

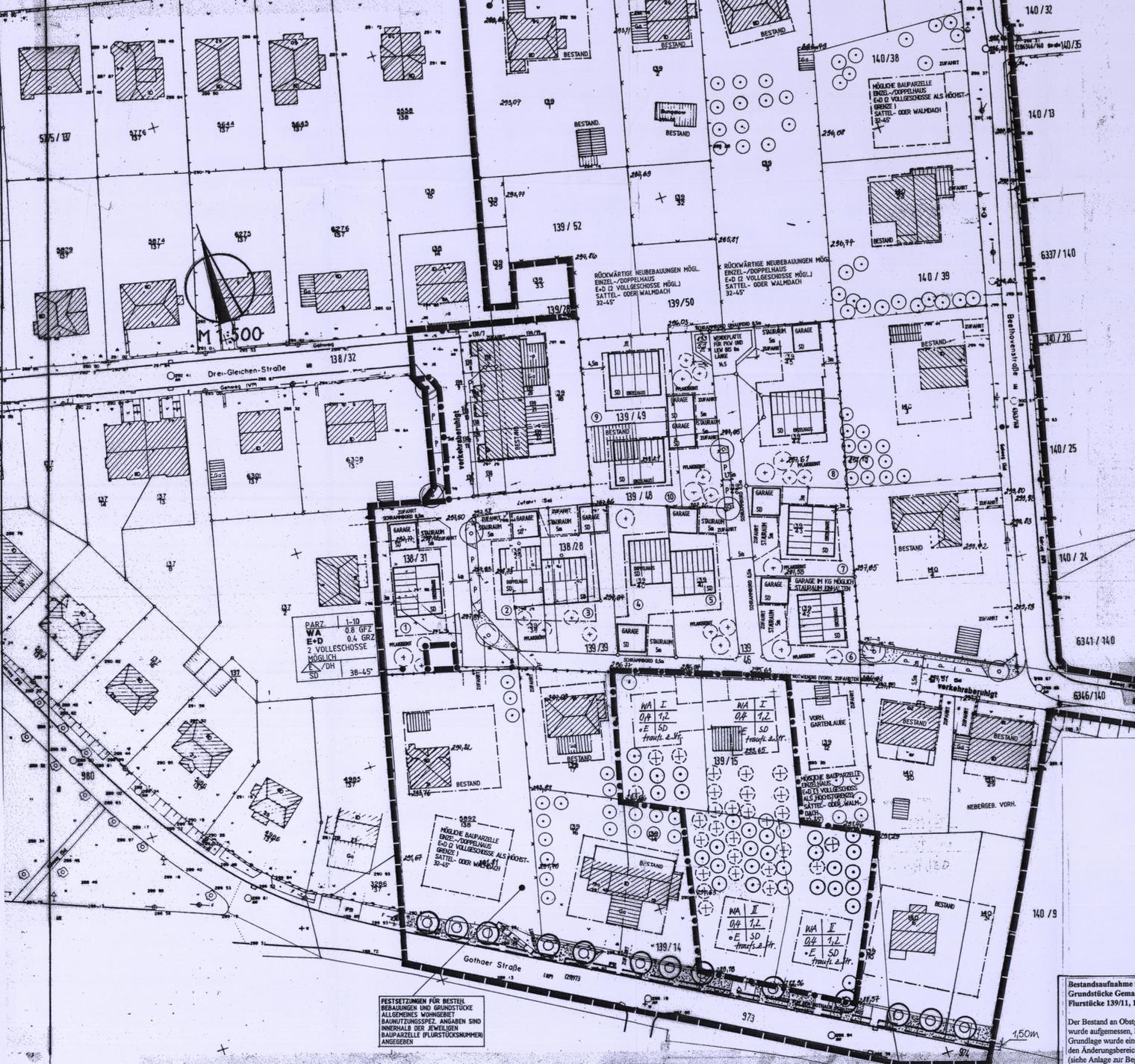
STADT ARNSTADT

Bebauungsplan Arnstadt „Westlicher Arnsberg“

SATZUNG zur 1. Änderung nach § 13 BauGB

geändert: 10/1998
redaktionell geändert: 01/1999
Stadtverwaltung Arnstadt, Bauamt, Abt. Planung, Fr. Herger/Fr. Theuring

