

Bebauungsplan Arnstadt "2 Einfamilienwohnhäuser Am Vogelsberg 2a | 2b"



I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 3 Abs.1 BauNVO:

Das Plangebiet wird gemäß § 3 Abs.1 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Gemäß § 3 Abs.2 Nr.1 BauNVO sind nur Wohngebäude zulässig. Gemäß § 13 Abs.1 BauNVO sind Räume für Freiberufler zulässig. Die unter § 3 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieser Planung und somit unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 BauNVO; § 17 Abs.1 BauNVO; § 18 Abs.1 BauNVO; § 19 BauNVO und § 20 Abs.1 und 2 BauNVO:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (II). Die Traufhöhe darf maximal 6,00m betragen, gemessen an der talseitigen Gebäudeaußenwand ab OK Gelände im Ursprungsstand. Die Firsthöhe darf maximal 11,00m im Mittel betragen.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Es dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. Hausgruppen sind unzulässig. Gemäß § 23 Abs.1 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze bestimmt. Nur die direkte Verbindung zwischen Zufahrt und Baufeld darf mit einem maximal 3m breiten Zufahrtsweg befestigt werden.
 - Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Flächen von Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Das Flurstück 490/21 wird Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstückes 490/22 belastet. Das Flurstück 490/20 wird Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstückes 490/23 belastet.

II Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 1a BauGB

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB sind die nichtüberbauten Grundstücksflächen grünordnerisch zu gestalten und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 150m² überbauter und versiegelter Fläche ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum oder hochstammiger Obstbaum fachgerecht so zu pflanzen, dass ein Anwachsen und dauerhaftes, arttypisches Gedeihen gewährleistet ist. Anforderungen:
 - Pflanzqualität: mind. Baum III. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14cm, Endzustand der Baumentwicklung mind. 10-12m Höhe, 6-8m Kronendurchmesser oder auch hochstammiger Obstbaum (Kronenansatz bei mind. 1,80m, mind. 4 lange, kräftige einjährige Triebe, Stammumfang 7-8cm)
 - Die Standsicherheit der Neupflanzung ist durch Stützpfähle sicher zu stellen.

Die Pflanzung der Bäume ist nach Baufertigstellung (spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Aufnahme der Nutzung) durchzuführen. Für die Einfriedung des Grundstückes ist auf die Pflanzung von Koniferen (Nadelgehölze) zu verzichten. Es sind mindestens 15 Sträucher (Laubgehölz, gemäß Pflanzliste), bevorzugt als freiwachsende Hecke zu pflanzen. Vorhandener Baum- und Gehölzbestand ist vorrangig zu erhalten und in die Bebauung zu integrieren. Sofern ein Ersatz von Gehölzen (Koniferen) entlang der Grundstücksgrenzen erfolgt, sind freiwachsende Laubgehölzhecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Anforderung Hecke: heimische, standortgerechte Laubgehölze, die eine Mindesthöhe von 1,60m erreichen können. Für Oberflächenbefestigungen durch den Bau von Stellplätzen, Zufahrten, Höfen und Plätzen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Arnstadt "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Arnstadt" vom 09.01.1998 ist in ihrer jeweils aktuellen, gültigen Fassung einzuhalten. Wenn durch unvermeidliche bauliche Eingriffe durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume entfernt werden müssen, sind die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung durchzuführen.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der ThürBO

- Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune, Holzstaketenzäune und Holzjägerzäune, auch jeweils in Kombination mit Hecken einheimischer Gehölze sind zulässig.

Pflanzliste

- Bei der Auswahl von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten zu verwenden:
- Arten, Bäume I. Ordnung, 20-40m Höhe:**
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Fagus sylvatica - Rot-Buche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Populus nigra - Schwarzpappel
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Salix alba - Silberweide
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Ulmus "resista" - Ulmen in Sorten (resistent gegen Ulmenkrankheit)
- Arten, Bäume II. Ordnung, 15 - 20m Höhe:**
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Pyrus pyrastris - Holzbiebe
 Sorbus domestica - Speierling
 Sorbus torminalis - Elsbeere

