

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

<b>WA</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
<b>II</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
<b>GRZ 0,2</b>	<b>Grundflächenzahl GRZ</b> (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
<b>GFZ 0,4</b>	<b>Geschöfflächenzahl GFZ</b> (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
<b>o</b>	<b>offene Bauweise</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
<b>a</b>	<b>abweichende Bauweise</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
<b>St/Ga</b>	<b>nicht überbaubare Grundstücksfläche</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB <b>überbaubare Grundstücksfläche</b> § 23 (3) BauNVO
<b>F</b>	<b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u.ä.</b> § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB <b>Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB <b>Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</b> Verkehrsstraße/Gehweg, Fußweg <b>Verkehrsfläche bes. Zweckbest.: Gleichberechtigungstraße</b>
<b>Ö</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b> § 9 (1) Nr. 16 BauGB; Teichanlage <b>Wasserflächen</b> § 9 (1) Nr. 16 BauGB; Graben und Regenrückhaltebecken
<b>1</b>	<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> § 9 (1) Nr. 20 BauGB; Ausgleichsmaßnahmen (Maßn.-Nr. sh. Textfestsetz.)
<b>2</b>	<b>Mit Leitungsrechten zu belastende / belastete Flächen</b> § 9 (1) Nr. 21 BauGB <b>Hauptversorgungsleitung, unterirdisch</b> § 9 (1) Nr. 13 BauGB; Fernwasserleitung
<b>3</b>	<b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen / zur Erhaltung</b> § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB; Anpflanzen von Bäumen / Erhalten von Bäumen und Strüchern
<b>4</b>	<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</b> § 1 (4), § 16 BauNVO
<b>5</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> § 9 (7) BauGB
<b>6</b>	<b>Dachausbildung siehe Textfestsetzungen gem. § 83 ThürBO</b>

**Art der baulichen Nutzung**  
Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden für Nutzungen nach § 4 Abs. 1, 2 und 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Ausnahmen untereinander und in der Planzeichnung ablesbaren Wohngebieten (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**  
Die festgesetzten Höchstwerte dürfen um max. 20% überschritten werden, wenn ein Hausprojekt in einer Hausgruppe bei geteilter Grundstücksnutzung die Erhöhung erfordert, die gesamte Gruppe aber den festgesetzten Rahmen einhält. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschöffläche und Baumasse werden die Flächen und Baumaße oberirdischer Stellplätze und Garagen sowie in Garagenboxen und in Garagenboxen oberirdischer Stellplätze hergestellt werden, nach § 21a Abs. 4 BauNVO nicht berücksichtigt.

**Bauweise**  
Neben der gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzten "offenen Bauweise" (o) wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine "abweichende Bauweise" (a) festgesetzt. Hier dürfen die Häuser in Gruppen errichtet werden; dabei ist dort auch Grenzbebauung erlaubt und darüberhinaus wird dort die zulässige Gebäudelänge auf 60m begrenzt.

**Stellplätze, Garagen**  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u.ä. zulässig. Ausnahme können notwendige Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche zulässig sein, wenn sie in befristeter Planung ausgeführt werden und pro 50m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Fläche ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

**Verkehrsflächen und deren Anschluß an andere Flächen**  
Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Fahrstraßen, in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als Gleichberechtigungstraßen ("Verkehrsbereitete Bereiche") mit Verkehrsgrün zu gestalten sind, sowie Fuß- und Radwege. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße sowie die Pflanzstandorte der Straßenbäume können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsleitungen geringfügig geändert werden. Die Baugrundstück und angrenzender Erschließungsstraße kann nur eine Zufahrt mit einer Zufahrtsbreite von höchstens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden. Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen, die von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 0,6 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten sind, sind nach Maßgabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzurichten.

