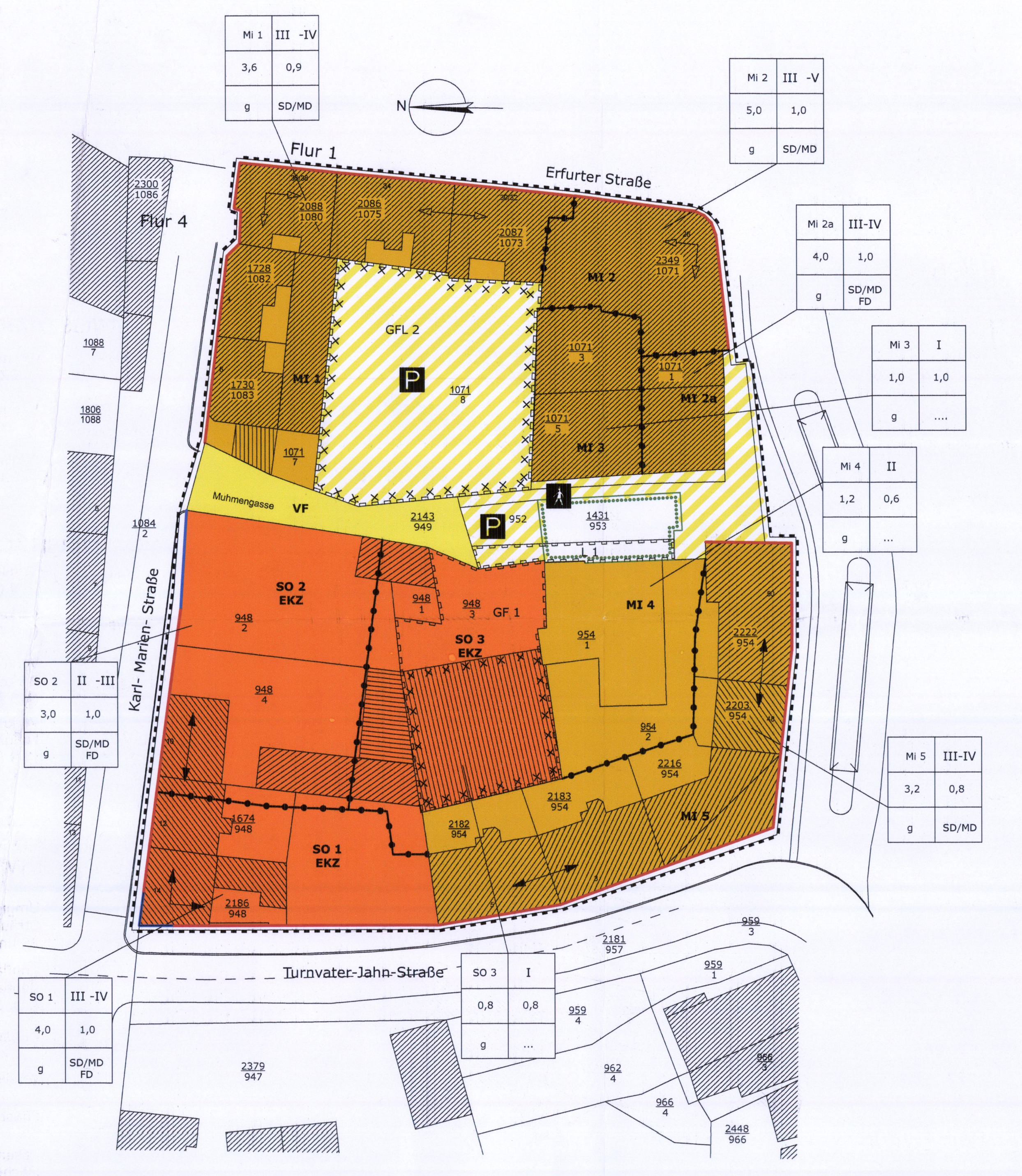
Teil A: Planzeichnung

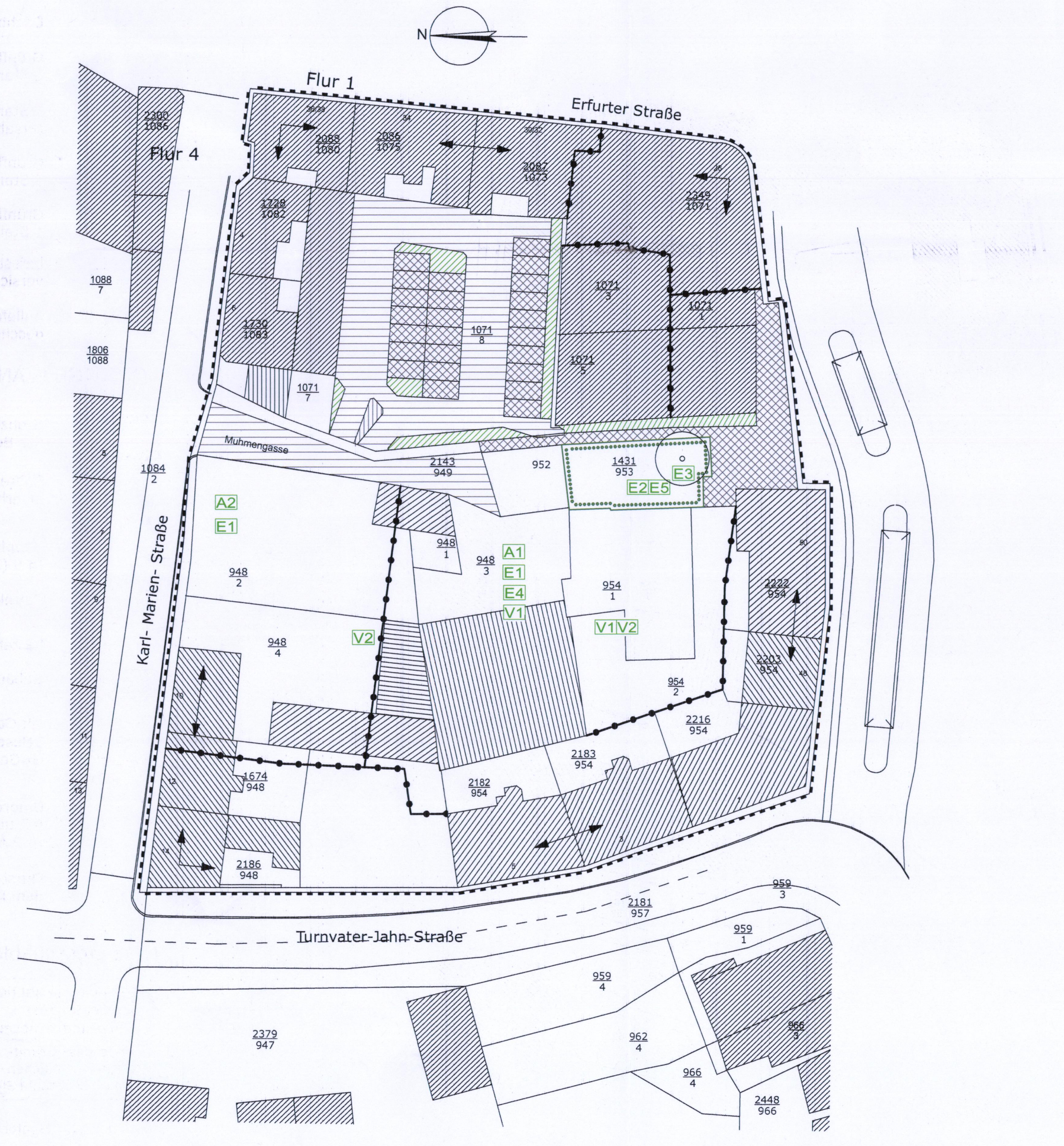
Bebauungsplan "Muhmengasse" 1. Änderung

mit integriertem Grünordnungsplan

Planstand: 30.09.2008



Bebauungsplan
M 1:500



Grünordnungsplan
M 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO EKZ – sonstiges Sondergebiet (§ 11(2) Nr. 3 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