FESTSETZUNGEN FÜR BESTELLENDE BEBAUUNGEN UND GRUNDSTÜCKE ALLEGENDES WÖRMBEIT BAUINZUNGSANGABEN SIND INNERHALB DER JEWEILIGEN BAUPARZELLE (FLURSTÜCKNUMMER) ANZUGEBEN



Bebauungsplan der Stadt Arnstadt

- „Westlicher Arnsberg“
- Aufgestellt durch das Stadtplanungs- und Architekturbüro Sipos, Schwabach, im Auftrag der Stadt Arnstadt in den Jahren 1992-1996;
 - Genehmigt kraft Gesetzes durch Mitteilung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.04.1996;
 - AZ: 210-4621.20-ARN-004-WA „Westlicher Arnsberg“;
 - Bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortszeile am 31.05.1996;
 - Rechtskräftig seit 01.06.1996.

Legende

- WA: allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO
- E+D: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss
- 38-45: Dachneigung bei freistehenden Gebäuden
- SD: Satteldach
- geplante Gebäude mit Hauptfriesrichtung
- Doppelgaragen mit Satteldach
- Flächen für Garagen, deren Zufahrten und damit verbundene Nebengebäude
- Baugrenzen lt. § 23 Abs. 5 BauNVO
- öffentliche Fußwege
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche in Mischfunktion (verkehrsberuhigt)
- öffentliche Stellplätze
- Begrenzung von Straßen und sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen
- mögliche Einfeldierung der Vorgärten, siehe Satzung
- private Grundstücksflächen
- Pflanzgebot - öffentliches Grün
- zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen zu erhaltendem Baumbestand
- mittelkronige Laubbäume aus heimischen Bäumen, als lockere Bepflanzung im gesamten Baugelände, siehe Satzung (Pflanzgebot)
- Trafostation mit Zufahrt
- unterirdische Entwässerungsleitung
- freizuhaltendes Sichtfeld von Hochbauten, Anfahrtsrampen, Zäunen, Stägen, Hausen etc. mit einer Höhe über 1,0m über Fahrbahn
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Schrammrand 0,5m bei angrenzenden Gebäuden
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Flurstücknummern
- bestehende Gebäude
- Geltungsbereich der 1. Änderung
- Abgrenzung des Mafes der Nutzung
- geplante Obstbäume
- geplante Straßebäume
- Gelb-, Fahr- und Leitungsrecht
- Einzelhaus
- Anzahl der Vollgeschosse

