



Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

MI WA	Mischgebiet / Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 4 BauNVO
II II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert; zwingend (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
GRZ 0,2	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
GR 200m²	Grundfläche GR (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
GFZ 0,4	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
GF 200m²	Geschossfläche GF (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
TH 10,0 m	Traufhöhe TH (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
o	offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
b	besondere Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u.ä. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen Verkehrsstraße/Gehweg
	Verkehrsfläche bes. Zweckbest.: Gleichberechtigungstr./Parken/Verkehrsrgrün
	Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB: Obstplantage
	Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB: Parkanlage, Spielplatz
	Flächen für Versorgungsanlagen / Elektrizität § 9 (1) Nr. 12 BauGB: Umspannstation
	Mit Leitungsrechten zu belastende / belastete Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB: Anpflanzen / Erhalten von Bäumen und Sträuchern
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4), § 16 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
	Dachausbildung siehe Textfestsetzungen gem. § 83 ThürBO

Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll auch Altenwohnen verwirklicht werden. Nach § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 4 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig sind. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Mischgebiete (MI) für Nutzungen nach § 6 (1) und (2) Nr. 1 bis 5 BauNVO gewidmet. Die Nutzungen nach (2) Nr. 6, 7 und 8 nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und insbesondere Vergnügungstätten sind dort nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzungszahlen dürfen um max. 20% überschritten werden, wenn ein Hausprojekt in einer Hausgruppe bei geringem Grundstückszuschnitt die Erhöhung erfordert, die gesamte Gruppe aber den festgesetzten Rahmen einhält. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen und Baumasse werden die Flächen und Baumassen über der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen und in Garagen geschossen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nach § 21 (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

Bauweise

Neben der gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzten "offenen Bauweise" (o) und der nach § 22 (3) BauNVO festgesetzten "geschlossenen Bauweise" (g) wird nach § 22 BauNVO eine "besondere Bauweise" (b) festgesetzt. Dort sind die Häuser in Gruppen zu errichten; dabei ist dort auch eine Grenzbebauung erlaubt. Darüber hinaus wird dort die zulässige Gebäudelänge nicht begrenzt.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Schuppen für Gartengeräte und Gartenmöbel dürfen auch in der rückwärtigen, nichtüberbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, wenn die Grundfläche 1,80 m x 1,80 m und die Firsthöhe 2,30 m nicht überschritten werden. Ausnahme: geschlossene Stellplätze und Lagerflächen für den Naturhaushalt nicht belastende Güter in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in breittufiger Pflasterung ausgeführt werden und pro 50 m² in Anspruch genommener Fläche ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

Verkehrsflächen und deren Anschluß an andere Flächen

Die Verkehrsfläche gliedern sich entsprechend der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB in Fahrstraßen, die nach den Erfordernissen der StVO herzurichten sind, in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als Gleichberechtigungstraßen ("Verkehrsberuhigter Bereich") oder Parkplätze mit Verkehrsgrün zu gestalten sind, sowie Fuß- und Rad- und Wirtschaftswegen. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße sowie die Pflanzstandorte der Straßenbäume können im Rahmen des Straßenausbau und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsleitungen geringfügig geändert werden. Pro Baugrundstück und angrenzender Erschließungsstraße kann nur eine Zufahrt mit einer Zufahrtbreite von höchstens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden. Die Zahl der öffentlichen Stellplätze ist nach dem jeweiligen Bedarf zu ermitteln und im B.-Plan nicht festgesetzt. Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen, die von Bewuchs sowie von jeglicher Sichtbehinderung oberhalb von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind, sind nach Maßgabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzurichten.

Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen

In dem zeichnerisch festgesetzten Bereich der Versorgungsflächen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr. 12 und 21 BauGB sind Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände nach den einschlägigen Richtlinien) zu dulden.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Parkanlagen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Befestigte Wege sind entsprechend der Planzeichnung zulässig. Baumpflanzungen sind mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, StU 14-16 cm, der Pflanzliste "Gestaltungssatzung" vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Anliegern zu dulden. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einem stabilen Pfahl-Dreibock zu sichern (vgl. DIN 18916). Sträucher sind als freiwachsende Hecken und Gebüsche mit den aus der Pflanzliste "Gestaltungssatzung" ersichtlichen Arten vorzunehmen. Die übrigen Freiflächen sind als zweischürige Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Dachflächenwässer, die nicht auf den Grundstücken zurückgehalten werden können, sollen über ein eigenes Rohrsystem den im südlichen Geltungsbereich vorhandenen Graben zugeführt werden. Dieser Grabenbereich ist zu erhalten und mit einer zusätzlichen Baumreihe auf der südlichen Grabenseite zu bepflanzen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Durch Planzeichnung sind Grabenbereiche und andere straßenbegleitende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, in denen die typische Vegetation zu erhalten bzw. zu pflegen und im Sinne von abschirmenden Gehölzhecken zu ergänzen ist. Alle nicht versiegelten, nicht mit Bäumen bestanden oder nicht mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft belegten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
Durch Planzeichnung werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die folgendermaßen vorzunehmen ist: Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen sind mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, StU 14-16 cm, der Pflanzliste "Gestaltungssatzung" vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Anliegern zu dulden. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einem stabilen Pfahl-Dreibock zu sichern (vgl. DIN 18916). Auf privaten Stellflächen für PKW ist alle vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Seine Pflanzscheibe muß mindestens 2 m Durchmesser, Pflanzstreifen mindestens eine Breite von 1,5 m haben. Jeder der Bäume ist auf Dauer zu unterhalten und vor mechanischen Beschädigungen zu bewahren. Bäume auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und entlang von Verkehrswegen müssen auf Pflanzscheiben mit mindestens 2 m Durchmesser oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 1,5 m stehen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens alle 200 m² ein Laubbaum zu pflanzen.

Ersatzmaßnahmen

- Einreihige Pflanzung (Flurstück 730/2) von großkronigen Bäumen (Abstand 10m) und standortgerechten Heckengehölzen (siehe Gestaltungssatzung) zur ergänzenden Eingrünung der vorhandenen Gartenanlage.
- Einreihige Pflanzung (Flurstück 1253, landwirtschaftliche Wegeparzelle) von großkronigen Bäumen (Abstand 10m) und standortgerechten Heckengehölzen (siehe Gestaltungssatzung) zur Biotopvernetzung zwischen dem südlichen Geltungsbereich und den südlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO

Gestaltung von baulichen Anlagen (Dächer)

Durch Planzeichnung sind Bereiche festgesetzt, in denen nur Steildächer mit bestimmten Neigungen (in aller Teilung angegeben) zulässig sind. Flachgeneigte Satteldächer und Flachdächer sind nur an untergeordneten Bauanteilen oder für Nebengebäude zulässig, wobei Flachdächer dann als begrünte Dächer zu gestalten sind.

Einfriedigungen

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als Zäune und lebende Hecken oder in Kombination bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m sowie landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze zulässig. Ausnahme: diese können dort aus Immissionschutzgründen auch begrünte Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden.

Oberflächengestaltung und Grünordnung

Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Freizeite, KFZ-Stellplätze sowie als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig; sie sind -soweit funktional und wasserrechtlich möglich- mit breittufigem Pflaster, Rasenpflaster oder als wassergebundene Decken herzustellen. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze, Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Beplantung zu umgeben. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen je nach Funktion aus unterschiedlichen Materialien hergestellt werden:

Für die Fahrbahnen werden bitumengebundene Decken oder großformatige Pflasterbeläge aus Beton festgesetzt. Parkierungsflächen sollen aus breittufigem Naturstein- oder Rasenpflaster, Gehwege und Randbereiche aus Betonsteinpflaster hergestellt werden. Fuß- und Wirtschaftswegen sind als wassergebundene Decken auszuführen.

Baumstämme und Baumstreifen im Straßenraum werden als wassergebundene Decken festgesetzt. Bäume sind als Hochstämm, StU 14-16 cm, aus folgenden Arten zu verwenden: Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Spitzahorn (Acer platanoides).

Auf öffentlichen Grünflächen und Flächen mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft müssen alle zur Anpflanzung kommenden Arten den Standortbedingungen gewachsen und im Gebiet heimisch sein. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Baumreihen und Baumgruppen aus Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), Platyphyllos, Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Sträucher aus Liguster (Ligustrum vulgare), Rose (Rosa rubiginosa, Rosa carolina), Haintriegel (Cornus sanguinea), Schneebäll (Viburnum lantana, Viburnum opulus), Berberitze (Berberis vulgaris), Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Eunonymus europaeus), Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus). Bäume auf den gesamten Grundstücken sind gegebenenfalls durch entsprechend positionierte Felsbrocken vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind extensiv zu pflegen (großkronige Laubbäume, freiwachsende Hecken und Gebüsche, zweischürige Wiesen), um ihre Bedeutung für den Naturhaushalt zu steigern.