- GFZ 3.0 – Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- GRZ 0.8 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- III-IV – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- o/g – offene/geschlossene Bauweise (§ 22 (2,3) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Strassenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- VF – Verkehrsfläche öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)
- P – Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN UND MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Gebäude, Dachflächen - Bestand
- versiegelte Flächen (Beton, Bitumen)
- Pflaster, offene Fugen
- Rasenflächen, Flächen zur Anpflanzung von Büschen und Bäumen
- A1 – Fassadenbegrünung, 65 m²
- A2 – Fassadenbegrünung, 65 m²
- A5 – 2 Starkbäume STU 18/20 cm außerhalb B-Plan oder Ablösung über städtebaulichen Vertrag
- E1 – Dachbegrünung, 330 m²
- E2 – Grünfläche, 120 m², 2 Starkbäume STU 18/20 cm, schmalkronig
- E3 – 1 Starkbaum STU 25/30 cm (Ersatz für Kastanie)
- E4 – Grünfläche, 60 m², 4 Starkbäume STU 18/20 cm, schmalkronig
- E5 – Grünfläche, 60 m², 1 Starkbaum, STU 18/20 cm, schmalkronig
- V1 – befestigte Nebenflächen mit versickerungsfähigem Belag
- V2 – Anlieferverkehr mit geschlossenem Belag

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 (5) BauGB)
- Hauptfirstrichtung der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)
- SD/WD/MD/FD – Satteldach/ Walmdach/ Mansarddach/ Flachdach
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Gebäudebestand im Plan
- Mit Geh- und/ oder Fahrrecht belastete Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) G=Gehrecht, F=Fahrrecht, L=Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Flurstück 1071/8 und im Bereich der ehemaligen Werkstatt auf dem Flurstück 948/3

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzuung	Zahl der Ge-schosse
Geschoss-flächen-zahl (GFZ)	Grund-flächen-zahl (GRZ)
Bauweise	Dachform

Hinweis:
Im Bestand gelten die Grundstücksabmessungen der vorhandenen Katastergrenzen.

Linien, die nebeneinander liegen und zwischen denen kein Abstand vermaßt ist, gelten als übereinanderliegend.

Teil B: Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.September 2004 zul. geänd. durch Art.1 des Gesetzes vom 21.Dezember 2006 in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 und der Plan-ZV 90 vom 18. Dezember 1990.

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, § 1-11 BauNVO

1.1. Mischgebiete § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zulässig sind für die Mischgebiete Mi 1, 4, 5:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zulässig sind für die Mischgebiete Mi 2 und Mi 2a:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig für die Mischgebiete Mi 1-5 sind in Anwendung des § 1(5) und (6) BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

1.2. sonstige Sondergebiete § 11(2) Nr. 3 BauNVO

Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe

Die Sondergebiete (SO) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und der Errichtung ebenerdiger Stellflächen.
Die Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel wird auf 1.200 m² begrenzt.

Zulässig sind für die Sondergebiete SO 1-3

1. großflächiger Einzelhandel, Gesamtverkaufsfläche max. 1.200 m²
2. Einzelhandelsbetriebe
3. Speise- und Schankwirtschaften
4. Freizeiteinrichtungen
5. nicht störende Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
6. Personal-, Büro- und Verwaltungsräume
7. Wohnungen sind im SO 1 und SO 2 zulässig, im SO 3 ausgeschlossen
8. Lagerräume und Räume für technische Versorgungseinrichtungen

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke ist durch Baulinien und Baugrenzen im Plan zeichnerisch dargestellt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden durch Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Die minimal und die maximal zulässige Zahl der Geschosse beträgt für

	Minimal	Maximal
Mi 1	3 Geschosse	4 Geschosse
Mi 2	3 Geschosse	5 Geschosse
Mi 2a	3 Geschosse	4 Geschosse
Mi 3	1 Geschoss	1 Geschoss
Mi 4	2 Geschosse	2 Geschosse
Mi 5	3 Geschosse	4 Geschosse
SO 1	3 Geschosse	4 Geschosse
SO 2	2 Geschosse	3 Geschosse
SO 3	1 Geschoss	1 Geschoss

2.2. Höhe der baulichen Anlagen §16(2) Nr.4, (3) Nr. 2 und (4) BauNVO, § 18 (1) u.(2) BauNVO

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage der im Mittel gemessenen Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche.

- max. Firsthöhe
  (gemessen von öffentlicher Verkehrsfläche im Mittel bis Oberkante Dachhaut des Firstes)
- max. Traufhöhe
  (gemessen von öffentlicher Verkehrsfläche im Mittel bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims bzw. Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Außenwand oder der Abschluss der vorderen aufgehenden Außenwand bei Ausbildung eines zurückgesetzten Dachgeschosses)

Abhängig von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse dürfen in den Mischgebieten Mi 1-5 und den Sondergebieten SO 1-3 folgende Werte nicht überschritten werden:

Geschossigkeit	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
bei I	5,00 m	6,00 m
bei II	8,00 m	10,00 m
bei III	10,50 m	15,00 m
bei IV	13,50 m	17,50 m

Bei Gebäuden mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen. Dabei sind geringfügige Abweichungen zu den maximal zulässigen Höhenfestsetzungen zulässig.