**Öffentliche Grünflächen**  
Die öffentlichen Grünflächen sind für Spiel und Aufenthalt aller Altersgruppen zu gestalten und herzustellen. Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für eine Begrünung der Flächen sind ausschließlich standortgerechte Arten mit unglatten Pflanzenteilen und unglatten Früchten zulässig. Die Flächen sind ihren jeweiligen Funktionen entsprechend zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

**Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**  
Die Teichanlage und die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken, Zuführungen und Ableitungsgraben) sind naturnah zu gestalten. Versiegelungen sowie Befestigungen der Graben bzw. Beckenschwelle sind außer in den Querungsbereichen der Fernwasserleitung und des Fernwasserbetriebs nicht zulässig. Zwischen Regenrückhaltebecken und Fernwasserleitung ist ein Mindestabstand von 5m einzuhalten. Gehölze dürfen innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses nicht gepflanzt werden. Die Ufer der vorhandenen Teichanlage sind vor Abrutschen zu schützen, die in den Flachwasserzonen vorhandenen Röhrichte sind dauerhaft zu erhalten.

**Leitungsrechte**  
In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen für Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind Rechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu beschränken. Die Lage der Leitungsrechte und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen der Grundstücksparzellierung und in Anpassung an die Leitungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden.

**Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
• **Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Strüchern**  
Durch Planzeichnung sind zu erhaltende Bäume und straßenbegleitende Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern festgesetzt, in denen die vorhandene Vegetation zu erhalten und dauerhaft zu pflegen ist. Im Bestand vorhandene Lücken sind durch die Pflanzung standortgerechter Arten zu schließen.  
• **Anpflanzung von Bäumen**  
Durch Planzeichnung werden Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt, die folgendermaßen vorzunehmen sind: Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen sind mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang (StU) 14-16cm, aus folgenden Pflanzentypen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten: Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Spitzahorn (Acer platanoides). Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Anlagen zu dulden. Auf Stellflächen für PKW ist alle vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Seine Pflanzhöhe muß mindestens 2m Durchmesser, Pflanzstreifen mindestens eine Breite von 1,5m haben. Jeder der Bäume ist auf Dauer zu unterhalten und vor mechanischen Beschädigungen zu bewahren. Bäume auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und entlang der Straßen sind standortgerechter Art und mindestens 2m Durchmesser bzw. Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 1,5m stehen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens alle 200m<sup>2</sup> ein Laubbaum zu pflanzen. Alle nicht versiegelten, nicht mit Bäumen besetzten oder nicht mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft belegten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

• **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Die als Ausgleichsmaßnahmen Nr. 1 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als zweischürige Wiesen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mahd ist jeweils Anfang Juni und Mitte September durchzuführen. Das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mindestens 50% der Flächen sind mit Bäumen standortgerechter Art aus der folgenden Pflanzliste in einem Raster von 1m x 1m als Feldgehölze in einer Mindestfläche von 100m<sup>2</sup> herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Alle zur Anpflanzung kommenden Arten müssen standortgerecht und im Gebiet heimisch sein. Baumarten und Baumgruppen sind: StU 14-16cm aus Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), T. platyphyllos, Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hambeuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium). Sträucher aus Liguster (Ligustrum vulgare), Rose (Rosa rubiginosa, Rosa canina), Hartfarn (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum lantana, Viburnum opulus), Berberitze (Berberis vulgaris), Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Pfaffenblütchen (Eunonymus europaeus), Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Eiche (Quercus robur), Hambeuche (Carpinus betulus). Alle Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind extensiv zu pflegen (großkronige Laubbäume, freiwachsende Hecken und Gebüsche, zweischürige Wiesen). Die Ausgleichsmaßnahmen Nr. 1 werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB vollständig den Baugrundstücken zugeordnet. Die als Ausgleichsmaßnahmen Nr. 2 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind extensiv zu pflegen (großkronige Laubbäume, freiwachsende Hecken und Gebüsche, zweischürige Wiesen). Die Ausgleichsmaßnahmen Nr. 2 werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB anteilig zu 40% den Baugrundstücken und anteilig zu 60% den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die Flächen östlich und südlich der Wasserflächen bzw. der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind auf ca. 192m<sup>2</sup> mit Bäumen und Strüchern standortgerechter Art aus der folgenden Pflanzliste in einem Raster von 1m x 1m als Feldgehölze herzustellen und dauerhaft zu unterhalten: Baumarten und Baumgruppen aus Hochstammern, StU 14-16cm aus Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), T. platyphyllos, Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hambeuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium). Sträucher aus Liguster (Ligustrum vulgare), Rose (Rosa rubiginosa, Rosa canina), Hartfarn (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum lantana, Viburnum opulus), Berberitze (Berberis vulgaris), Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Pfaffenblütchen (Eunonymus europaeus), Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Eiche (Quercus robur), Hambeuche (Carpinus betulus). Bei der Pflanzung sind die Schutzstreifen (Fernwasserleitung beidseits 5m, Steuerkabel beidseits 1m) von einer Pflanzung freizuhalten. Die Randbereiche zu den Wasserflächen, den Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und zu den benachbarten Feldgehölzen sind als krautreiche Säume max. alle zwei Jahre zur Vermeidung einer Bestockung zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Alle Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind extensiv zu pflegen (großkronige Laubbäume, freiwachsende Hecken und Gebüsche, zweischürige Wiesen). Die Ausgleichsmaßnahmen Nr. 2 werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB anteilig zu 40% den Baugrundstücken und anteilig zu 60% den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