IV Hinweise

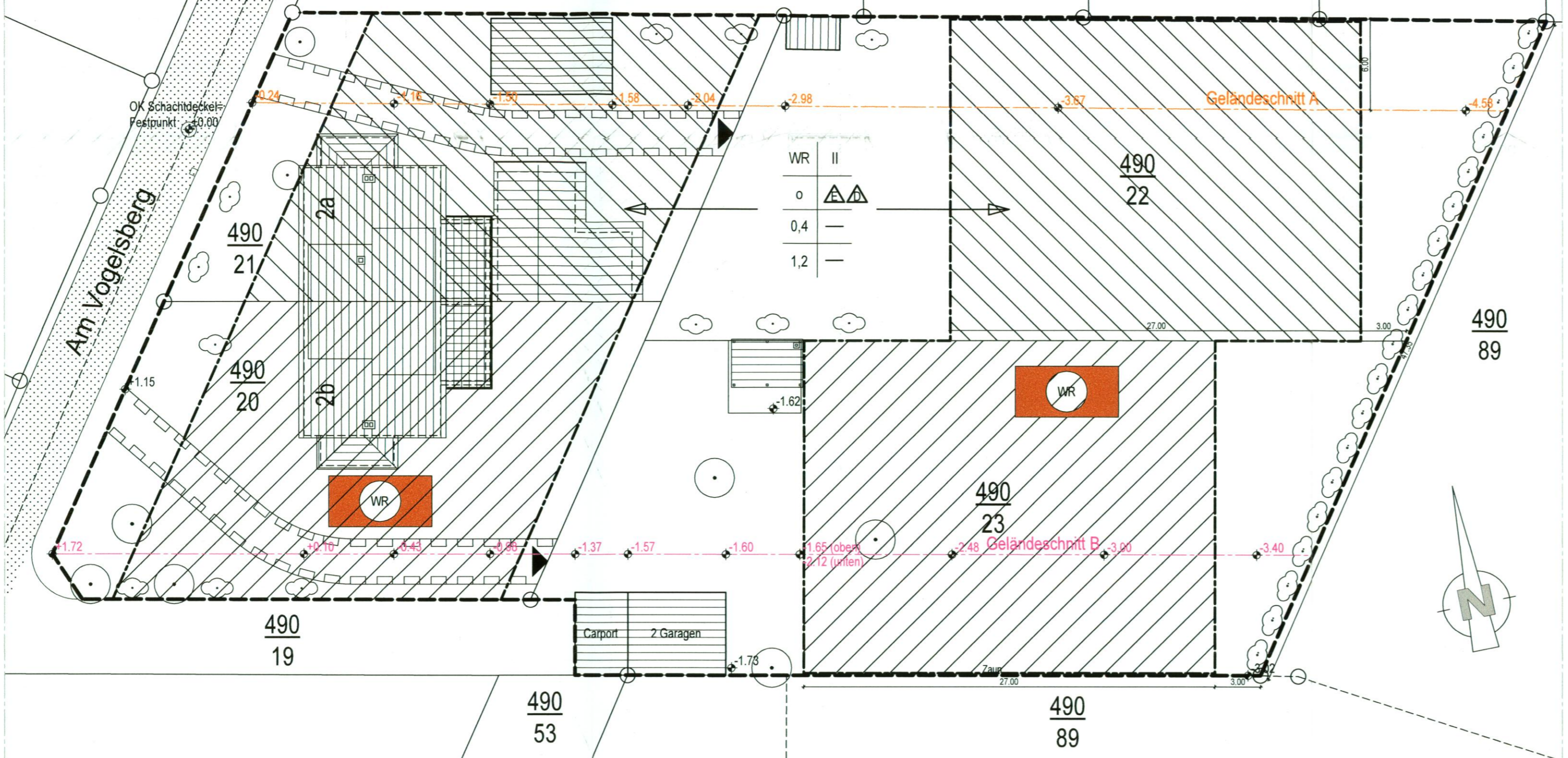
- Der Standort befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III
- Archaische Belange sind zu berücksichtigen. Die Termine der Erdarbeiten sind den Archaischen Behörden mind. 2 Wochen vor Beginn mitzuteilen.

- Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12m Höhe:**
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
 Malus sylvestris - Holzapfel
 Prunus avium "Plena" - Gefülltblühende Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Sorbus aria - Mehlsbeere
- Arten, Sträucher:**
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartnegel
 Corylus avellana - Haselnuß
 Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
 Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
 Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
 Ribes uva-crispa - Wilde Stachelbeere
 Rhamnus cathartica - Purpier-Kreuzdorn
 Rosa agrestis - Feld-Rose
 Rosa canina - Hundsröse
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Rosa tomentosa - Filz-Rose

- Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in öffentlicher Sitzung am 14.04.2016 den Beschluss-Nr.: 2016/020 für Aufstellung eines Bebauungsplanes "2 Einfamilienhäuser Am Vogelsberg 2a/2b" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß der Regelungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.
 - Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in öffentlicher Sitzung am 19.04.2016 mit dem Beschluss-Nr.: 2016/021 den Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 4/2016, gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB bestimmt. Auf die Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB wurde hingewiesen.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in seinen Bestandteilen Planzeichnung und textliche Festsetzungen sowie die zugehörige Begründung hat in der Zeit vom 17.05.2016 bis zum 17.06.2016 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie der Hinweis, dass der § 13 Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommt, wurden im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortsteile am ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde in dieser Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und diese gemäß der Regelungen des § 3 Abs. 2 BauGB im weiteren Verfahren behandelt werden.
 - Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.04. Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen gemäß der Regelungen des § 4 Abs. 2 BauGB im weiteren Verfahren behandelt werden.
 - Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in öffentlicher Sitzung am 25.08.2016 mit Beschluss-Nr.: 2016/081 die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.
 - Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in öffentlicher Sitzung am 25.08.2016 mit Beschluss-Nr.: 2016/082 den Bebauungsplan vom 2016 in seinen Bestandteilen Planzeichnung und textliche Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung beschlossen**. Die beigefügte Begründung wurde gebilligt.
- Die Richtigkeit der Angaben zu den Verfahrensschritten 1. bis 6. werden hiermit bestätigt:
- Arnstadt, den 30.08.2016

- A) Der Bebauungsplan fällt nicht unter die unter § 10 Abs. 2 BauGB beschriebene Genehmigungspflicht und wurde deshalb gemäß § 21 Abs. 3 der ThürKO bei der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Ilm-Kreis vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.
- Arnstadt, den 09.09.2016
- B) Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden hiermit bekundet.
- Arnstadt, den 18.10.2016
- C) Der Bebauungsplan wurde gemäß der Regelungen im § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortsteile am 19.10.2016 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der allgemeinen Öffnungszeiten im Bauamt der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.
- Arnstadt, den 24.10.2016
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 30.8.16 übereinstimmen.
- Arnstadt, den 30.8.2016

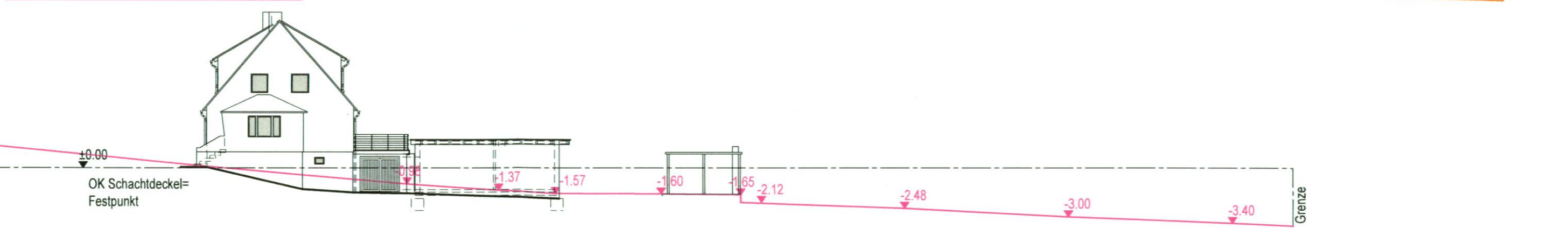
Geltungsbereich Bebauungsplan Maßstab: 1:250



Geländeschnitt A 1:250



Geländeschnitt B 1:250



LEGENDE BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|--|---|-------------------------|
| --- Baugrenze | Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB | Nutzungsschablone |
| --- Grundstücksgrenze (nur nachrichtlich) | ○ Baum Erhalten | reines Wohngebiet |
| ⬆ Höhenangabe | ○ Sträucher Erhalten | offene Bauweise |
| ⬜ Geltungsbereich des Bebauungsplanes | | Grundflächenzahl GRZ |
| WR Reines Wohngebiet (§ 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO) | | Geschossflächenzahl GFZ |
| ⬜ Straßenverkehrsflächen | Systemskizze | |
| ▶ Einfahrt | | |
| ⬜ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB) | | |

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) letzte berücksichtigte Änderung: § 82 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2015 (GVBl. S. 183)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11.12.2012
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 letzte berücksichtigte Änderung: § 26a geändert durch Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. 2004, 465, Glied.-Nr. 224-1) letzte berücksichtigte Änderung: § 5 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)

Auszug Katasterplan Maßstab: 1:2500



Ausschnitt Lageplan 1:1000



Bebauungsplan Arnstadt "2 Einfamilienwohnhäuser Am Vogelsberg 2a | 2b"

Planungsstand: Ergänzter und konkretisierter Entwurf vom 16.08.2016

Maßstab des Bebauungsplanes M 1:250

Vorhabenträger gemäß städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 BauGB Herr Matthias Buchtzik, 99310 Arnstadt, Karl-Liebknecht-Straße 23b

Planverfasser im Auftrag des Vorhabenträgers und der Stadtverwaltung Arnstadt: Ingenieurbüro Dipl. Ing. Winfried Pahn, 99310 Arnstadt, Am Vogelsberg 2a