Textliche Festsetzung

(F) **Textliche Festsetzungen**

1. **Rechtsgrundlagen**

2. **Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)**

3. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauO)**

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit integrierter Grünordnung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.12.1986 (BGBl. Teil I S. 2253ff.), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.
- Verordnung über die Darstellung von Bauleitplänen (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Sicherung und Beschleunigung von Wohnbauvorhaben (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466 - 479).
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1995 (BGBl. Teil I S. 954) i. V. m. der Verordnung zur Neufassung der Landesbauordnung vom 18.04.1995 (GVOBl.Schl.-H. vom 28.07.1995 (BGBl. Teil I S. 954).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 2 des BauGB-MaßnahmenG vom 28.03.1993 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I S. 630).
- Thüringer Landgemeindegesetz (ThüLGO) vom 17.07.1993 (GVBl. S. 2108).
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassungsgesetz) vom 17.05.1990 (GBl. Teil I Nr. 28 S. 255)[in Verbindung mit der vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen (KO) vom 11.06.1992 (GVBl. für das Land Thüringen S. 228)].
- Baulandumsetzungsgesetz (BlNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.12.1986 (BGBl. Teil I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466 - 482).
- Verordnung (Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Verordnung Thüringer Naturschutzgesetz - VorThüNatSchG) vom 20.01.1993 (GVBl. Nr. 4 S. 53ff.).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - HENatG.
- Bauverschreibung der Stadt Arnstadt vom 30.11.1993.
- Das Thüringer Naturschutzrecht vom 22.12.1992.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

2.1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Verb.mit)

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist als **WA - Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Geschoßflächenzahl und durch die Grundflächenzahl wurde durch die Anzahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet der hier vorliegenden Planung ist die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO folgendermaßen festgelegt

- Geschoßfläche(zahl) (GFZ) = 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8
- Anzahl der Vollgeschosse (Z) = max. III

2.3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO und auch außerhalb der im Teilbebauungsplan festgesetzten Baufenster zulässig.

2.4. Garagen-Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 2 der BauNVO ist in diesem Allgemeinen Wohngebiet die Schaffung von Stellplätzen und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung ausgelösten Bedarf zulässig.
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.
Für die Gestaltung der Garagen und Carports gilt, daß sie hinsichtlich Material und Farbe mit den Hauptgebäuden harmonieren müssen.
Für die Gestaltung der Garagen und Stellplätze gilt folgendes:

- Eine Grundfläche von mehr Stellplätzen darf bis zu 5,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Die Zufahrt von 5,5 m kann dann somit als Stellplatz genutzt werden
- Eine Grundgrenze von mehr Stellplätzen darf bis zu 5,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Weitere Stellplätze sind vom zugelassenen
- Garagen und Stellplätze dürfen, soweit an die Gebäude des natürlichen Geländes angepaßt, bis zu 1,5 m Abstand zur Nachbargrenze errichtet werden. Garagen bzw. Carports und Stellplätze können auch direkt an Nachbargrenze angebaut werden.

2.5. Überbauten Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 BauNVO)

Die durchlaufenden Grundstücksflächen sind in einheitlicher Tiefe bis Vorhaben- und Erschließungsplanes als Baulinien festgesetzt.
Hierfür gilt auch Punkt 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzung.

2.6. Höhenlage des Gebäudes
(§ 9 Abs. 1 BauGB; § 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude ist hierzu auf die horizontale Gelände erfolgt durch die Festsetzung
Fußbodenhöhe (FBH) und der Firsthöhe
Die Firsthöhe darf max. 10 m über dem ermittelten Bezugspunkt liegen
Die Fußbodenhöhe darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen

Definition „Bezugspunkt"
Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe der Gebäude an der geplanten Straße, die „Angrenzende" genannt wird, und zwar gemessen senkrecht vorhanden.
Die Bezugshöhe wird ermittelt, indem die Höhe über Schnittpunkt der Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zur Gebäudemitte gemessen wird.
Bezugspunkt = arithmetisches Mittel der Bezugshöhen (Mittelwert der Bezugshöhen)

Die geplante Neigung der Dachflächen ist mit 35 - 50° festgesetzt.
Die Dachgestaltung ist mit Satteldach festgesetzt.
Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln festgesetzt.
Die Dachfarbe ist mit rot festgesetzt.