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in seiner Sitzung am 14.05.1998 mit Beschluß Nr. 0135/1998 die Einleitung der Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB für den Bebauungsplan beschlossen.
- Arnstadt, den 01.02.1999 Bürgermeister
- Eine Vorabstimmung mit den von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Träger öffentlicher Belange, insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde, wurde durchgeführt.
- Arnstadt, den 01.02.1999 Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in seiner Sitzung am 18.06.1998 mit Beschluß Nr. 0165/1998 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und zur erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Arnstadt, den 01.02.1999 Bürgermeister
- Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung hat in der Zeit vom 06.07.1998 bis 20.07.1998 während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadtverwaltung Arnstadt öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift, jedoch nur zu den durchgeführten Anordnungen, vorgetragen werden können, im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortszeile am 27.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Auslegung wurde in der Zeit vom 10.08.1998 bis 11.09.1998 wiederholt, da gemäß BauGB eine Verkürzung der Auslegungsfrist nicht möglich ist. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortszeile am 30.07.1998.
- Arnstadt, den 01.02.1999 Bürgermeister
- Die von der Änderung der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.1998 sowie vom 03.08.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Arnstadt, den 01.02.1999 Bürgermeister
- Die vorgelegten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24.09.1998 behandelt und mit Beschluß Nr. 0288/1998 abgelehnt. Über das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 28.09.1998 informiert.
- Arnstadt, den 01.02.1999 Bürgermeister
- Der geänderte Bebauungsplan in der Fassung 10/98 wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 22.10.1998 mit Beschluß Nr. 0350/1998 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung 10/98 wurde gebilligt.
- Arnstadt, den 01.02.1999 Bürgermeister
- Die Genehmigung für die Satzung des Bebauungsplanes wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Erlaß vom 08.02.1999 (AZ: 210-4621.20-ARN-004-WA) mit Nebenbestimmungen und -hinweisen erteilt.
- Arnstadt, den 18.02.1999 Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Bebauungsplan des Stadtrates in seiner Sitzung vom 18.02.1999 gebilligt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 18.02.1999 bestätigt.
- Arnstadt, den 18.02.1999 Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den geänderten Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortszeile am 17.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung über den geänderten Bebauungsplan ist am 18.02.1999 in Kraft getreten.
- Arnstadt, den 18.02.1999 Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter

AZ: 210-4621.20-ARN-004-WA „Westlicher Arnsberg“ (1.A)

Weimar, den 18. Feb. 1999

Hinweise

- 1.7.4 Beleuchtung: Es sollen keine Peltisstrahlern, sondern Mast-aufgesetzteuchten mit niedriger Lichtpunktöhe (max. 4,00 m) verwendet werden.
- 1.10.1 Das anfallende Oberflächenwasser des Dachflächen einschließlich der Dachabwasser soll über ein geeignetes Leitungssystem in Zisternen (Regenrückhaltebehälter) und/oder Regenwasserzisternen auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet oder versickert werden. Das Fassungsvermögen muss mind. 3 l/m² pro Einheitswohnfläche betragen. Bei Mehrfamilienhäusern muss das Fassungsvermögen (Berücksichtigung siehe Anlage) mind. 2 l/m² pro projizierte Dachfläche betragen. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Regenwasser- bzw. Abwasserkanal.
- 1.10.2 Schutzvorrichtungen sind an den öffentlichen Kanälen anzubringen. Jeweilige gelbliche Abwasserabflüsse sind zu beachten.
- 1.10.3 Da sich im Änderungsbereich die straßenbegleitenden Grundstücke der Benjamin-Kiesewetter-Straße befinden, ist die Grundstücksanwasserung durch die Grundstückseigentümer mittels einer Abwasserhebeanlage vorzunehmen.
- 1.10.4 Für die Rückhaltung bzw. Versickerung sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechende Nachweise durch die Grundstückseigentümer gegenüber dem Zweckverband zu bringen.
- 2.2 Fensterfenster, -türen, -art und -material sind im Bauantragsverfahren mit der Stadt abzustimmen.
- 2.5.1 Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, sowie gelblich-weiße, jedoch keine reinweißen bzw. grauen Farbtöne zu verwenden.
- 2.5.6 Stenliche Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.
- 2.7 Emissionen/Immissionen Verweisen wird auf die Planungsrichtlinie für Baugelände nach DIN 19005, Teil 1, WA (Allgemeines Wohngebiet), Planungsrichtlinie in dB (A) Tag Nacht 45 dB 45 dB

