



Übersichtsplan
M 1:5000



- Allgemeine Zeichenerklärung
- Grenze Geltungsbereich
 - vorh. Grundstücksgrenzen
 - Baugrenzen
 - Maßzahlen in Meter
 - oberirdische Leitungen
 - unterirdische Leitungen
 - Verkehrsfläche
 - Stellplatzfläche
 - Schutzfläche Erhaltung Landschaft/Natur
 - Sondergebiet Sternwarte
 - Grundflächenzahl
 - Geschöflächenzahl
 - Einzelhausbebauung/o = offene Bauweise
 - Traufhöhe/Firsthöhe über Geländeoberkante
 - Anpflanzungen Sträucher und Hecken
 - Anpflanzungen von Obstbäumen

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 2.AB-462.A.30-ARN-004-50
„Sternwarte Espenfeld“
Weimar, den 01. Feb. 1999

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „STERNWARTE ESPENFELD“

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Sternwarte mit Wohnung für den Betreiber

Das Gebäude kann innerhalb der dargestellten Baugrenzen als eingeschossiges vollunterkellertes Einzelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Dachneigung 30° bis 45°, Firstrichtung Nord-Süd. Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie nicht mehr 15% der Traufhöhe einnehmen.

Die Firsthöhe der in das Gebäude zu integrierenden Beobachtungskuppel darf 7,50 m Höhe, der First des Satteldaches 7,20 m Höhe und die Traufe 3,90 m Höhe im Mittel nicht überschreiten. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens kann im Mittel bis 1,30 m über Gelände liegen. Eine Garage kann im Kellergeschoss in das Gebäude integriert werden.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des vorhandenen Geländes bezogen auf den Querschnitt Gebäudemitte.

Eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschöflächenzahl von 0,6 stellen die Obergrenze dar. Eine Überschreitung der Obergrenzen nach BauNVO § 17 (2) ist nicht zulässig.

Planfestgesetzte Pflanzhaltungsvorgaben, Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen

Die im örtlichen Hangbereich vorhandenen Hecken mit Obstgehölzen, die am südlichen Rand in eine Streuobstwiese übergehen, sind in vollem Umfang im gekennzeichneten Bereich zu erhalten.

Für den Entzug der derzeit als Wiese genutzten Grünfläche im Baufenster am nördlichen Grundstücksrand und die als Zufahrt zu befestigende Fläche vom öffentlichen Weg zur Baufläche sind heckenartige naturnahe Bepflanzungen im Einfriedungsbereich des Grundstücks im Abstand von 0,5 m von den Grenzen vorgesehen. Zur Bepflanzung kommen ausschließlich heimische und standorttypische Sorten (Liguster, Schlehe, Hagebutte, Sanddorn, Heckenkirsche, Roter Hartriegel).

Zur weiteren Ausgleich können Baumgruppen zur Ergänzung der Streuobstwiese gepflanzt werden (standorttypische Obstbäume nach Pflanzliste Dr. Schürich; Eberesche, Holunder, Mispel).

Die bei Schachtarbeiten für Entwässerung/Klärgrube beschädigten Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen.

Bei der Standortwahl von Bäumen/Baumgruppen ist zu berücksichtigen, daß der Grundstücks- bzw. Ortsrand gestalterisch hervorgehoben wird, der Beobachtungssektor und bestehend Freileitungsbereiche müssen jedoch ungestört bleiben (späteres Einwachsen in die Freileitung ist durch Standortwahl zu vermeiden).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Material, die Gestaltung und Farbe der Fassade sowie die Gliederungselemente soll der Eigenart der angrenzenden Bebauung in Anlehnung an die Ortstypik entsprechen. Die Satteldachdeckung hat in rotgetönter harter Deckung zu erfolgen. Grelle oder glänzende Farben an Außenbauteilen sind unzulässig, ausgenommen davon sind Solaranlagen, Kuppel und technische Bauteile.

Einfriedigungen in Ergänzung der Heckenpflanzung sind nur als Latten- oder Maschendrahtzaun zulässig. Werbeanlagen sind unzulässig. Hinweischilder in geeigneter Art bis 0,5 m² Fläche können angebracht werden.

