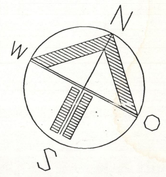
BEBAUUNGSPLAN "IM BRÜCKENHOFE"
TEIL A – PLANZEICHNUNG M 1:500



Der Gemeinderat der Gemeinde Weinbergen ist den in der Genehmigungsverfügung vom 22.Okt.99 (Az.: 240-4624.20-MHL-066 WAIM) aufgeführten Nebenbestimmungen in seiner Sitzung am 01.Dez.99 beigetreten.

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Der Beitrittsbeschluß wurde dem Thüringer Landesverwaltungsamt am 01.Dez.99 angezeigt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Schreiben vom ..... durch das Thüringer Landesverwaltungsamt bestätigt.

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan „Im Brückenhofe" bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil in der Fassung vom ....., wird hiermit ausgefertigt.

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.

Az.: 240-4624.20-MHL-066 WAIM „Im Brückenhofe"

Weimar, den .....

Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Weimarplatz 4
Postfach 20 48
99423 Weimar

Ref 210

Die Genehmigung erfolgte unter

Az.: 240-4624.20-MHL-066 WAIM „Im Brückenhofe"

- mit Nebenbestimmungen -

Weimar, den 22.10.99

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. PlanzVO 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2 und 17 Abs. 1 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- SD — Satteldach, Krüppelwalmdach
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung der Wohngebäude

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- befahrbarer Wohnweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt

HAUPTVERSORGUNG UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB, nachrichtliche Übernahme)

- Energieversorgung
- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§5 Abs. 2, Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- geplanter Baumbestand
- geplante Sträucher
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GRENZEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SONSTIGE PLANZEICHEN

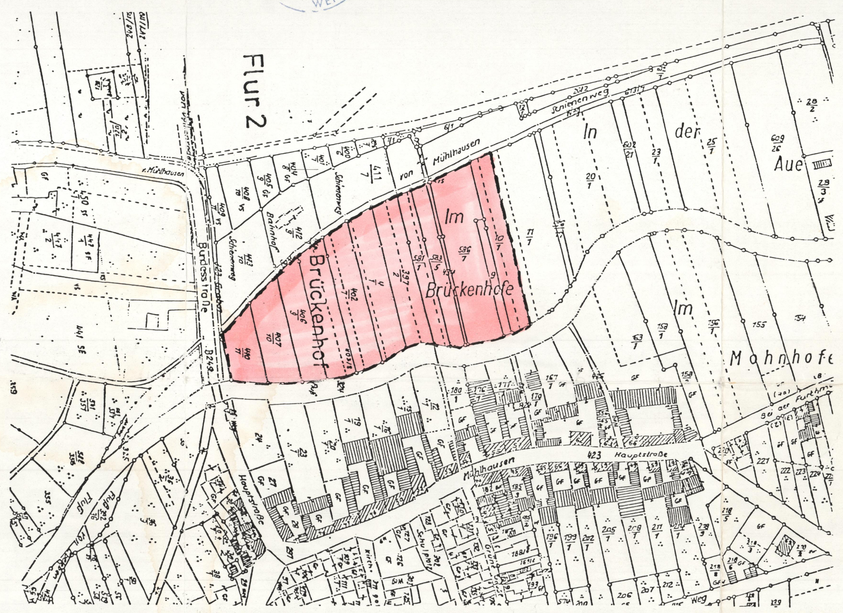
- 10/1 — Flurstücknummer Bestand
- Spielanlagen
- Abgrabung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE:
sofortige Meldung aller angetroffenen Bodenfunde und Fundzusammenhänge an das Thüringisches Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar Absicherung der Fundstellen bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter.

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einstiegungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.



FLURKARTENAUSZUG
M 1 : 2000

Übereinstimmung mit den Liegenschaftskarten

Ich bestätige hiermit, daß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Planunterlagen aus den Liegenschaftskarten des Katasteramtes benutzt wurden.

Grabe, den .....

(Siegel)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Mühlhausen, den .....

