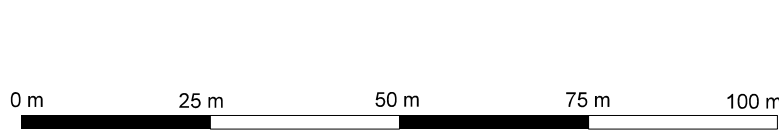


# Teil A Planzeichnung



**PLANGRUNDLAGE**  
 Stadt Weimar, Stadtentwicklungsamt Abt. Geoinformation und Statistik  
 Lage- und Höhenplan Nr. 06-2016 und ALK 2017

## Legende

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19 u. 20 BauNVO)**
- z.B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
  - z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 92 Abs. 2 ThürBO)
  - z.B. **TH=4,60m** Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- V Verkehrsberuhigter Bereich
  - F+R Fuß- und Radweg
  - Privatstraße
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse/ besondere Zweckbestimmung
  - SD Satteldach
  - ↔ Hauptfirstrichtung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 5,0 Maßzahlen für Längen und Abstände in m
  - (A) Bezeichnung Baufeld
- Nutzungsschablone**
- |                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Art der baul. Nutzung    | Grundflächenzahl                 |
| Bauweise                 | Dachform                         |
| Anzahl der Vollgeschosse | Traufhöhe als Höchstmaß in Meter |
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- exemplarische Grundstückseinteilung
  - Gemarkungsgrenze
  - Grundstücksgrenze
  - 222,0 Höhenpunkt in Meter über NNH
  - Flur 4
  - 229/84 Flurstücksnummer
  - Gebäude mit Hausnummer
  - HAUS 19 Hausnummer
  - Laubbaum; Nadelbaum; Obstbaum
  - Böschung

- Pflanzenliste**
- Bäume 2. Ordnung**
- Acer campestre
  - Carpinus betulus
  - Pyrus communis
  - Juglans regia
  - Malus sylvestris
  - Prunus avium
  - Salix fragilis
  - Sorbus aria
  - Sorbus aucuparia
  - Sorbus domestica
  - Sorbus thuringiaca Fastigiata
- Obstbäume als Hochstamm**
- Malus (Apfel) in Arten und Sorten
  - Prunus (Kirschen und Pflaumen / Zwetschgen) in Arten und Sorten
  - Pyrus (Birnen) in Arten und Sorten
  - Mindestanforderung an die Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, weiler Stand, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1 m Höhe 10 - 12 cm (H 3xv w mDb StU 10 - 12)
- Kleinbäume / Großsträucher**
- Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
  - Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Mindestanforderung an die Pflanzqualität: Kleinbaum / Großstrauch, mindestens dreimal verpflanzt, weiler Stand, mit Ballen, Höhe vom Erdboden 100 - 150 cm (3xv w mDb H 100 - 150)
- Sträucher**
- Amelanchier ovalis
  - Cornus mas
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Crataegus monogyna
  - Crataegus laevigata
  - Euonymus europaeus
  - Ligustrum vulgare
  - Lonicera xylosteum
  - Prunus mahaleb
  - Prunus spinosa
  - Rhamnus cathartica
  - Rhamnus frangula
  - Rosa arvensis
  - Rosa canina
  - Rubus idaeus
  - Rubus spec.
  - Sambucus nigra
  - Viburnum opulus
  - Vinca minor
  - Mindestanforderung an die Pflanzqualität: Strauch, mindestens einmal verpflanzt, Wurzelware, mindestens drei Triebe, Höhe 60 - 100 cm
- Fläche Unterpflanzung der Straßenbäume**
- Stauden und Gräser
  - Carex sylvatica
  - Geranium macrorrhizum
  - Festuca mairei
  - Symphyltum grandiflorum
  - Tanacetum macrophyllum
  - Gehölze
  - Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock'
  - Pyraecanthia Hybride 'Anatolia'
  - Cornus stolonifera 'Kelsey'
- Wald-Segge**
- Balkan - Storchschnabel
  - Atlas-Schwingerl
  - Kleiner Kaukasus-Beinwell
  - Großblättrige Wucherblume
  - Niedrige Purpurbeere 'Hancock'
  - Feuerdom Hybride 'Anatolia'
  - Zwerg - Hartriegel 'Kelsey'