2.7. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als **offene** festgesetzt.

Es handelt sich um offene Bauweise
Einzelhäuser
Doppelhäuser
Kettenhäuser
Es darf nur Einzelhäuser im nachstehenden Teil des Bebauungsplanes (Teil B 1.1)

2.8. Grünordnerische Festsetzungen

Nach § 1 des vorliegenden Thüringer Naturschutzgesetzes handelt es sich bei den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan um einen Eingriff in Natur und Landschaft.
Im Allgemeinen Wohngebiet der hier vorliegenden Planung ist die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO folgendermaßen festgelegt

- Geschoßfläche(zahl) (GFZ) = 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8
- Anzahl der Vollgeschosse (Z) = max. III

2.9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.Verbindung mit)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit integrierter Grünordnung dargestellten Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind verbindlich festgesetzt. Ausnahmen sind nicht zulassbar. Grundsätzlich sind neuerliche Pflanzgebote anzuordnen.

Begründung:
Die die ortsbild und erholungswert gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
Siehe hierzu Teil A Pkt. 7.1 (siehe Landschaftsplan Teilbereich Punkt 2)

Bei Mähgang einen als erhaltenswert eingestuften Baumes ist dieser entsprechend der Baumschutzsatzung der gültigen Baumschutzsatzung, der Stadt Arnstadt anzuhalten.

Fassadenbegrünung
Auf den jeweiligen Grundstücksflächen ist an den Fassaden der Wohnhäuser und Nebengebäuden mindestens eine Fläche von 25 m² zu begrünen

Bei der Auswahl von geeigneten Fassadenbegrünungen und der Sicherstellung ihrer Funktionen ist die Oberflächenbeschaffenheit der Wand und die Ausrichtung der Fassade zu berücksichtigen. Es sollen folgende Pflanzen verwendet werden. Vor allem zu Hinblick auf die baulichen Gegebenheiten Wichtig sind in den Planzen die folgenden Begrünungsarten bei:

- Stabranke mit Haftwurzelranken, sommergrünen Blattschmuckes
- Schattenverträgliche Pflanzen
- Wuchsstärke und Wuchsform mit Rücksicht auf die Fassade
- Verzicht auf Pflanzen mit immergrünen Blättern (Wintergrünen)
- Ostseite je nach örtlicher Situation immergrün in ungefährlicher Lage oder immergrün für Winter- und Frühlingsblumen

Um ausreichendes Gedeihen zu gewährleisten, sollten die Pflanzen sondernen Bedingungen, wie Wind und Wetter, Sonne und Schatten, Rücksicht nehmen. Es ist darauf zu achten, daß die Pflanzenarten gewählt werden, die die jeweiligen Lage und Standortes entspricht sein.

Es sollen eine Fassadenbegrünung durch verwirklicht werden können, wo bei gewaltigen Bauwerkserstarrung die Stadt Arnstadt ein zusätzlicher Bauen durch Arnstadt auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen

2.9.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen Grünstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.Verbindung mit)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In Grundstücksflächen ist mindestens folgender Grünfläche, vorwiegend einzuhalten und gemäß nach anzulegen

Vorwiegend GRZ Grundstücksgrünfläche
Vorwiegend GRZ Grünstreifen

Bei Unterschreitung der folgenden Grundflächenzahl (GRZ) und mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen

2.9.2. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.Verbindung mit)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die PKW-Stellflächen, Zuwege und Terrassen innerhalb des Geltungsbereiches und generell wasserdichtung herzustellen. Zumindest aber und um in Hinblick auf die Grundwasserneubildung, die Versickerung des Niederschlagswassers mit mindestens 2 cm Kiesgarnitur oder wasserdichtes Material Belage

Die Verwendung des anfallenden Dachflächenwassers hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen

Die Art der Verwendung wird nach Ausweisung des noch zu erstellenden Bebauungsplanes innerhalb des Erschließungsplanes festgesetzt.

2.9.3. Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplanes mit integrierter Grünordnung, und im Geltungsbereich sind folgende 10 Neuanpflanzungen von Bäumen zu realisieren
Die Pflanzenarten entsprechend der Anzahlen ausgewählt und mit 14 - 16 cm Stammumfang empfohlen werden
(siehe Pflanzenarten und Anzahlen Teil A und Planzeichnung Punkt 7.1 Pkt. 2.1 und 2.2)

Die Ersetzungen der einzelnen Grundstücke sind soweit als möglich mit doppelreihigen Strauchpflanzungen als geschlossene Hecke im entsprechenden Anzahl und gemäß Anzahlen zu realisieren.