Die Anwendung von Bioziden ist grundsätzlich verboten, um Gefährdungen des Wassers, des Bodens und der Tier- und Pflanzenwelt auszuschließen. Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 200 m² Größe an Gebäuden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Hinweise aus dem 7. Änderungsverfahren

- Die bisherigen gründerischen Festsetzungen sollen bestehen bleiben, d.h. die Schuppen sind so aufzustellen, daß die festgesetzten Bäume trotzdem gepflanzt werden können.
- Anfallende Oberflächenwässer der zu errichtenden Nebenanlagen sollen versickert werden.
- Die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG können mit den Bebauungsplanunterlagen in der Verwaltung eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Bauzonierungsverordnung (BauNVO),
- der Planzeichnung (PlanZV),
- der Thüringer Bauordnung (ThürBO)

in der Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung.

Der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde ausgearbeitet durch: Stadtverwaltung Arnstadt, Bauamt, Abteilung Planung Markt 1, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/745-6

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Katasterkataster nach dem Stand vom 21. Februar 2003 übereinstimmen. Eine Bescheinigung für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Gebäudebestandes kann nicht gegeben werden.

Arnstadt, den

Katasteramt

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Rabenhold II" ist mit Aktenzeichen 210-4621.20-ARN-004 WA/MI "Rab II" und Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 13. Juni 1996 genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung ist am 28. Juni 1996 mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, im Arnster Ausruf (Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und ihre Ortsteile) bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rabenhold II" ist mit Aktenzeichen 210-4621.20-ARN-004 WA/MI "Rabenhold II" (3. Ä) und Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 19. November 1998 genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung ist am 15. Dezember 1998 mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, im Arnster Ausruf (Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und ihre Ortsteile) bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes **rechtsverbindlich**. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rabenhold II" ist mit Aktenzeichen 210-4621.20-ARN-004 WA "Rabenhold II" (4. Ä) und Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20. November 1998 genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung ist am 15. Dezember 1998 mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, im Arnster Ausruf (Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und ihre Ortsteile) bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes **rechtsverbindlich**. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rabenhold II" ist mit Aktenzeichen 210-4621.20-ARN-004 WA/MI "Rabenhold II" (5. Ä) und Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14. September 1999 genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung ist am 02. Oktober 1999 mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, im Arnster Ausruf (Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und ihre Ortsteile) bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes **rechtsverbindlich**. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rabenhold II" ist mit Aktenzeichen 210-4621.20-ARN-004 WA/MI "Rabenhold II" (6. Ä) und Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 22. November 2000 genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung ist am 16. Dezember 2000 mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, im Arnster Ausruf (Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und ihre Ortsteile) bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 6. Änderung des Bebauungsplanes **rechtsverbindlich**. Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat am 21. November 2002 für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rabenhold II" den Beschluß über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB gefaßt. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rabenhold II" mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 6. Januar 2003 bis zum 6. Februar 2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 14. Dezember 2002 im Arnster Ausruf (Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und ihre Ortsteile) mit dem Hinweis bekannt gemacht, daß Denken und Anregungen während der Auslegungstfrist vorgebracht werden können.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 25. November 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die während der Beteiligungsverfahren geäußerten Anregungen sind geprüft, das Abwägungsergebnis vom Stadtrat der Stadt Arnstadt am 20. Februar 2003 beschlossen und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24. Februar 2003 über das Abwägungsergebnis informiert worden.

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat am 20. März 2003 die 7. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als **Satzung beschlossen**. Arnstadt, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 21 (1) ThürKO ausgefertigt. Arnstadt, den

Bürgermeister

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rabenhold II" einschließlich der Textfestsetzungen wird gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde (AZ:) genehmigt.