# Teil B Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
  - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.
  - Zahl der Vollgeschosse  
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlage  
Die Höhe der baulichen Anlage wird als Höchstmaß festgesetzt.  
Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite als unterer Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt) als oberer Bezugspunkt, jeweils in der Mitte des Gebäudes gemessen. In den Baufeldern A und B ist der untere Bezugspunkt auf die Privatstraße und in den Baufeldern C und D auf den Lärchenweg zu beziehen. Für Grundstücke ohne Baufeldbezeichnung ist die erschließungsseitig angrenzende geplante oder vorhandene Straßenhöhe als unterer Bezugspunkt maßgeblich.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 23 BauNVO)
  - Abweichende Bauweise  
Für die Baugebiete WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 15 m nicht überschreiten.
  - Offene Bauweise  
Für die Baugebiete WA2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
  - Überbaubare Grundstücksfläche  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Stellung der baulichen Anlagen  
Im Bebauungsplan wird die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Als Hauptfirstrichtung wird die Firstrichtung der längeren Gebäuseite bezeichnet.
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Die festgesetzten Verkehrsflächen sind mit ihrer Zweckbestimmung der Planzeichnung zu entnehmen.
  - Ein- und Ausfahrten  
Für die Grundstücke der Baufelder A und B sind die Grundstücksein- und -ausfahrten nur über die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privatstraße zulässig.
- Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
  - Garagen und Carports  
Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind mind. 5,0 m von der erschließungsseitigen Verkehrsfläche auf dem Baugrundstück zurückzusetzen.
  - Nebenanlagen  
Gartenhäuser oder Geräteschuppen sind mind. 3,0 m von der erschließungsseitigen Verkehrsfläche auf dem Baugrundstück zurückzusetzen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsgebietes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
  - Maßnahme M1 - Durchlässige Oberflächen  
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  - P1 Straßenraumpflanzungen  
In der Straße Erlenweg sind sechs Bäume einer Art straßenparallel in Reihe mit einem Abstand von 10 m und einer jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Unterpflanzung aus Stauden, Gräsern oder Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten. Der Abstand darf maximal 2,50 m parallel zur Straße verschoben werden. Zulässige Baumarten sind Quercus robur Fastigiata (Säuleneiche) und Acer campestre (Feldahorn 'Elsrijk') in der Mindestqualität Hochstamm, viermal verpflanzt, weiler Stand, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht und einem Stammumfang in 1 m Höhe von 20 - 25 cm (H 4xv w mDb StU 20 - 25). Arten der Baumunterpflanzungen gemäß Pflanzenliste.
  - P 2 Stellplatzbegrünung  
Für jeweils vier abgeschlossene Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten, so dass eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen entsteht. Die Baumscheiben sind mindestens 10 m<sup>2</sup> groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2,5 m nicht unterschritten werden darf. Zulässige Baumarten sind Acer campestre (Feldahorn), Crataegus laevigata (Apfeldorn) und Prunus padus (Traubenkirsche) in der Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht und einem Stammumfang in 1 m Höhe von 18 - 20 cm (H 3xv w mDb StU 18 - 20).
  - P 3 Grundstücksfreiflächen  
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen, Gräsern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen, gebietstypischen Gehölzen bestehend aus Arten der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu erhalten. Je Grundstück ist je abgeschlossene 100 m<sup>2</sup> bepflanzter Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Laubb Baum 2. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Das Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung ist nicht zulässig. Arten und Mindestqualität gemäß Pflanzenliste.

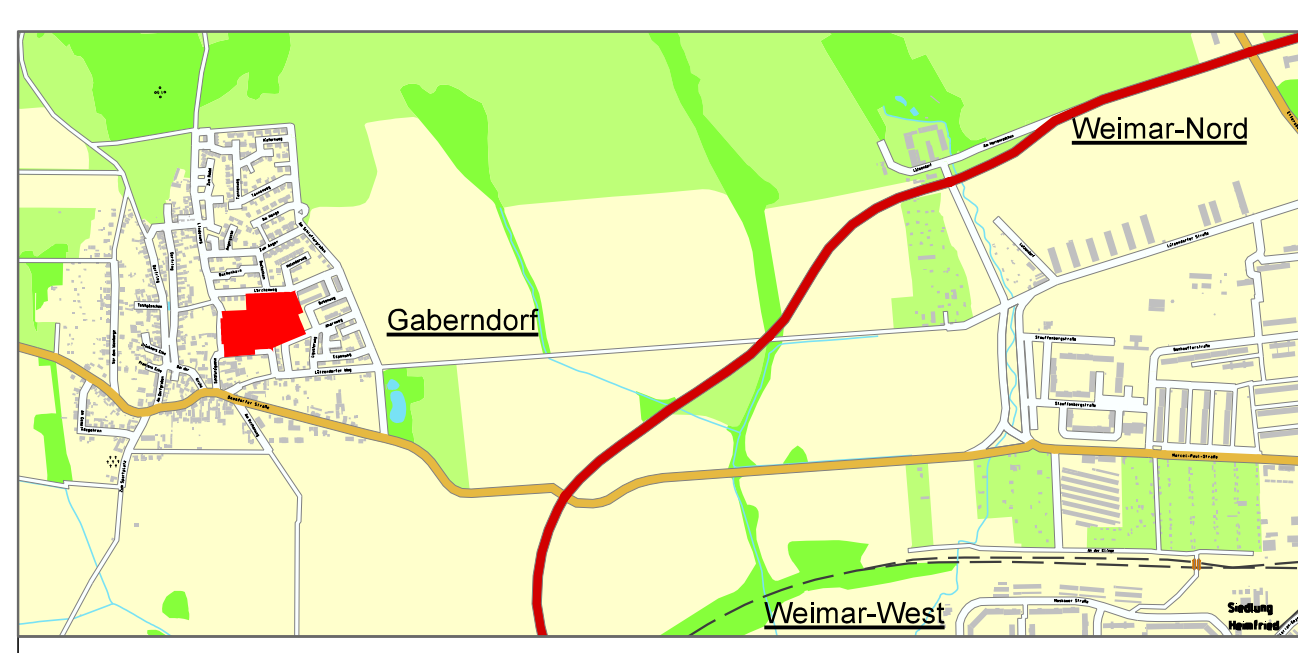
## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 ThürBO)