2.3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 9(1)3 BauGB, § 17 (2) 1 und 19 BauNVO

Mischgebiete Mi 1-3,5:

Die Mischgebiete im Bestand wurden in Anlehnung an die tatsächlichen GRZ (Grundflächenzahl) als Planungsziel gekennzeichnet.

Mischgebiet Mi 4

Für das Mischgebiet Mi 4 wurde das Planungsziel auf der Grundlage des § 17 (1) BauNVO ausgewiesen.

2.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9(1)2 BauGB, § 23 BauNVO und § 9(1)20 BauGB

Mischgebiete Mi 1-5

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden (z. Bsp. Zufahrt, Lagerflächen) zu begrünen.

Sondergebiete 1-3

Keine Zuordnung von nicht überbaubaren Flächen. Die Regelung erfolgt über die GRZ (Grundflächenzahl) § 17(1) BauNVO und ThürBO.
Gemäß § 16(6) BauNVO ist für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 eine GRZ von 1,0 ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise

Bauweise (§ 9(1) BauGB, § 22 BauNVO)

Für die Mischgebiete Mi 1-5 und die Sondergebiete SO 1-3 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4, 11 BauGB, § 12 BauNVO)

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Funktion Parken ebenerdig unzulässig.

5. Gebäude für freie Berufe § 13 BauNVO

Mischgebiete Mi 1-5, Sondergebiete SO 1-3

Für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sind Gebäude nach § 13 BauNVO zulässig.

6. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB, § 14(1) BauNVO

Mischgebiete Mi 1-5, Sondergebiete SO 1-3

Untergeordnete Nebenanlagen sind zulässig und werden zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19(4) BauNVO hinsichtlich der Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO, mit angerechnet.

7. Verkehrsflächen § 9(1) 11 BauGB

Die im Planteil gekennzeichnete Verkehrsfläche Parken auf den Grundstücken 1071/8 und 952 wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr.21 BauGB

Es erfolgt eine Teilung in Geh- und Fahrrecht GF 1 und Leitungsrecht L 1. Das Leitungsrecht L1 wird auf den Flurstücken 1431/953 und 952 eingetragen. Das Geh- und Fahrrecht GF 1 wird auf dem Grundstück 948/3 eingetragen.
Das GF 1 ist zugunsten des Eigentümers und Nutzers des Flurstückes 954/1. Dieses Geh- und Fahrrecht wird nicht punktgenau eingetragen, um die nachfolgende Planung nicht einzugrenzen. Das GF 1 wird auf dem ganzen Grundstück eingetragen und hat folgende materielle Anforderungen: Es ist im Zuge der Genehmigungsplanung ein PKW- befahrbarer Streifen von 3m Breite von der nördlichen Grenze des Flurstückes 954/1 als Geh- und Fahrrecht sicher zu stellen.
Das Leitungsrecht L1 ist zugunsten des Flurstückes 948/3 und 954/1. Das Leitungsrecht ist für die öffentliche Versorgung vorgesehen.
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück 1071/8 aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan wird in die 1. Änderung übernommen. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird als GFL 2 bezeichnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB und § 83 ThürBO

gemäß § 9(4) BauGB (nachrichtliche Übernahme landesrechtlicher Festsetzungen), werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung (Satzung der Stadt Arnstadt über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Vorgärten, Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen innerhalb der "historischen Innenstadt Arnstadt") vom 10.04.2006, der Werbesatzung (Satzung der Stadt Arnstadt über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten) vom 10. April 2006, der Sanierungssatzung (Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt") 01.11.1993 und der Erhaltungssatzung (Satzung der Stadt Arnstadt zur förmlichen Festlegung des Erhaltungsgebietes "Historische Innenstadt Arnstadt") vom 01.10.1992 zum Bestandteil des Bebauungsplanes "Muhmengasse" erklärt. Entsprechend § 13 der Gestaltungssatzung werden im Bebauungsplan in Verbindung mit § 83 ThürBO für die Sondergebiet SO 1-3 und das Mischgebiet Mi 4 abweichende Gestaltungen im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden zugelassen.