(Siegel)

TEIL B - TEXTTEIL

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtlich Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

Das Bebauungsgebiet wird im südlichen Teil als „Allgemeines Wohngebiet" (nach § 4 BauNVO) und im nördlichen Teil als „Mischgebiet" (nach § 6 BauNVO) ausgewiesen.

Für Wohnzwecke sind Eigenheime in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern zugelassen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sofern auch für Garagen zulässigen Flächen, unterzubringen und den gegebenen Grundstücksgrößen und Proportionen anzupassen.

Im ausgewiesenen Mischgebiet sind zulässig:

Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im ausgewiesenen Mischgebiet sind nicht zulässig:

Gartenbaubetriebe,
Tankstellen,
Vergnügungsstätten im Sinne de § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

Nach § 17 (1) BauNVO vom 23.01.1990 wird für die grundstücksabhängige bebaubare Grundfläche eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 vorgesehen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch oberdachte Stellplätze und Garagen ist bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 möglich.

Als Mindestgrundfläche von Wohnhäusern ist eine GRZ von 0,08 zugrunde zu legen.

Die Firsthöhe (FH) bzw. die maximale Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 (1) BauNVO wird mit 12,00m über Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste, durch das Gebäude angeschnittene Geländepunkt des gewachsenen Bodens.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 Abs. 3 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

[redacted]

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Es ist auf jedem neuen Grundstück mindestens 1 Stellplatz für einen PKW vorzusehen. Die Garage kann in den Hauptbaukörper einbezogen oder an anderer Stelle innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

[redacted]

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB)

Das Sichtfeld (Flurstückes 410/11) ist von jeder sichtbehinderten Bebauung und Einfriedung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,80 m über der Fahrbahn zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

Die Festlegung der Verkehrsflächen in der Planzeichnung ist verbindlich. Die Straßenflächen können in gebundener oder ungebundener Deckschicht ausgeführt werden (Bitumen bzw. Pflaster, Rasengittersplatten). Die Gehwegflächen sind in Pflaster und die restlichen öffentlichen Verkehrsflächen (gestaltete Flächen) ebenfalls in ungebundener Deckschicht in Pflaster oder Rasengittersplatten auszuführen.

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB)

Für die Versorgung mit Elektroenergie des Wohngebietes ist ein Teil des Flurstückes 410/11 zum Bau einer Trafostation der TEAG zugelassen.

9. FREIFLÄCHEN/GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 u. 25 BauGB, §§ 1 u. 17 BauNVO)

Bei zulässiger Versiegelung von 40% Oberfläche in den Baugrundstücken sind die übrigen 60% zwingend als Grünfläche bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Bei der Oberflächenversiegelung in den Baugrundstücken geringer als 40%, sind zusätzlich mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die anzulegenden Grünflächen bzw. Gartenflächen schließen generell eine 40%ige Baum- und Strauchpflanzung ein (1 Baum entspricht 20 m²).

Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als hochstämmiger Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten. Sie werden auf den Anteil der zu pflanzenden Bäumen in den einzelnen Baugrundstücken angerechnet. Für die neu zu pflanzenden, im Planteil dargestellten Bäume in den Baugrundstücken besteht ein ausdrückliches Pflanzgebot. Sie sind auf den Anteil der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Ab 4 Stellplätze/ Parkplätze pro Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Pflanzungen sind auf den Anteil der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Die angewiesenen Neupflanzungen von Bäumen (Pflanzbestand: 7 - 15 m je nach Baumtyp und -alter) sind zur Wahrung der Gesamtgestaltung zu sichern (Pflanzgebot).

Pflanz- und Artenliste

Zum Einsatz kommen einheimische Gehölzarten. Der Stammumfang der neu zu pflanzenden Bäume sollten mindestens 12 -16 cm betragen (1 Baum = 20 m²).

Folgende Laubbäume sollten im Bereich der Wohnwege angeordnet werden:

Baumhasel	Corylus columa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica

Sträucher und Heister:

Die Strauchbepflanzung ist in Gruppen von 8 -10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu Pflanzen. Der Pflanzabstand soll der Strauchart angepaßt werden. Diese Sträucher werden teilweise mit Bäumen überstellt.

