



ARNSTADT "Kübelberg - Wohngebiet Am Wiesenrain" 1. Geltungsbereich

PLANZEICHNERKLÄRUNG
Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanV

A - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE					
BAUGEBIET	Bauweise				
Grundflächenzahl -GRZ-	Geschoßflächenzahl -GFZ-				
Traufhöhe	Firsthöhe				
Dachform	Dachneigung in Grad				
WA 1	WA 2	WA 3	o		
GRZ 0,4	GFZ 0,6	GRZ 0,4	GFZ 0,4	GRZ 0,4	GFZ 0,8
TH max 4,50 m	HH max 10,00 m	TH max 4,00 m	HH max 7,00 m	TH max 7,50 m	HH max 10,00 m
WD / SD	32° - 45°	WD	20° - 30°		

B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 ThürBO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches -BauGB-)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB; § 16 BauNVO)
GRZ = 0,4
GFZ = 0,6
TH = 4,50 m
HH = 10,00 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Zweckbestimmung : Mischverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Wohngebietsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Entwürfe für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauNVO)
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Zweckbestimmungen (z.B. § 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Bemaßung (Maßangaben in Meter)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 2 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze

B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 ThürBO
z.B. 20° - 30°
WD / SD
Zulässige Dachform (Walmdach, Satteldach)

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen der Plangrundlage
Parzellierungsvorschlag
Flurstücksgrenze
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude (Wohngebäude, Nebengebäude)
Schmutzwasser-Druckleitung DN 200, Stz, Bj 1995 (WAZV; 20.03.2014)

Es wird bestimmt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 24.11.2014 übereinstimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.11.2014 (BGBl. I S. 3748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 123) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 2968), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2365)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 19 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 312)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11.12.2012 (GVBl. 2012 S. 450)
- Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Gestaltung des Planliniens (Planliniengesetz - PlanV) vom 31.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung der Thüringer Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch: Zweites Abstands des Dritten Teils 188, 125) aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2011 (GVBl. S. 531, 532)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBl. I S. 95)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.08.2008 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch § 24 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GVBl. S. 273, 282)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umveränderungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3932), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2011 (BGBl. I S. 1421)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturlandschaft im Land Thüringen (Thüringer Kulturlandschutzgesetz - ThürKultSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)
- Bundeskleingartenengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2148)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, 648)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.02.2010 (GVBl. 2010, 108)
- Thüringer Gesetz über die Umweltschadenshaftung (ThürUwSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 2011 (BGBl. I S. 1421)
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.03.2009 (GVBl. S. 58)
- Bundesfernstraßengesetz (BFSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 248)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

4 PANORAMARECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 WA Allgemeines Wohngebiet im WA 1 bis WA 3 sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – unzulässig.
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Siehe Planentwurf

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOßFLÄCHENZAHL
2.1.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen überdachter Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen und in Garagen geschossen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht zu berücksichtigen.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
2.2.1 Bezugsfläche (BE) aller Höhenfestsetzungen ist der senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegende festgesetzte Geländehöhepunkt.
2.2.2 Die Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage der Schottkante der Außenwand mit der Außenere Dachhaut und dem senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegenden festgesetzten Geländehöhepunkt.
2.2.3 Die Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage des Schnittpunktes der Dachhaut, bei fachengegen Dächern die Höhe der Oberkante der Attika-Konstruktion, und dem senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegenden festgesetzten Geländehöhepunkt.

3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN
3.1 Im WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3.2 Im WA 3 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Fläche mit Zweckbestimmung Stellplätze zulässig, sofern sie nicht ins Gebäude integriert werden.

5 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
5.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohngebietsgrün sind die bestehenden Bepflanzungen zu erhalten.

6 Dächer
6.1 Ein Nebeneinander von Dachbauten und -einschnitten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.
6.2 Dachbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 50 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
6.3 Dachbauten und -einschnitte sind bis zu einer Breite von 5,00 m an jeder Traufseite zusammenzurechnen bis zu 1/3 der Gesamtgebäudebreite zulässig.
6.4 Fassaden
6.5 Außenwände von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand sind einheitlich zu gestalten.

