dieser Flächen ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und im Bereich der nicht überbaubaren Flächen dauerhaft zu unterhalten.
 Es sollen Obstgehölze und andere ortstypische Laubbäume gepflanzt werden. Nadelbäume dürfen nicht mehr als 5% Anteil an den Baumpflanzungen haben.
 Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 80 m² Größe an Gebäuden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 Als wichtigste Arten und Sorten für die privaten ungebauten Bauflächen sollen 2. sorten verwendet werden:
 • Kleine Bäume: Zierapfel, Flieder sowie altbewährte Obstbaumarten u. -sorten:
 • Sträucher: Buchsbaum, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartweige, Haselnuß, Rötchen, Platane, Forsythie, Liguster, Pflehenstrauch, Blutpflaume, Blutjohannisbeere, Holunder, Spierstrauch, Flieder sowie altbewährte Beerensträucher: Johannis-, Stachel- und Himbeeren
 • Schlinger: Clematis, Efeu, Jägerliebhaber, Wilder Wein.

Für den Straßenraum sollen u.a. folgende geeignete Gehölze Verwendung finden:
 • kleine Bäume (Wuchsh. bis 10 m):
 • Kugelspitzahorn, Rötchen, Apfeldorn, Blumeneiche, Schwed. Mehlbeere;
 • mittelgroße Bäume (Wuchsh. 10 bis 20 m):
 • Kegelförmiger Spitzahorn, Scharlach-Kastanie, Stadtbirne
 • große Bäume (Wuchsh. > 20 m):
 • Spitzahorn, Stiel- und Traubeneiche, Rotbuche;

Einfriedigung
 Grundstückseinfriedigungen sind als naturbelassene Holzzaune aus senkrechten Stäben (sogenannte Staketenzaune) und/oder als dichtwachsende Hecke (eventuell mit innemgegendem Spandrah) aus einheimischen Gehölzen auszuführen.
Dächer
 Dächer sind als symmetrisch geneigte Satteldächer von 30-45° zu gestalten. Dachgauben sind als Dachhäuschen oder Zwerchgiebel zulässig. Flachdächer sind nur an untergeordneten Bauteilen, nicht aber auf Nebenanlagen zulässig. Ausnahmeweise können Flachdächer auf Nebenanlagen zugelassen werden, wenn sie als dauerhaft begrünzte Dächer ausgebildet werden. Die Dachdeckung der geneigten Dächer hat in Ziegeln zu erfolgen. Die baulichen Anlagen sind mit ihrer Hauptfrontrichtung bzw. der Gebäudelängsseite straßenparallel zu errichten.

Dechenwasserentwässerung
 Die Dachentwässerung ist so zu organisieren, daß pro Grundstück eine 1000 l fassende Regenrückhaltekapazität für Bewässerung oder Brauchwasserentwässerung zu schaffen ist, oder eine der Dachfläche und den Bauumverhältnissen angemessene Versickerungsfläche oder -einrichtung angelegt wird. Nicht auf dem Grundstück zurückhaltbares unverschmutztes Regenwasser ist über ein geeignetes Rohrsystem dem Wegenbereich zuzuleiten (Förderung der Renaturierung des Grabenbereiches).
 Für die Kompostierung von Gartenabfällen ist pro Grundstück eine geeignete Einrichtung vorzusehen.

Verfahrensvermerke
 Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), der Bauordnung (BO) in der jeweils zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Die Planung wurde im Auftrag der Gemeinde Wiegendorf ausgearbeitet durch:
 Architekturbüro
 Weimar

Architekten-Gemeinschaft Weimar

Flischer + Voigt
 Weimar
 Tel. 03641-519520
 Fax 03641-315813

ASP
 Weimar
 Tel. 03641-315813
 Fax 03641-315400

Das Katasteramt bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand von 01.01.1994 übereinstimmen.
 Ergänzungen wurden durch das Katasteramt vorgenommen.

Weimar, den 09.06.1995

Siegel
 Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertreterversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet - Hinter den Safrangärten" gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) am 09.06.1995 beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitungsverfahren erfolgte am 09.06.1995 in einer Bürgerinformation.

Nachdem gemäß § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Aufstellung beteiligt worden sind, hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet - Hinter den Safrangärten" mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.06.1995 bis 09.06.1995 einschließlich öffentlich ausgestellt.

Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Datum und dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können, erfolgte am 09.06.1995, ortsüblich.
 Gemeindefriedhof 30.3.94 FA, M. Pöschel

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet - Hinter den Safrangärten" wurde von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wiegendorf gemäß § 3 (2) BauGB am 09.06.1995 als Satzung beschlossen.

Wiegendorf, den 09.06.1995

Siegel
 Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan ist gem. § 246a (1) Nr. 4 BauGB durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde genehmigt.
 Verfügung vom 12. April 1995 Az.: 246a/1995-104/100
 Landesverwaltungsamt des Landes Thüringen im Auftrag:
 Siegel

Die Genehmigungsverfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom 12. April 1995 ist am 12. April 1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Wiegendorf, den 12. April 1995
 Siegel
 Bürgermeister

Gemeinde Wiegendorf / Thüringen
 Bebauungsplan Nr. 1
 "Wohngebiet - Hinter den Safrangärten"
 Maßst. 1:500