

Zeichenerklärung der ALK-Daten:

—	Grundstücksgrenze		vorhandene Bebauung
- - -	Flurgrenze		Grünland
Fl. 1	Bezeichnung der Flur		Mischwald
201	Flurstücksnummer		

Planzeichenerklärung:

	Geltungsbereich
	Baugrenze
	MI Mischgebiet
0,4	Grundflächenzahl
0,4	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
o	Offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung:
	Private Straße
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung:
	1-2 Hecke mit Krautsaum, Index 1 u. 2
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Zuordnung

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**
Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO). Die Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zum Rand der öffentlichen und der privaten Straßenparzelle einhalten.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)**
Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind nur max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn das Doppelhaus auf zwei Grundstücken, die jeweils mindestens 400 m² groß sind, errichtet wird, sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.
- Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)**
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

Kartengrundlage:
ALK-Daten, Stand: Mai 2007

- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
- Private Wege, private PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen** sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzende unbefestigte Flächen des Grundstückes bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
- Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen mindestens 25 l groß sein. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.
- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Hecke mit Krautsaum“ sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen in Gruppen von je 3 bis 5 Individuen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener mehrreihiger Gehölzgürtel vorzunehmen. Die Pflanzdichte ist in Abhängigkeit der Endwuchsbreite der gewählten Sträucher zu wählen. Die Hecke ist alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
Am Heckenrand ist ein jeweils rund 1m breiter Krautsaum vorzusehen und der Sukzession zu überlassen. Er ist alle 3 bis 4 Jahre abschnittsweise im September zu mähen. Er darf auf keinen Fall in einem Jahr vollständig gemäht werden.
Düngung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.
- Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Hecke mit Krautsaum“ mit Index 1 und die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugebiet und der Privatstraße zugeordnet. Die durch den B-Plan auf den öffentlichen Straßen ermöglichten Eingriffe werden auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Hecke mit Krautsaum“ mit Index 2 und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)**
Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Außerhalb der Fläche „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ dürfen standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze, bis zu maximal 10% anteilig gepflanzt werden. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche **, **	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche **, **	Quercus robur
Bergahorn **, **	Acer pseudoplatanus

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Waldrebe	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stachelbeere	Ribes uva - crispa
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Die Dachneigungen der Gebäude sind zwischen 25° und 50° zu wählen. Die festgesetzte Mindestdachneigung darf reduziert werden, wenn floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen wird.
- Die Bedachung der Gebäude sollte mit der ortsüblichen Material- und Farbwahl übereinstimmen.
- Für die Fassadenflächen sind weiße beziehungsweise gedeckte Farben zu wählen.
- Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)**
- Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei geplanter Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ist im Zweifelsfalle der Zulässigkeit durch ein Immissionsgutachten nachzuweisen, dass der Gewerbebetrieb zulässig ist.
- Die südliche Fläche des Geltungsbereiches liegt im Gebiet von zwei angezeigten Bergwerksfeldern. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Allgemeiner Hinweis**
Die Privatstraße darf von Müllfahrzeugen gemäß der derzeit gültigen Straßenverkehrsordnung ohne Einweiser und der heutigen technischen Ausrüstungen der Müllfahrzeuge nicht befahren werden, da keine geeigneten Wendeanlagen vorgesehen sind. Die Abfallbehälter müssen daher zur Leerung zur öffentlichen Straße gefahren werden, vorbehaltlich der Änderung der Rechtslage.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung am 12.08.2008 beschlossen. Der Beschluss ist am 07.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:
Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 14.04.2009 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 11.05.2009 bis 15.05.2009 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.05.2009.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 16.02.2010 durchgeführt. Die Verfahren wurden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.12.2009 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 08.03.2010 bis einschl. 09.04.2010 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.02.2010.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat am 11.11.2010 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigung:
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bestätigung des Planverfahrens
Das Planverfahren wird hiermit bestätigt.

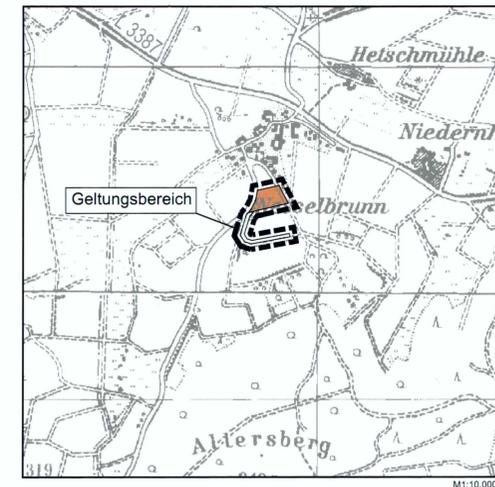
Weimar, 07. Feb. 2011

(Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
Der Satzungsbeschluss wurde am 07. Mai 2011 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Weimar, 08. Mai 2011

(Bürgermeister)



**Gemeinde Weimar
Bebauungsplan "Auf der Lugwiese"**
Gemarkung Nesselbrunn

Endgültige Fassung				
Datum:	Name:	Maßstab:	Stand:	11.11.2010
Bearbeitet: August 2008	I. Zillinger	1:1.000	Karten-Nr.:	1953/1
Gezeichnet: Sept. 2008			Projekt-/ Zeichen-Nr.:	
Geprüft:		Ersatz für:		