7 Verkehrsflächen
Mit der Verkehrsübergabe der Verkehrsflächen wird gleichzeitig ihre öffentliche Widmung wirksam.
8 Grünordnerische Maßnahmen
Die Festsetzung des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung erfolgte unter Einbeziehung vollständiger Grundstücke. In die Änderungsplanung wurden daher die Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich des Drosselweges und entlang der Gehleiser Straße aus der rechtsverbindlichen Planung übernommen.
9 Rückhaltung Regenwasser
Das Anhalten Regenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zeitweilig zurückzuführen. Eine gedrosselte Ableitung des Mischwassersystems ist möglich. (Siehe dazu Begründung Pkt. 6.4.)

E EMPFEHLUNGEN
Gehölzarten
Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides (Spitzahorn) (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Bäume 2./3. Ordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malva domestica (Wildrose)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubeneiche)
Pyrus communis (Wildäpfel)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus domestica (Speierling)
Obstbäume (Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne) – regionaltypische Sorten
Sträucher für landschaftsfliegerische Maßnahmen
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriege)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Elaeagnus angustifolia (Steinwechel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus mahaleb (Steinwechel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Phlox paniculata (Echter Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa arvensis (Ackerrose)
Rosa fruticosa (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Hirschkuller)
Ziersträucher
Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)
Berberis spec. (Berberitze)
Chaenomeles japonica (Schönleuchte)
Deutzia spec. (Deutzia in Arten)
Forsythia intermedia (Forsythie)
Laburnum anagyroides (Gemeinlicher Goldregen)
Lonicera caprifolia (Heckenkirsche)
Lonicera latifolia (Tafel-Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Baurjasmin)
Potentilla fruticosa (Fingerstrauch)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Ribes aureum (Gold-Johannisbeere)
Rosa spec. (Wildrosen in Arten)
Spiraea spec. (Spierstrauch)
Symphoricarpos albus (Schneebeere)
Syringa vulgaris (Flieder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Weigelia florida (Weigelle)
Bepflanzung
Die Pflanzung der Bäume und Sträucher hat im Herbst oder Frühjahr bei Frostfreiheit nach DIN 18915 und DIN 18916 zu erfolgen.
Verblütschutz
Alle Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.
Bodenarbeiten
Die vorbereitenden Bodenarbeiten im Landschaftsbau sind entsprechend DIN 18915 durchzuführen.
Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung
Die Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung der Pflanz- und Rasenflächen ist entsprechend der DIN 18919 bzw. der ZTV LA-StB 05 für einen Zeitraum von einem bzw. zwei Jahren vertraglich zu vereinbaren.

Verfahrensvermerk zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Kübelberg - Wohngebiet Am Wiesenrain" der Stadt Arnstadt

1. Der Stadtrat Arnstadt hat am 23.10.2014 den Beschluss Nr. 2014/048 über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Kübelberg - Wohngebiet Am Wiesenrain" gem. § 13 BauGB gefasst, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Arnstadt Nr. 17 vom 15.11.2014.

2. Die Billigung und die Offenlage des Entwurfs erfolgte in der Stadtratssitzung am 23.10.2014 mit Beschluss Nr. 2014/049.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 24.11.2014 bis zum 29.12.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Arnstadt Nr. 17 vom 15.11.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat mit Beschluss-Nr. 2014/0135 am 19.03.2015 die Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

6. Der Stadtrat Arnstadt hat am 19.03.2015 mit Beschluss-Nr. 2015/0136 die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und § 13 ThürKO als Satzung beschlossen.

Die Richtigkeit der Verfahrensschritte 1. bis 6. ist durch den Stadtrat der Stadt Arnstadt, den 08.05.2015 bestätigt worden.
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 BauGB einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO bei der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen worden. Die Satzung wurde nicht beanstandet.
Arnstadt, den 09.06.2015
LVA im Kreis Arnstadt
Bürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Arnstadt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans werden bekräftigt.
Arnstadt, den 30.06.2015
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Arnstadt, den 07.07.2015 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Informationszentrums der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung werden die 2. Änderung des Bebauungsplans "Kübelberg - Wohngebiet Am Wiesenrain" RECHTSVERBÜNDLICH.
Arnstadt, den 06.07.2015
Bürgermeister



ARNSTADT "Kübelberg - Wohngebiet Am Wiesenrain" 2. Geltungsbereich - externe Ausgleichsfläche