Weimar, den

Landesverwaltung des Freistaates Thüringen

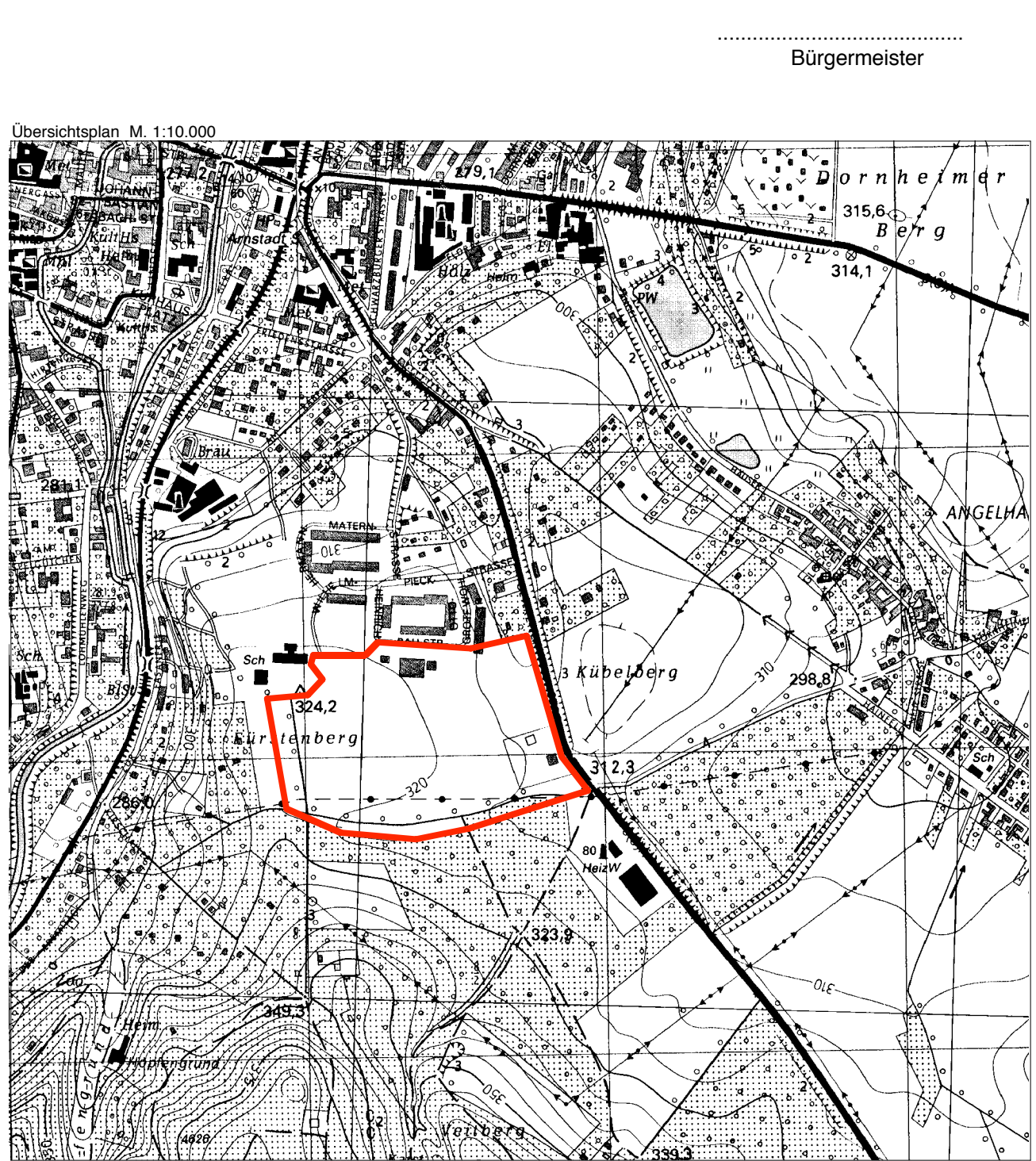
Die Genehmigungsverfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom ist am

gem. § 10 (3) BauGB im Arnster Ausruf (Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und ihre Ortsteile) mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden kann, bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rabenhold II" **rechtsverbindlich**.

Arnstadt, den

Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10.000



STADT ARNSTADT

Bauamt, Markt 1, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/745-6

Bebauungsplan Nr. 4

"Rabenhold II" Maßstab 1: 1.000

ALTE VEREINIGUNG