Textliche Festsetzungen

- Die textlichen Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf die Planzeichnung übernommen, die Änderungen wurden durch vergrößerte Kursivschrift kenntlich gemacht.
- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend dem städtebaulichen Abgrenzungszweck als „allgemeines Wohngebiet“ (WA), § 4 BauNVO, festgesetzt.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit nicht auf Grund der Festsetzungen über die Geschosshöhe und die überbaute Fläche, sowie der Größe der Grundstücke sich ein Einzelfall ein geringeres bzw. höheres Maß baulicher Nutzung ergibt.
Das betrifft speziell den im Bebauungsbereich bestehenden Gebäudebestand.
Festsetzung für den Änderungsbereich: Die mögliche Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 (2) BauNVO wird hier ausgeschlossen.
 - 1.3 Bauweise - Abstandsflächen
1.3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend dem städtebaulichen Abgrenzungszweck als „allgemeines Wohngebiet“ (WA), § 4 BauNVO, festgesetzt.
1.3.2 Bauelemente mit ihren dazugehörigen Baugrenzen sind einzuhalten. Die im Planblatt dargestellten Mindestabstände sind einzuhalten.
 - 1.4 Garagen und Stellplätze
1.4.1 Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur auf dem im Plan festgesetzten Flächen und an diesen Stellen zulässig. Vorschriften der entsprechenden Landesbauordnung sind einzuhalten.
Ausnahmsweise können sich bei der Integration der Garagen in das Hauptgebäude ergeben. Die Prüfung und Einbindung wird dem im Einzelfall vorgenommen.
Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein öffentliches Verkehrsfläche nicht einzuhalten.
1.4.2 Die Errichtung von Garagen aus Walleib oder in ähnlicher leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivbauweise sind erstattungsfähig, dürfen aber nicht im notwendigen Stauraum errichtet werden.
1.4.3 Einzel- bzw. Doppelgaragen sind mit Satteldach anzubauen. Die Dachneigung muß mind. 30 Grad betragen. Bei Einbindung unter dem Hauptdach muß mind. die Dachneigung der Straßenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten.
Zusammengehörige Doppelgaragen sollen die Friesrichtung parallel zur Straße erhalten.
 - 1.4.4
 - 1.4.5

- 1.4.6 Im gesamten Plangebiet können Garagen ausnahmsweise mit einem Flachdach errichtet werden, wenn dieses begründet wird.
- 1.5 Anschließt der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche und Errichtung der Grundstücke
- 1.5.1 Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann ohne Zuzugung
 - mit Höhen (max. Höhe = 1,50 m)
 - mit vertikalen Holzlatenmatten
 - ohne Stützbohrwerk, zulässig max. Höhe (mg. = 0,80 m) erfolgen.
- 1.5.2 Abgrenzung privater Grundstücke untereinander durch Mauerwerkstrukturen oder wie 1.5.1.
- 1.5.3 Gelb-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch entsprechende Grundstückscharakteristika zu sichern.
- 1.6 Anschließt der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen
Entfällt als Festsetzung, da im Plangebiet nicht relevant.
- 1.6.1 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen
- 1.7 Die Straßen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen in Mischfunktion anzubauen und entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Bereiche mit Platten, Pflaster, Platten u.ä. zu gestalten.
- 1.7.1 Baumstämme sind vor Überfahren zu sichern.
- 1.7.2 Parkflächen sind in Schutzstreifen anzubauen (oder Plaster mit 2 cm Rasengras) und mit Plattenzone oder -zeile von der Fahrbahn abzugrenzen.
- 1.7.4 Beleuchtung: **Entfällt als Festsetzung - siehe unter Hinweise.**
- 1.8 Flächen für Anhaltungen
Geländehöhepunkte sind nicht statthaft. Ausnahmen siehe Punkt 2.3. und Geländehöhepunkte für Terrassen- und Sockelbau.
- 1.8.1 Bauliche Nebenanlagen, Gartenbeete
1.8.1.1 Untergrenzt bauliche Nebenanlagen (Satz. § 14 (1) BauNVO) sind zulässig; außer in den besonders gekennzeichneten Flächen, die von jeglicher Bebauung freizubehalten sind.
1.8.1.2 Einbauten und Anlagen für die Terrassenbau, auch solche für Kleintierhaltung, sind zulässig.
1.8.2 Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von max. 2,50 x 3,00 m haben. Die Dachneigung auf mind. 30 Grad festgesetzt. In Ausnahmefällen sind begrenzte Flachdächer zulässig.
1.8.3 Mit dem Nebengebäude zusammengehörige Nebengebäude sind in Bauart, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.
1.8.4 Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.
1.8.5 Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.
1.8.6 Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion vorgeschrieben. Die Außenwände sind nicht- und/oder waagrecht angeordnete Holzelemente zu errichten.
- 1.8.7