Hinweis: Baugrundbohrungen/Erdaufschlüsse sind der Thür. Landesanstalt für Geologie rechtzeitig anzuzeigen, Erkundungsdaten zu übermitteln. Die genaue Bauplanung ist dem Thür. Landesamt für Archaische Denkmalpflege mindestens 3 Wochen vor Baubeginn zu übermitteln.

Verkehrflächen/Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Der öffentliche Weg ohne Fußweg ist mit Schotterdecke befestigt und soll in dieser Art erhalten und als Anliegerweg gekennzeichnet werden. Die Abgrenzung der privaten Zuwegung vom öffentlichen Weg sollte mit Tiefbordern erfolgen. Zuwegung/Stellplätze im privaten Bereich sind zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelung nur mit Rasengitter oder ausreichend versickerungsfähigen Pflaster zu befestigen. Gesonderte Fußwege sind nicht vorgesehen.

Die restlichen Flächen werden als Hausgarten genutzt bzw. als Rasenfläche/Wiese belassen (siehe Bewertungsliste).

HINWEISE

Die Grenze ist durch eine schwarze gestrichelte Linie gekennzeichnet und umreißt das das Flurstück Nr. 44 in der Flur 1 der Gemarkung Espenfeld (Ilmkreis, Stadt Arnstadt, Ortsteil Espenfeld)

Planzeichenerklärung

Die zur Sondernutzung Wohngrundstück mit Sternwarte vorgesehene Fläche ist mit parallelen Linien schraffiert, das bebaubare Gebiet mit den Festlegungen der maximal möglichen Traufhöhe, Firsthöhe, Grundflächenzahl, Geschöflächenzahl und Art der Bauweise ist durch eine Strich-Punkt-Linie dargestellt. Die Abstände zu Leitungen, Flurstücksgrenzen und Schutzstreifen sind in Meterzahlen angegeben.

Für die innere Erschließung vorgesehene versickerungsfähig zu befestigende Verkehrs- oder Stellplatzflächen sind gepunktet schraffiert.

Die im Bestand zu erhaltenden schützenswerten Landschaftsbestandteile Streuobstwiese mit Böschung zum Hohlweg sind durch eine Strich-T-Linie umrandet.

Bestehende oberirdische Leitungen und unterirdische Leitungen sind durch mit Parallelogrammen unterbrochene Linien gekennzeichnet und die Art beschrieben.

Geplante Bereiche für Ausgleichs- u. Ersatzpflanzungen sind mit Einzelsymbolen für Bäume oder Sträucher dargestellt und sollen in der Genehmigungsplanung durch ein Pflanzschema konkretisiert werden.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Lage an einem befahrbaren, mit Schotter befestigten öffentlichen Weg (Zuwegung zu Flurstück 46, 47/2, 48/2, 300b und zur Pumpstation des Wasserzweckverbandes) erschlossen. Eine Ergänzung der Erschließung durch Straßenbeleuchtung wäre störend für den Betrieb der Sternwarte, eine weitere Befestigung des Weges ist wegen der Versickerung von Oberflächenwasser und hoher Kosten nicht sinnvoll. Der öffentliche Weg sollte als reiner Anliegerweg mit Geschwindigkeitsbegrenzung ausgewiesen werden, um Staubbelastung zu minimieren und die Nutzung durch überörtlichen Verkehr auszuschließen.

Zur Regelung der äußeren Erschließung ist ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließen.

Die Abweichung der tatsächlichen Lage des Weges von den Katastergrenzen südöstlich der geplanten Einfahrt ist für die bauliche Nutzung nicht von Belang. Über die zwischen Weg und Plangrenze sowie nördlich des Plangebietes liegenden Grünlandflächen wird ein Nutzungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Die Nutzung für Ausgleichpflanzungen passend zu angrenzenden Landschaftsbestandteilen ist vorzusehen.

Bewertungsliste Ausgleich (in Anlehnung an die Richtlinie zur Bemessung der Abgaben HENatG § 6)

Nutzungstyp lt. Liste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil in m² vor Maßnahme	nach Maßnahme	Biotopwert vorher	nachher
naturnaher Nutzungswiese	21	349	60	7329	1260
Einzelobstbaum	31	1	0	31	0
Rasengitterflächen	7	0	66	0	462
Nutzgarten	19	0	30	0	570
heimische Hecken	27	0	40	0	1080
Dachflächen/Terrasse	3	0	154	0	462
Summe		350	350	7360	3834
Biotopwertdifferenz					-3526

mögliche Ausgleichsmaßnahmen
Gebüschpflanzung am Rand der Streuobstwiese 90 m² x 27
Ergänzung des Baumbestandes/Baumgruppe 33 m² x 33

Zusätzliche Pflanzung von 6 hochstämmigen Obstbäumen und Pflege der Streuobstwiese und Hecke.