Die Vorgarten sind zu begrünen

Die im nächstnahen Teil der Ausarbeitung mit C2 gekennzeichnete Fläche ist mit folgenden Pflanzenarten
Baum und strauchartiges Pflanzenbestandsverfahren Bestandsaufnahmen anzupflanzen (Wildobstsortiment)
Die Pflanzung ist mit Ausnahme von zusammenhängenden Nutzungen, soll eine Gehölze von einheimischen Bäumen und Sträuchern(Gemischt.
Dies dient vorwiegend der Verbesserung des Klimas und ausserdem der Verbesserung des Landschaftsbildes. Vorgesehen ist heimische Tierarten (Biber, Nutz- und Kleinvieh).

Allgemeine Hinweise

- Von Beginn der Erschließungsarbeiten ist umgehend der Bauamtsleitung der Stadt Arnstadt für die betreffenden Gebiete ein Fahrtrag bzw. eine Fahrtroute zu benennen.
- Die archäologischen Kulturdenkmale sind zu schützen. Kulturgutfund
- Für die Neuanpflanzungen der Hecken am Rande des Geltungsbereiches gilt Gemäß Anlage 1 Pflanzenarten
- Grundstücksfläche für Bäume, Sträucher und einzelne Rabatten
- Von Beginn der Erschließungsarbeiten und entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) der ausführenden einzelgrundstück zu schützen
- Sämtlicher im Planzeichnen befindlicher Oberboden ist gemäß DIN 18915 Blatt 3 zu sichern
- Abgrabungen Oberboden ist bei zur Wiederverwendung auf Mutter- von mind. 1,00 m Höhe und 4,50 m Breite anzusichern
- Die Anlagen DIN 18920 und die Vorschriften zur Grünordnung und in den Bauantrag bzw. dem Genehmigungs-Lageplan zu übernehmen
- Die Anzeiger über
  - Beginn der Erschließungsarbeiten der Grundstücksverkäufer
  - Auffüllungsort der Wege und Plan
  - Durchführung der Bestandsvegetation und Neuanpflanzungsmaßnahmen
  - Fertigstellung der Erschließungsarbeiten
- In jeder Phase der Baudurchführung und die zu erhaltenden und zu ersetzenden Bäume und Sträucher zu schützen und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren

Artenliste

Artenliste - Liste 5

1. Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

2. Bäume II. und III. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus torminalis	Elsbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Salix alba caprea	Salweide
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix cinerea	Grauweide
Salix aurita	Ohrweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

3. Sträucher / Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa glutinosa	Klebrige Rose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glutinosa	Klebrige Rose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Symphoricarpus rotundifolius	Schneebeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ribes nigrum	Schwarzer Johannisbeere
Ribes rubrum	Roter Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glutinosa	Klebrige Rose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3.1. Gestaltungsbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Für die Einzelhäuser / Doppelhäuser ist eine H-geschossige **Bebauung** zulässig

Je Geschoß darf die Höhe von 2,8 m nicht überschritten werden

Bei den Gebäuden ist ein Dreipunkt / Kniestock von maximal 0,75 m anzulegen

3.3. Wände / Fassadenausbildung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Fassadengestaltung ist ortsüblich/traditionell auszuführen: Die Wände sind in verputzen
Die Fensterlaibungen und Vorkleidungen in Teilbereichen sind anzulegen
Gleiches gilt für die Garagen und Nebengebäude

3.4. Dachgestaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Dachform ist als Satteldach, Walmdach, Mansardendach und Pultdach

Die Dachneigungen betragen bei den Hauptgebäuden / Doppelhäusern 25° - 50°
Für Mansardendächer ist die örtlichtypische Dachneigung zulässig

Die Firstrichtung hat den zeichnerischen Festsetzungen zu entsprechen. d.h. parallel oder rechtwinkelig zur Straße

3.5.1. Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten kann bis zu 75 % der Hauptgebäudelänge betragen. Der Mindestabstand vom Ortgang des Dachschrägen 2,0 m