Entlang der Grundstücksgrenzen sollten folgende Gehölze für Hecken angeordnet werden:

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zur Fassadenbegrünung sollten folgende Pflanzen angeordnet werden:

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Knöterich	Fallopia aubertii
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium

Im Bereich der Bahnlinie sind folgende Gehölze für die Immissionsschutzbepflanzung vorgesehen:

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Weiden	Salix sp.
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Einzelbäume als Überhälter im Bereich der Immissionsschutzbepflanzung:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus minor

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Gehölzpflanzungen sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.

Die anzupflanzenden Straßenbäume müssen ihren natürlichen Wuchs behalten und dürfen nicht z.B. in Kugelform gestutzt werden. Des weiteren ist die kommunale Baumschutzverordnung zu beachten.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 2 des Magnetschwebebahnplanungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

PlanzVO Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz über die Thüringer Bauordnung (ThuBO) vom 27.05.1994

VERFAHRENSVERMERKE UND NACHWEISE

Bebauungsplan: „IM BRÜCKENHOFE" — Gemeinde Weinbergen OT Grabe

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grabe in der Sitzung am ..... beschlossen (nach Par. 2 BauGB).

Grabe, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Reinhard Ohl
Architekt
Dorfstraße 10a
99334 Gräfenroda
Tel.: (036202) 43579/74

Grabe, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Auftrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes erteilt am .....

Grabe, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Grabe, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ..... wurde am ..... eine Stellungnahme ermöglicht.

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Der Öffentlichkeit wurde die Beteiligung an der Bauleiplanung gemäß Par. 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.06.96 bis 16.07.96 ermöglicht.

(Siegel) — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß Par. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.96 bis 16.07.96 offen ausgelegen.
Die Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 30.05.96 ortsüblich bekannt gemacht.

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurden ausgewertet am .....

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß Par. 10 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinbergen am 02.10.97 als Satzung beschlossen worden.

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Es wurde bescheinigt, daß kein Mitglied des Gemeinderates mitbestimmt hat, der Mitbesitzer in diesem Bebauungsgebiet ist.

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Dieser Plan ist durch Verfügung vom 28.09.1999 gemäß Par. 11 BauGB durch die höhere Bauaufsichtsbehörde genehmigt worden (Az. 240-4624.20-MHL-066-WAIM „Im Brückenhofe").

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß Par. 12 BauGB erfolgte am 04.02.2000.
Der Bebauungsplan ist somit am 03.02.2000 rechtsverbindlich geworden.

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Die Anregungen der öffentlicher Belange wurden am 03.06.96 am Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Die Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurden am 02.10.97 abgewägt und beschlossen.

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung am .....

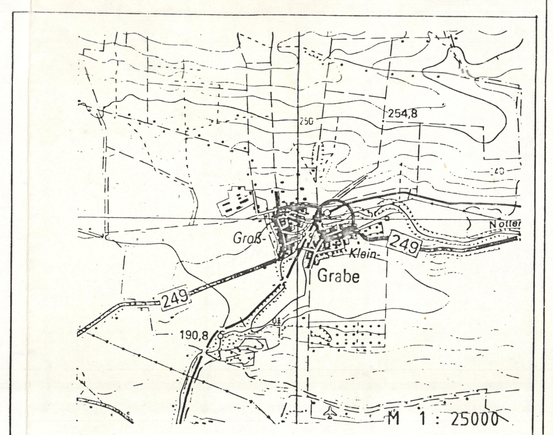
Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntgabe des Bebauungsplanes nach Hauptsatzung wurde am bescheinigt.

Weinbergen, den .....

(Siegel) — Der Bürgermeister



GEMEINDE WEINBERGEN
ORTSTEIL GRABE
IM BRÜCKENHOFE
BEBAUUNGSPLAN

ARCHITEKTURBÜRO DIPL. ING. REINHARD OHL „FREIBERUFLICHER ARCHITEKT"
DORFSTRASSE 10 A
99334 GRÄFENRODA
TEL.: 03622 / 43579-0
FAX: 03622 / 43579-5
AKT 0779 - 91 - 1 - A