Nach § 13 der Satzung der Stadt Arnstadt über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Vorgärten, Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen innerhalb der „Historischen Innenstadt Arnstadt" (Gestaltungssatzung) werden Ausnahmen wie folgt zugelassen:

1. Baukörper, Bauform, Baumaterialien

Im Sondergebiet SO 1 ist die Ausbildung eines Flachdaches nur in Verbindung mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses zulässig.
In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 und im Mischgebiet Mi 4 sind des weiteren Dächer mit einer geringeren Neigung als 35° und auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind als Gründächer in extensiver oder intensiver Bauweise möglich.
Neben den in der Satzung genannten Materialien ist zusätzlich die Verwendung von Blech (z. Bsp. Trapezblech), Aluminium und Glas als Dacheindeckung sowie Holz und Stahl zu konstruktiven Zwecken zulässig.
Wird ein Dach als Flachdach bzw. das oberste Geschoss zurückgesetzt ausgebildet, so ist ein Dachüberstand nicht erforderlich. Des weiteren sind sichtbar auskragende Bauteile der Dach bzw. Tragkonstruktion zulässig.

2. Außenwände

In den Sondergebieten So 1-3 und im Mischgebiet Mi 4 ist des weiteren für vom Verkehrsraum einsehbare Außenwände die Verwendung von Glas, Stahl und Aluminium zulässig. Für Außenwände rückwärtiger Gebäudeteile ist zusätzlich die Verwendung von Sichtbeton , nichtglänzender Keramikplatten und Betonwerkstein zulässig.

3. Dachaufbauten

In den Sondergebieten SO 1-3 und im Mischgebiet Mi 4 dürfen Kamine und Entlüftungsrohre auch aus metallischen Materialien hergestellt werden.

4. Fenster, Türen und Tore, Eingangstreppen

In den Sondergebieten SO 1-3 und im Mischgebiet Mi 4 gelten die Festsetzungen bezüglich der konstruktiven Ausführung der Fenster nicht. Des weiteren sind neben Holzfenstern auch Aluminiumfenster und Kunststoff-Fenster zulässig.

5. Schaufenster

In den Sondergebieten SO 1-3 und im Mischgebiet Mi 4 sind Schaufenster als Stahl- und Aluminiumkonstruktion zulässig.

6. Markisen, Vordächer, Jalousetten, Rolläden, Fensterläden

In dem Sondergebiet SO 3 und im Mischgebiet Mi 4 sind auch außenliegende Jalousettenkästen zulässig.

7. Stellplätze und Garagen nach § 49 ThürBO

Zur Ausweisung von Stellflächen im Baugenehmigungsverfahren können folgende Grundlagen für die Anrechung der Stellplatzanzahl verwendet werden:
- Anrechnung des Nähe des öffentlichen Personennahverkehrs in Höhe von 50 % der nach ThürBO erforderlichen Stellplätze
- Ablösung durch finanziellen Beitrag gem. Satzung der Stadt Arnstadt über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Vorgärten, Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen innerhalb der "historischen Innenstadt Arnstadt" vom 10.04.2006

C. Grünordnerische Festsetzungen lt. GOP

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

1.1. Befestigte Nebenflächen sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen. (V1)

1.2. Flächen für den Anlieferverkehr sind geschlossen zu befestigen. Dieses Regenwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. (V2)

1.3. Für den Fall, das während der Bauphase eine befristete Grundwasserabsenkung eintritt, sind in Absprache mit der Stadtverwaltung zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen an den Grünanlagen durchzuführen.

1.4. Vor Baubeginn ist bezüglich der Begrünung bzw. der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen die Einbeziehung der Stadtverwaltung erforderlich.

2. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gem. § 9(1) BauGB

2.1. Im Plangebiet SO 2 und SO 3 sind Außenwandflächen der Fassaden mit Kletter-, Rank-, oder Schlingpflanzen zu begrünen. Die Mindestfläche beträgt 2 * 65 m². Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (A1, A2)

2.2. Im Plangebiet SO 1- 3 ist eine Dachfläche der baulichen Anlagen mit einer Fläche von ca. 330 m² dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen und zu unterhalten. (E1)

2.3. Für das Flurstück 1431/953 sind Grünflächen von mind. 180 m² und die Anpflanzung von 3 Starkbäumen STU 18/20, schmalkronig, festgesetzt. (E2,E5) Ein Starkbaum von STU 25/30 (als Ersatz für die Kastanie) ist zu pflanzen. (E3)

2.4. Im Plangebiet SO 1-3 sind insgesamt 120 m² Grünfläche anzulegen und 4 schmalkronige Starkbäume (STU 18/20) zu pflanzen. Der genaue Standort ist in der weiteren Planung festzulegen. (E4)

2.4. 2 Starkbäume (STU 18/20) sind an einen mit der Stadt noch zu vereinbarenden Standort zu pflanzen oder durch geldwerten Ersatz abzulösen. (A5)

2.5. Bei der Begrünung der öffentlichen Flächen ist auf giftige Pflanzen zu verzichten.

Pflanzliste/Bäume

Acer platanoides 'Globosum', STU 18/20	Kugelahorn
Tilia cordata, STU 18/20	Winterlinde
Malus floribundea 'Hillieri', STU 18/20	Zierapfel
Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis', STU 18/20	Pyramidenrobinie
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera', STU 18/20	Kugelrobinie
Platanaceae, STU 18/20	Platane

D. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

1. Grundwasser

Arbeiten, wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, hat ein Bauherr gemäß § 50 Absatz 1. Thüringer Wassergesetz vor ihrem Beginn der Wasserbehörde anzuzeigen. Bei zufälliger Erschließung von Grundwasser sind die Bauarbeiten zu stoppen und die Erschließung ist der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Versorgungsflächen/ Technische Erschließung

Die Zugänglichkeit und die Funktion von Leitungen der Versorgungsträger ist zu gewährleisten.

3. Immissionsschutz

Dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen jeweils ein Schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung des Immissionsschutzes zu Grunde. Grundlage des Gutachtens ist der Gebäudebestand, der derzeitig herrschende Verkehr und ein Bebauungsvorschlag. Für den vorliegenden Plan gilt die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Lehmann- Block- und Partner vom 21.12.2007 und die Ergänzung des IB Schallschutz Birgitta Doose vom 14.04.2008.

Das Schallschutzgutachten wurde hinsichtlich der zur Zeit üblichen Öffnungszeiten des Geschäfte bis 22.00 Uhr erarbeitet.
Es sind sowohl im Innenbereich als auch an den Außengrenzen des Bebauungsplanes Lärmpegelbereiche festgelegt.
Lärmpegelbereiche dienen der Planung von Schallschutzmaßnahmen im Genehmigungsverfahren nach ThürBO.

Innerhalb des Plangebietes sind die schallschutztechnischen Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 Teil 1 einzuhalten.

Sondergebiete SO 1-3, Mischgebiete MI 1-5
am Tag 60dB
in der Nacht 50 dB (Verkehrslärm, Gewerbe und Freizeitlärm)

Durch gezielte Planungen ist die Übereinstimmung mit den Forderungen aus TA- Lärm i.V.N. VDI-Richtlinie 2058 für die Gebiete außerhalb der Plangrenzen (umgebene Baubauung) anzustreben.

Zur Erzielung der o.a. Werte werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Der Straßenbelag der Karl- Marien- Straße ist mit Bitumenbelag zu versehen.
- Die Fahrgeschwindigkeit in der Karl- Marien- Straße wird auf max. 30 km/h festgesetzt.
- Die Warenanlieferung wird auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr beschränkt.
- Maximal zulässig sind LKWs mit einem Gesamtgewicht von 12t.
- Zur Einschränkung des immissionswirksamen Geräuschanteils im Wirkungsbereich sind sonstige Quellen wie Zu- u. Abluftaggregate, Wärmetauscher und Kühlaggregate in ihrer Geräuschimmission zu begrenzen.

4. Altlasten

Altlastenverdachtsfläche sind gekennzeichnet auf den Flurstücken
- 1071/8 und
- im Bereich der ehemaligen Werkstatt auf dem Flurstück 948/3
Beim Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, die einem Kontaminationsverdacht unterliegen ist die fachliche Stellungnahme der unteren Abfallbehörde einzuholen.