**Gestaltung von baulichen Anlagen (Dächer)**  
Durch Planzeichnung sind Bereiche festgesetzt in denen nur Steldächer mit bestimmten Neigungen (en Altgrund) zulässig sind. Dort sind Flachdächer nur an untergeordneten Bauten oder auf Nebengebäuden zulässig, wenn sie als begrünte Flachdächer gestaltet werden.

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

**Oberflächengestaltung**  
Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind -soweit funktional und wasserrechtlich möglich- aus breittreppigem Pflaster, Rasenpflaster oder als wassergebundene Decken herzustellen.

**Hinweis**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein archäologisch relevanter Bereich und wiederholt Fundstellen von frühzeitlichen (Bronze-, Latenezeit) Grab- und Oberflächenfunden. Daher sind die Bestimmungen für Bodendenkmale des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (§§ 13, 16 ff) zu beachten und anzuwenden.

### Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauamtsverordnungsverordnung (BauVVO), der Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) sowie der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung.  
Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Arnstadt ausgearbeitet durch:  
**TEPE** | 34117 Kassel  
Tel: 0561/80788-0 Fax: 11  
Altbecker Str. 22 98089 Arnstadt  
Tel: 0361/4671-174 Fax: 75  
architekturbüro | email: planungs@tepe.de

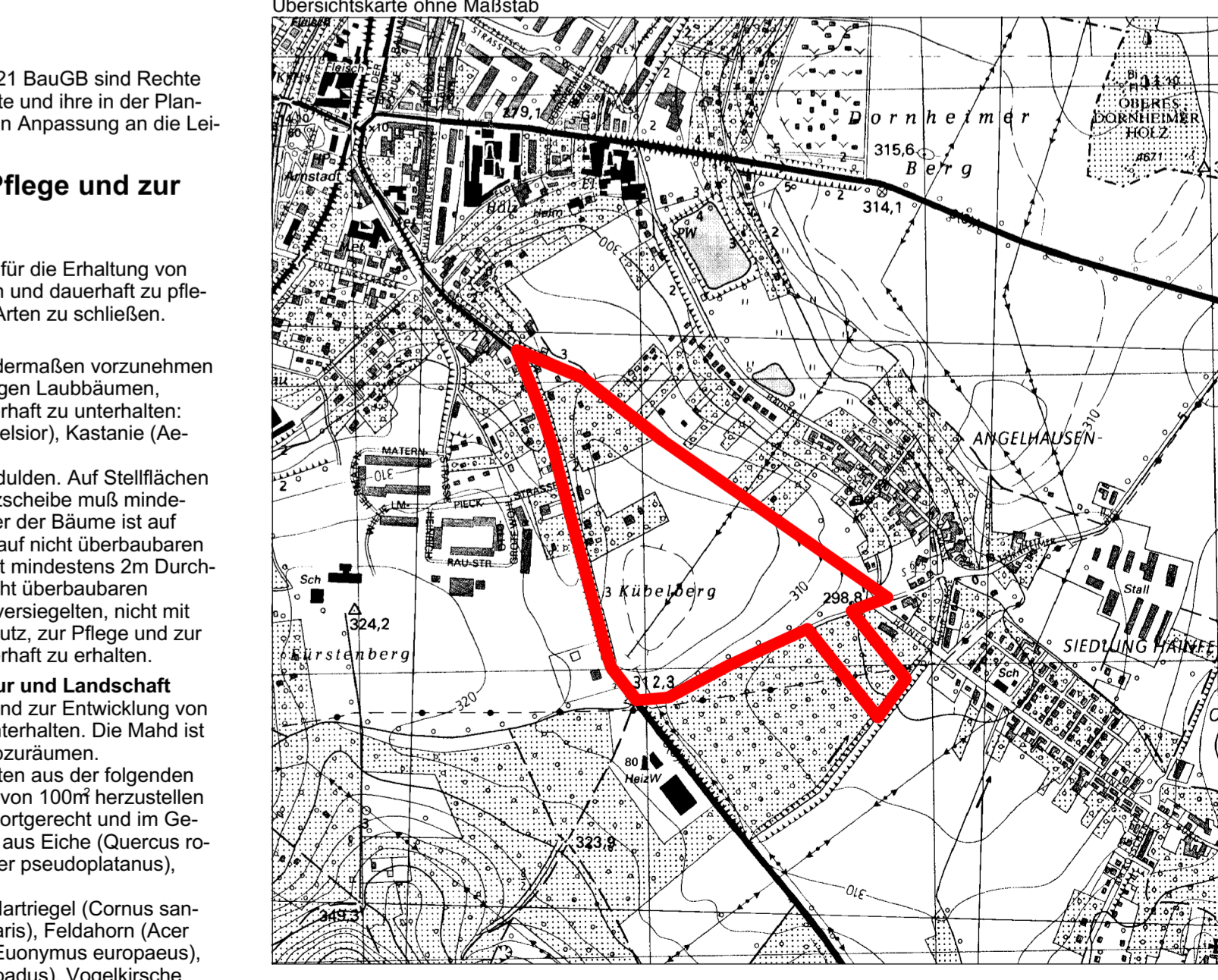
Es wird bemerkt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster, Stand vom 18. Dezember 2000, übereinstimmen. Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft.  
Arnstadt, den .....  
Katasteramt  
Der Bebauungsplan Nr. 5a "Kübelberg" ist mit Aktenzeichen 210-4621.20-070004-WA-Kübelberg 5a und Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 11. Juli 2001 genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung ist am 8. September 2001 mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, im Arnster Ausrufer (Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und