Technische Ver- u. Entsorgung

Die Anbindung Stromversorgung sowie Telefon soll über die auf dem Grundstück verlaufenden oberirdischen Leitungen erfolgen. Der Wasseranschluß erfolgt von der Leitung im Weg, die Abwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage nach DIN 4261 (Übergangslösung) mit Anbindung an den nordöstlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung liegenden öffentlichen Kanal (Sondervertragliche Regelung mit Zweckverband). Niederschlagswasser ist auf geeignete Weise im Gelände zu versickern (siehe auch § 9 Abs 1 BauGB).

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Lage an einem befahrbaren, mit Schotter befestigten öffentlichen Weg (Zuwegung zu Flurstück 46, 47/2, 48/2, 300b und zur Pumpstation des Wasserzweckverbandes) erschlossen. Eine Ergänzung der Erschließung durch Straßenbeleuchtung wäre störend für den Betrieb der Sternwarte, eine weitere Befestigung des Weges ist wegen der Versickerung von Oberflächenwasser und hoher Kosten nicht sinnvoll. Der öffentliche Weg sollte als reiner Anliegerweg mit Geschwindigkeitsbegrenzung ausgewiesen werden, um Staubbelastung zu minimieren und die Nutzung durch überörtlichen Verkehr auszuschließen.

Zur Regelung der äußeren Erschließung ist ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließen.

Die Abweichung der tatsächlichen Lage des Weges von den Katastergrenzen südöstlich der geplanten Einfahrt ist für die bauliche Nutzung nicht von Belang. Über die zwischen Weg und Plangrenze sowie nördlich des Plangebietes liegenden Grünlandflächen wird ein Nutzungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Die Nutzung für Ausgleichpflanzungen passend zu angrenzenden Landschaftsbestandteilen ist vorzusehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. T. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. T. I, S. 2049, 2076) in Verbindung mit § 243 BauGB i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. T. I, S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. T. I, S. 466)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. T. I, S. 630), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. T. I, S. 3486)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLplG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210)
- Planzeichenvorordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. T. I, S. 58)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501), zuletzt geändert durch das 2. Änderungs-gesetz vom 10.10.1997 (GVBl. S. 352f)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. T. I, S. 889) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06.08.1993 (BGBl. T. I, S. 1458)
- Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorThürNatG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des VorThürNatG v. 25.09.1996 (GVBl. S. 149)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. T. I, S. 880) zuletzt geändert am 09.10.1996 (BGBl. T. I, S. 1498) und am 18.04.1997 (BGBl. T. I, S. 805)

VERFAHRENSVERMERKE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen für die geometrischen Festlegungen für die Planung mit dem Liegenschaftskataster nach Stand vom 02.04.1998 übereinstimmen.

Arnstadt, den 10.12.1998 Der Leiter des Katasteramtes
Arnstadt, den 11.12.1998 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB (i. V. m. § 12 BauGB) mit Schreiben vom 02.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Arnstadt, den 11.12.1998 Der Bürgermeister

Arnstadt, den 11.12.1998 Der Bürgermeister

Arnstadt, den 11.12.1998 Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat am 26.11.1998 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und § 19 i.V. mit § 2 ThürKO als Statut

Arnstadt, den 11.12.1998 Der Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließl. Textfestsetzung ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde AZ: 219-146.21-30-ARN-004-50 „Sternwarte Espenfeld“ vom 01.02.1999

Arnstadt, den 04.03.1999 Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Arnstadt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

Arnstadt, den 04.03.1999 Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 01.02.1999 ist am 17.02.1999 gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Arnstadt amtlich mit dem Hinweis, daß der Vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Verwaltung, der Stadt Arnstadt, von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan

Arnstadt, den 04.03.1999 Der Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
STERNWARTE ESPENFELD

Gezeichnet: 12.05.1998 Überarbeitet: 01.12.1998 Maßstab: 1 : 500
Dipl.-Bauing. Ulrich Müller An der Gerabrücke 11,99192 Molsdorf