- 1.10 Abwasserentsorgung
Entfällt als Festsetzung - siehe unter Hinweise.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 2.1 Dächer
Die Dachneigung kann in der im planerischen Festsetzungen angegebenen Spanne 38-45 Grad bei E+D bewegt werden. In den bereits bestehenden Grundstücken bzw. Bauwerken sind innerhalb der Bauelemente konkrete Nutzungsangaben gemacht.
Die max. Kanaltiefe beträgt bei Gebäuden generell 25 cm. Freizeitanlagen sind ohne und verschaltete Platten und Sperren am Ortsgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.
2.1.1
- 2.1.2 Gehstufen
Gehstufen müssen ein einheitliches Dachneigung haben.
2.1.3 Dachneigungen sind nur in Form von Schräpp- bzw. Satteldächern zulässig. Die adrierte Gesamtneigung der einzelnen Gänge darf max. 2/3 der Traufneigung (einer Dachneigung) aufweisen. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,50 m betragen. Die Außenwände dürfen eine max. Einzelhöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muß mind. 1,00 m betragen.
2.1.4 Die Firsthöhe der Satteldachgebäude bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schräppgebäuden müssen mind. 1,00 m tiefer unter dem Hauptfirst liegen.
2.1.5 Die Dachflächen der Gebäude sind Gängen sind in roten Farben zu gestalten.
2.1.6 Dachneigungen sind nicht gestattet.
2.1.7 Liegende Belüftungsfenster sind pro Dachfläche mit einer Gesamtfläche von max. 3,50 qm zulässig. Schornsteine und Kaminflächen sind gestattet. Der Abstand zum Ortsgang beträgt mind. 1,50 m für Dachneigung und Solarzellen.
- 2.2 Fenster
Entfällt als Festsetzung - siehe unter Hinweise.
- 2.3 Fußbodenbelag
Grundstück sind die von der Baugenehmigungsbehörde angegebenen Fußbodenbelag maßgebend. Wird keine Höhe angegeben, ist folgendes zu beachten:
a) Füll des Geländes von der Einbaufuge bis weg, so auf der Oberkante EO Fußboden höchstens 15 cm über OK Einbaufuge (siehe Anlage).
b) Steigt das Gelände von der Einbaufuge bis weg, so zu beachten sind die 15 cm auf dem höchsten Schnittpunkt der Oberkante EO Fertigfußboden mit dem natürlichen Gelände.
c) Im flachen Gelände sind die 15 cm auf dem höchsten Schnittpunkt OK EO Fertigfußboden mit der Straße bezogen.
Es ist höchstens ein Untergrund mit einer max. Geschosshöhe von 2,75 m möglich. Bei darüber notwendigen Aufbauten im Terrassenbereich ist eine max. Höhe von 1,20 m zulässig. Sie müssen jedoch in das natürliche Gelände auslaufen. Stützmauern sind auf das Niveau der Straße zu begrenzen.
2.4 Stellung der baulichen Anlage
Die im Plan eingetragenen Friesrichtungen (SD) der Hauptgebäude sind einzuhalten.
- 2.5 Fassaden

- 2.5.1 **Entfällt als Festsetzung - siehe unter Hinweise.**
- 2.5.2 Fassadenbelagungen mit Abstreifenmaterialien sind nicht zugelassen. Kunststoffe, Holz und Aluminium sind unzulässig.
2.5.3 Folgende Putze sind zu verwenden: Glatte Barputz, Spritzputz und Kunstputzputz.
2.5.4 Holzverkleidungen sind zulässig.
2.5.5 Balkenputzungen sind zulässig, aber:
• vertikale und horizontale Holzlaten
• gemauerte Brüstungen verputzt
• aus Stahl
Entfällt als Festsetzung - siehe unter Hinweise.
- 2.5.6
- 2.6
- 2.7