ihre Ortsteile) bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 1. Dezember 2005 beschlossen. Während gem. § 4 BauGB die Flächen öffentlich zugänglich sind, ist die Planzeichnung befristet genehmigt worden, hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. Dezember 2005 bis 27. Januar 2006 einschließlich öffentlich ausliegen. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, daß Antragsunterlagen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 17. Dezember 2005 im Arnster Ausrufer (Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und ihre Ortsteile). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" wurde vom Stadtrat der Stadt Arnstadt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 4 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO am 16. März 2006 als Sitzung beschlossen.  
Arnstadt, den .....

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 21 Abs. 1 ThürKO ausgefertigt.  
Arnstadt, den .....  
Bürgermeister  
Baudezernent  
Siegel  
Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 21 Abs. 1 ThürKO ausgefertigt.  
Arnstadt, den .....  
Bürgermeister  
Baudezernent  
Siegel

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" einschließlich Textfestsetzungen wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch Verfüzung der Höheren Bauaufsichtsbehörde (Az. ....) genehmigt.  
Weimar, den .....  
Das Landesverwaltungsamt des Landes Thüringen im Auftrag.

Die Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... ist am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Arnster Ausrufer (Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und ihre Ortsteile) mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" rechtsverbindlich.  
Arnstadt, den .....

Bürgermeister  
Baudezernent  
Siegel



**STADT ARNSTADT**  
ALTES STADT THÜRINGEN  
Stadt Arnstadt, Iilm-Kreis/Thür.  
Baumt, Markt 1, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/745 - 6  
**Bebauungsplan Nr. 5a "Kübelberg"**  
Maßstab 1 : 1.000