- Gestaltungsfestsetzungen**
    - Dachform  
Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.
    - Dachneigung  
Die zulässige Dachneigung der Satteldächer beträgt 38° bis 45°.
    - Dachgestaltung  
Die Dächer sind mit Ziegeln (in der Farbe Rot, Braun oder Anthrazit) oder Schiefer bzw. Schieferersatz in der Farbe Anthrazit einzudecken.
    - Dachaufbauten  
Zulässig sind Gaupen und Zwerchhäuser bis zu einer Breite von 2,50 m mit einem Abstand zur giebelseitigen Außenwand von mindestens ¼ der traufseitigen Außenwandlänge. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren.
    - Fassadengestaltung  
Für die Außenwandflächen sind nur gebrochene, abgedunkelte Farben mit einem Hellbezugswert von 30 % bis 80 % zulässig.
  - Hinweise:**
    - Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archaische Fundstellen bekannt. Es muss mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des "Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz) § 2 Abs. 7 gerechnet werden. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Fachbereich Archaische Denkmalpflege, mind. 2 Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung durchgeführt werden kann. Ebenso ist der Beginn der eigentlichen Bauarbeiten für die Wohnhäuser mitzuteilen.
    - Die Beseitigung des durch natürliche Sukzession entstandenen Gehölzaufwuchses ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar umzusetzen.
    - An den zu errichteten Gebäuden wird die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter, insbesondere Mauersegler und Mehlschwalbe, empfohlen.
    - Erdauflüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) rechtzeitig anzuzeigen.
    - Zur Minimierung des Risikos der Verfälschung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und dem Verlust der biologischen Vielfalt ist nur gebietsheimisches Pflanzmaterial und Saatgut zu verwenden.
    - Für die Straßenbeleuchtungen werden NA-Lampen (Natriumdampf), LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen empfohlen.
- Dieser Plan lag zur Anzeige gem. § 21 Abs. 3 ThürKO vor.**
- Az.: 310-4621-8470/2017-16055000- BPL-WA-Hinter dem kl. Anger 5Ä
- Weimar, den 23.10.2017...
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14 S. 574, 584)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91, 95)

## III. Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Am 05.04.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und dem Entwurf der Begründung durch den Stadtrat der Stadt Weimar gebilligt und die Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 26.05.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.04.2017 im Amtsblatt der Stadt Weimar ortsüblich bekanntgemacht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrenordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 07.04.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Weimar, 21.09.2017
- gez. Wolf  
Der Oberbürgermeister
- Siegel
- 5. Abwägung**
- Der Stadtrat der Stadt Weimar hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange am 20.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Weimar, 21.09.2017
- gez. Wolf  
Der Oberbürgermeister
- Siegel
- 6. Satzungsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Weimar hat am 20.09.2017 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Weimar gebilligt.
- Weimar, 21.09.2017
- gez. Wolf  
Der Oberbürgermeister
- Siegel
- 7. Anzeige**
- Der Bebauungsplan wurde der Höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 246 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung am 27.09.2017 angezeigt. Die Höhere Verwaltungsbehörde hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
- Weimar, 26.10.2017
- gez. Wolf  
Der Oberbürgermeister
- Siegel
- 8. Ausfertigung**
- Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.
- Weimar, 26.10.2017
- gez. Wolf  
Der Oberbürgermeister
- Siegel
- 9. Inkrafttreten**
- Die Stelle, bei der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 11.11.2017 im Amtsblatt der Stadt Weimar ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Weimar, 13.11.2017
- gez. Wolf  
Der Oberbürgermeister
- Siegel

- weimar**  
Kulturstadt Europas
- # BEBAUUNGSPLAN B GAB 03 Ä5
- ## 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter dem kleinen Anger / Hinter der Schäferei" -Satzung-
- Gemarkung Gaberdorf Flur 2  
 Stadt Weimar, Stadtentwicklungsamt
- M 1 : 1.000  
 (im Original)



**weimar**  
Kulturstadt Europas

# BEBAUUNGSPLAN B GAB 03 Ä5

## 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter dem kleinen Anger / Hinter der Schäferei" -Satzung-

Gemarkung Gaberdorf Flur 2  
 Stadt Weimar, Stadtentwicklungsamt

M 1 : 1.000  
 (im Original)