5. Munitionsfunde

Gemäß einer Luftbildauswerung aus dem Jahre 1945 ist eine Kampfmittelbelastung durch Bombenblindgänger im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Vor Beginn der Bauarbeiten sollen entsprechende Sondierungen durchgeführt und die Erdarbeiten kampfmitteltechnisch in Form einer Aushubüberwachung begleitet werden.
Hierzu ist eine im Freistaat Thüringen zugelassene Räumfirma zu beauftragen.

6. Denkmalschutz/ Archäologie

Das Plangebiet befindet sich im Denkmalensemble "Altstadt" bauliche Gesamtanlage gemäß § 2 Thür. Denkmalschutzgesetz.
Das betreffende Gebiet ist archäologisch relevant. Mit Bodenfunden ist auf Grund der Erkenntnisse aus benachbarten Grundstücken zu rechnen.
Das Thüringer Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie ist in Vorbereitung von Baumaßnahmen und baubegleitend einzubeziehen.

7. Geologie

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kentnissstandes über das Gebiet erfolgen kann.
Rechtliche Grundlage dazu ist das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03.1974.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Die erforderlichen Details des Grünordnungsplanes sind im Durchführungs- und Erschließungsvertrag zu regeln.
Die Artenwahl für die Anpflanzung von Bäumen sowie die Festlegung von Standorten außerhalb des Plangebietes sind mit dem zuständigen Gartenamt der Stadt Arnstadt abzustimmen.

Katasterbestätigung

Es wird bestätigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrische Festlegung der neues städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21.02.2008 übereinstimmen.

Saalfeld ~~Arnstadt~~, den 28.05.2009

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld

~~Katasteramt Arnstadt~~

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/ Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß §3(2) BauGB erhoben.

Arnstadt, den ....

Katasteramt Arnstadt

~~Genehmigungserteilung und~~ Anzeige des derzeit gültigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnungen (Teil A) und Text (Teil B), wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO ~~durch Verfügung des Landratsamtes Ilm- Kreis~~ mit Schreiben vom 27.05.2009 am 05.06.2009 der Kommunalaufsicht angezeigt.
~~AZ~~ Die Satzungsanzeige und der Fristablauf ohne Beanstandung wurde mit Schreiben der Kommunalaufsicht vom 14.07.2009 bestätigt.

Arnstadt, den 07.09.2009

~~Landratsamt Ilm- Kreis~~ Bürgermeister

Verfahrensvermerke zur Aufstellung

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Arnstadt hat in ihrer Sitzung am **19. Juli 2007** mit Beschluss Nr. **2007/0628** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Muhmengasse" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht am **01.September 2007** .

Arnstadt, den 27.05.2009 Siegel i.V. Bürgermeister

2. Billigung Entwurf und öffentliche Auslegung

Die Stadt Arnstadt hat in Ihrer Sitzung am **29. November 2007** mit Beschluss Nr. **2007/0672** den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Muhmengasse" (Planstand 29. November 2007) mit integriertem Grünordnungsplan gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Arnstadt, den 27. 05. 2009 Siegel i.V. Bürgermeister

3. Nachweis der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Muhmengasse" (Planstand 29. November 2007) mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **02. Januar 2008** bis **04. Februar 2008** während der Dienstzeiten im Rathhaus der Stadt Arnstadt zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB im Amtsblatt der Stadt vom 15.12.2008 mit dem dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslgeungsungszeit vorgebracht werden können, veröffentlicht.

Arnstadt, den 27.05.2009 Siegel i.V. Bürgermeister

4. Beteiligung der Träger und Bürger

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom **04. Dezember 2007** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Arnstadt, den 27.05.2009 Siegel i.V. Bürgermeister

5. Abwägungsbeschluss

Die Stadt Arnstadt hat in Ihrer Sitzung am **12. Juni 2008** mit Beschluss Nr. **2008/0782** die vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde den Beteiligten mit Schreiben vom **19. Juni 2008** mitgeteilt.

Arnstadt, den 27.05.2009 Siegel i.V. Bürgermeister

6. Nachweis der 2. öffentlichen Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Muhmengasse" (Planstand 12.06.2008) mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **14. Juli 2008** bis **15. August 2008** während der Dienstzeiten im Rathhaus der Stadt Arnstadt zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB im Amtsblatt der Stadt vom 05.07.2008 mit dem dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslgeungsungszeit vorgebracht werden können, veröffentlicht.