Festsetzungen zur Grünordnung

- 3.1 Erhaltungsgelände lt. § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB
3.1.1 Die im Plan festgesetzten Erhaltungsgelände sind vollständig zu erhalten.
3.1.2 Die im Plan festgesetzten Erhaltungsgelände sind in ihrer Bestandsform und Struktur unter Fortsetzung von Pflege- und Nutzungszustand zu erhalten. Verlust durch Beschädigungen im Zuge von Baumaßnahmen oder aus sonstigen Gründen (z.B. Obstbäume) sind zu ersetzen.
3.1.3 Im Änderungsbereich bezieht sich das Erhaltungsgelände nicht auf die zusätzlich geplanten Baufelder. Außerhalb der Baufelder sind die in der Ortslicheit auf gemessenen und in der Planzeichnung eingetragenen Gehölzstrukturen gemäß Punkt 3.1.2 zu erhalten.
- 3.2 Pflanzgebot lt. § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB
3.2.1 Im Bereich der öffentlichen Straßen und Grünflächen sind, wie im Plan festgesetzt, Bäume im heimischen Laubbereich (Laubbäume) (Bäume) anzubauen mind. 10 cm zu pflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind teilweise zusätzlich mit Bäumen locker zu bepflanzen.
3.2.2 In privaten Gartenbereichen werden keine Pflanzungen vorgeschrieben, es sollte jedoch möglichst aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Obstbäumen bestehen. Die erforderlichen Mindestanzahl beträgt zwei Bäume je angelegtem 200 qm Grundstücksfläche. Für die Bauplanung dürfen nur heimische Sträucher und Büsche verwendet werden (siehe 3.2.3).
3.2.3 Zu verwendende Pflanzen:
Acer platanoides „Robur“
Carpinus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Kugelahorn
Hainbuche
Eiche
Vogelkirsche
Traubeneiche
Birnbaum
Wintereiche
- 3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
3.3.1 Ausgleichsmaßnahmen
Entfällt als Festsetzung - siehe Begründung.
- 3.3.2 Ersatzmaßnahmen
Entfällt als Festsetzung - siehe Begründung.
Innerhalb des Plangebietes sollen entlang der Gothaer Straße

unter Berücksichtigung der Grundstücksflächen in der Böschung (öffentlicher Straßenraum) 13 Stück hochstämmige Tilia Cordata Erecta (Winterlinde), Stammumfang 20-25 cm, Pflanzabstand 8 m durch die Stadt Arnstadt gepflanzt werden. Für später noch erforderliche Straßenbauarbeiten und somit notwendige Leitungsverläufe sollen eine Vorhaltestrasse zur Baumreihe von ca. 1,50 m mit einem Leitungsrecht belegt werden.

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sollen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vollständig außerhalb des Plangebietes auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Arnstadt, Flur 35, Flurstück 1064/233; Flur 35, Flurstück 1063/233; Flur 35, Flurstück 3119/206 (alle nur teilweise) durch die Stadt Arnstadt realisiert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen folgenden Umfang:
Bepflanzung des westlichen Straßenseitensraums der Westtangente. In der vorliegenden Ausführungsplanung ist eine Baumreihe der Art: Acer pseudoplatanus und Sorbus aucuparia mit Pflanzabstand 8 m (144 Stück Starkbäume auf 1,150 m Länge) geplant. Weiterhin ist auf einem 4 m breiten Ackerrandstreifen zwischen Straßengraben und bewirtschafteter Ackerfläche die Anlage eines Feldraums mit Gräsern, Kräutern und Wildstauden vorgesehen.