3.5.2. Dicher von Nebengebäuden Garagen

Nebengebäude und Garagen sind mindestens mit gleichgroßen Dachform und gleichen Dachdeckungsmaterial, dem Hauptgebäude anzupaßt. auszuführen

Dachneigungen und Flachdach sind nur mit ortsgebräuchlicher Begründung zulässig. *siehe Teil B 1.3 Pkt. 2.4*

3.5.3. Kniestgeschoßflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Grundstücke sind entlang der eingezeichneten Vorhabenflächen und die Kniestgeschoßflächen sind mit folgenden Kniestgeschoßhöhen (Höhe Kniestock) 1,25 m einzuhalten
Die Kniestgeschoßhöhen Maschinenkämmers bis zu einer Höhe von max 0,6 m, sowohl durch Anlegung Aufstellung von Kniestockbauten - wenn gestattet
Ebenfalls anlegung und senkrecht stehende, entsprechend horizontalen Ausbildung der Kniestockbauten - wenn gestattet
Garagenwerk wird bis zu einer Höhe von 1,2m und ebenfalls anlegung

3.7. Belüftungs Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Belüftungs Flächen für Hausunterguß, Terrassen und Garteneingang und, um die Verunreinigung des Bodens durch Spritzwasser zu meiden, wasserdichtes Material zu verwenden. *siehe Teil B 1.3 Pkt. 2.2*
Dies wird auch für die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen festgesetzt. Grundsätzlich darf nicht mehr als die jeweils dafür vorgesehene Fläche bebaut werden

4. Hinweise zu Begründung und -ausfüllung

4.1. Bauunterhaupen

Vor jeder Planung ist ein Gutachten von der für das Bauen in der Stadt zuständigen Person zu fehlen

Jeden Bauantrag ist die Einreichung der Nachbarbebauung

Gleichzeitig ist die Gestaltung der Außenanlagen vorzulegen

4.2. Bauunterhaung

Bei Anwendung des Bauunterhaung und Einhaltung mit der für die Bauen in der Gemeinde zuständigen Person abzustimmen

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauO)

5.1. Bauhöhenvorgaben
(§ 12 Abs. 1 und 2 BauO)

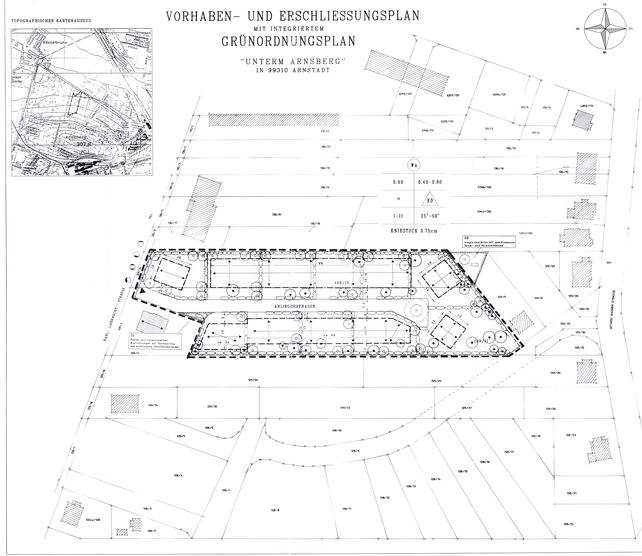
Die baulichen Anlagen müssen in Material, Form und Farbe dahingehend gestaltet sein **daß sie nicht verunstaltet wirken**

Die Gebäude sind als Ganzes und in ihren Einzelheiten so auszubilden, daß sie den Benutzerbereichen der sein-landschaftsgebiet Bauarten der Region fortführen.

Es sind nur solche Baustoffe zu verwenden, die die Umwelt nicht belasten/belegen und die die Gesundheit der Benutzer nicht gefährden

Die Gebäude sind als einfache, geschlossene Baukörper zu errichten, um unter anderem Energieverluste zu minimieren

TOPOGRAPHISCHER KARTENAUSZUG


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"UNTERM ARNSBERG"
IN 99310 ARNSTADT
W II
0.40 0.40-0.80
I-II
35°-50°
KNIESTOCK 0.75m
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
vorhandene Parzellierung
Grenze des Bereiches der Satzung
Bereich der Bebauungsplan
Bereich der Bebauungsplan
Bereich der Bebauungsplan