Arnstadt, den 27.05.2009 Siegel i.V. Bürgermeister

7. Beteiligung der Träger und Bürger

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom **17. Juni 2008** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Arnstadt, den 27.05.2009 Siegel i.V. Bürgermeister

8. Abwägungsbeschluss

Die Stadt Arnstadt hat in Ihrer Sitzung am 18.09.2008 mit Beschluss Nr. 2008/0869 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 26.09.2008 mitgeteilt.

Arnstadt, den 27.05.2009 Siegel i.V. Bürgermeister

9. Beschluss über Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Arnstadt hat in Ihrer Sitzung am 23.04.2009 mit Beschuss Nr. 2008/0871 den Bebauungsplan (Planstand 30.09.2008) mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 (1) als Satzung beschlossen
~~(als Ersatz für Beschluss Nr. ....)~~ ....

Arnstadt, den 27.05.2009 Siegel i.V. Bürgermeister

10. Anzeige

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des BauGB §10 Abs.2 in Verbindung mit ThürKO §21 Abs.3 mit Schreiben vom 27.05.2009 bei der Staatlichen Kommunalaufsicht angezeigt.

Arnstadt, den 27.05.2009 Siegel i.V. Bürgermeister

11. Übereinstimmungsbekundung

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

Arnstadt, den 27.05.2009 Siegel i.V. Bürgermeister

12. Bekanntmachung

Der Bebauungsplan mit Planstand 30.09.2008 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Arnstadt Nr. ...... vom 29.08.09 öffentlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Babauungsplan während der Dienstzeiten des Rathauses in Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Arnstadt, den 07.09.2009 Siegel i.V. Bürgermeister

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Muhmengasse" der Stadt Arnstadt (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtzentrums von Arnstadt und verläuft in den Grenzen der Erfurter Strasse/ An der Weisse/ Turnvater- Jahn- Strasse und der Karl- Marien-Strasse.
Die Fläche beträgt ca. 0,85 ha.

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Flur 4 der Gemarkung Arnstadt der Gemeinde Arnstadt und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 4
Flurstücke: 2088/1080; 2086/1075; 2087/1073; 2349/1071; 1071/1; 1071/3; 1071/5; 1071/7; 1071/8; 2143/949; 952; 1431/953; 2222/954; 2203/954; 2216/954; 2183/954; 2182/954; 954/1;954/2; 948/1; 948/2; 948/3; 948/4; 2186/948; 1728/1082; 1674/948;1730/1083; teilweise 1068/6 (Strasse)

Gesetzliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Teil 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil 1 S. 133 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. Teil 1 S. 466)
3. Planzeichenberordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. Raumordungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
5. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 19.08.2002, zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 3245)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 09.12.2006 durch Art. 8 (BGBl. I S. 2833, 2851)
7. Bundes- Bodenschutzgesetz (BBOdSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 15 S. 502), geändert am 09.12.2004 (BGBl, I S. 3214)
8. Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999
9. Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.08.2002, zuletzt geändert am 18.12.2006
10. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)
11. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003
12. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 29.04.1999
13. Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) vom 03.04.2002 (GVBl. S. 204)
14. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 23.02.2004 (GVBl. Nr. 6 vom 11.03.2004 S. 244, 17.12.2004 S. 889)
15. Thüringer Trinkwasserverordnung (ThürTrinkwV) vom 21.05.2004 (BGBl. I S. 959)
16. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 18.12.2001 (GBVl. Nr. 12 vom 28.12.2001 S. 485)
17. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung vom 28.01.2003 (GVBl. 2003; 25.11.2004 S. 853; 10.03.2005 S. 58)
18. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 vom 29.04.2004 s. 465, ber. 563, 23.11.2005 S. 359)
19. Denkmalschutzensemble "Altstadt" (bauliche Gesamtanlage gemäß § 2 Thür. Denkmalschutzgesetz), Beschluss des Rates des Kreises vom 03.05.1990 , mit Inkrafttreten des Thür. Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 übernommen

Stadt Arnstadt

Markt 1 - 99310 Arnstadt

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

"MUHMENGASSE"

Planstand: 30.09.2008

Entwurfverfasser:

ARCHITEKTURBÜRO
UTTA ENDERLEIN
Eichfelder Weg 20 - 99310 Arnstadt
Tel. 03628/ 78271 Fax. 77065