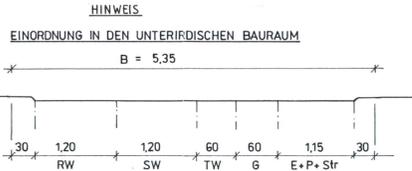
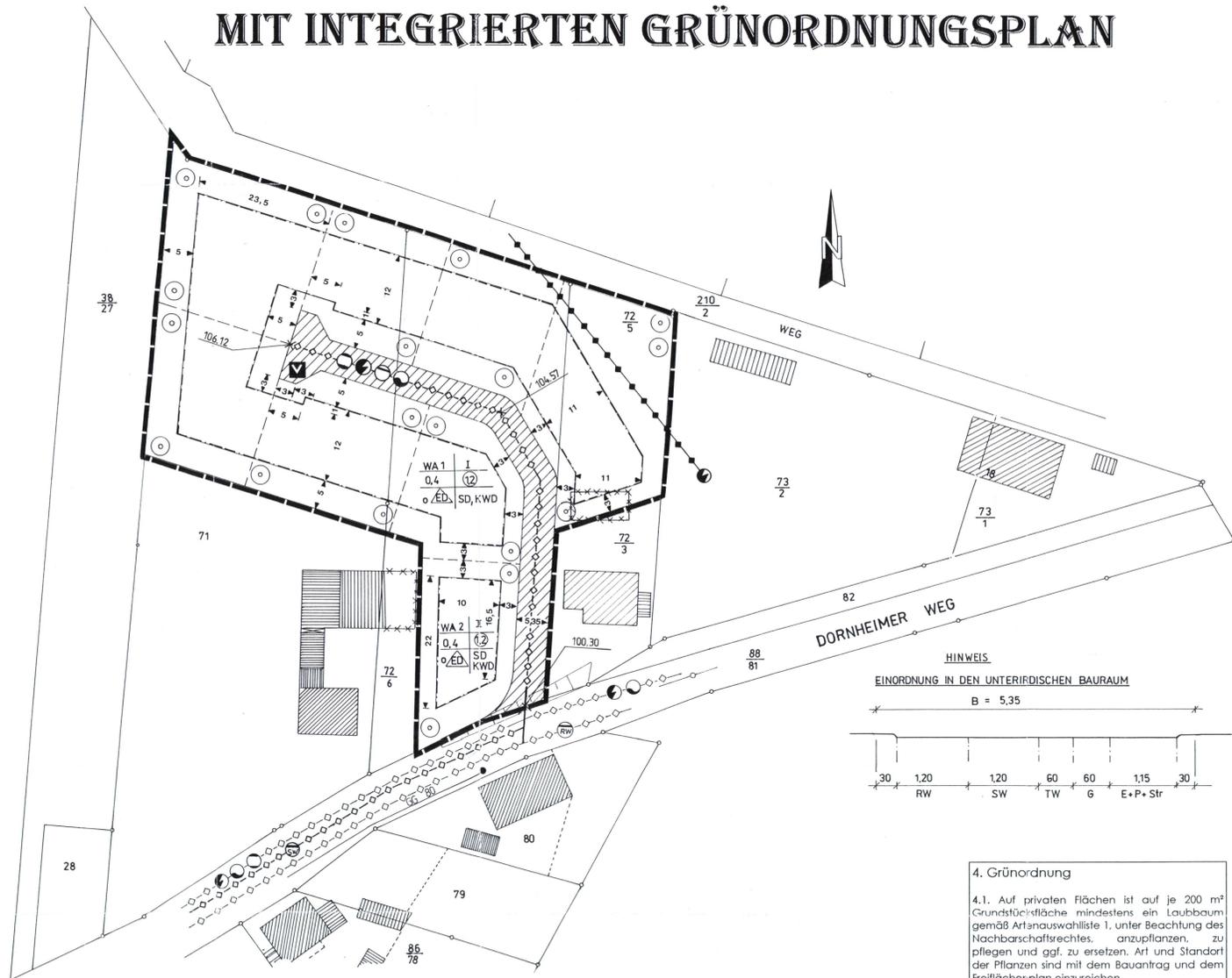


# Vorhaben- und Erschließungsplan Arnstadt OT Angelhausen

## „WOHNPAK AM DORNHEIMER WEG“ MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN



Planzeichenerklärung (nach PlanVO 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,2) Geschosflächenzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA 1	I
0,4	(1,2)
o	ED, SD, KWD

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA 2	II
0,4	(1,2)
o	ED, SD, KWD

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung

Elektrizität

Gas

Abwasser

Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch hier: vorhanden

unterirdisch hier: geplant

oberirdisch hier: vorhanden

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Die vorgegebene Dachneigung liegt zwischen 35° und 45°. Die Dachdeckung erfolgt mit Dachziegeln oder Dachsteinen (Ziegelfarbe rot, bis braun). Dachgauben dürfen bis 1/3 der Firstlänge angeordnet werden.

2. Baumaterial

Als Material sollen natürliche Baustoffe, der Umgebung angepaßt, verwendet werden. In Erscheinung treten überwiegend glatte und strukturierte Putzflächen, Holz, Glas, Naturstein, Tonziegel, Dachsteine.

HINWEIS

3. Abstandsflächen

Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

HINWEIS

4. Bauten sind in ihrer architektonischen Gestaltung sowie durch die Wahl geeigneter Materialien harmonisch an die Ortsbebauung anzugleichen.

4. Grünordnung

4.1. Auf privaten Flächen ist auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß Artenauswahlliste 1, unter Beachtung des Nachbartschaftsrechtes, anzupflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Art und Standort der Pflanzen sind mit dem Bauantrag und dem Freiflächenplan einzureichen.

4.2. Auswahlliste 1

- Vogelkirsche Prunus avium

- Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne, Kirsche in Sorten „Pflaume, Walnuß) auf stark wachsender Unterlage.

4.3. Auswahlliste 2

Zur Grundstückseinriedung mit lebenden Hecken sollen die Arten:

Hainbuche - Carpinus betulus

Liguster - Ligustrum vulgare

Feldahorn - Acer campestre oder spaliertartige Obstbaumhecken verwendet werden. Nadelgehölze sind unzulässig.

4.4. Zufahrten und Stellplätze auf dem Grundstück sind versickerungsfähig zu gestalten.

4.5. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten spätestens im Folgeherbst nach Realisierung der Baumaßnahmen erfolgen.

Eingriffe, Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen

Flächenbilanz

Gesamifläche Geltungsbereich

V+E-Plan: 0,482 ha x 0,4 (Bewertungsfaktor) = 0,193

private Grundstücksfläche: 0,423 ha

öffentliche Verkehrsfläche: 0,054 ha (versiegelte Unterbau)

Bestand:

Gartenland: 0,482 ha x 0,4 (Bewertungsfaktor) = 0,193

Ausgleichsberechnung:

private Grünflächen: 0,254 ha x 0,4 = 0,102 ha

0,423 ha - 0,169 ha = 0,254 ha

19 Bäume 0,038 ha x 0,8 = 0,030 ha

(1 Baum: 0,002 ha)

0,132 ha

Für 0,132 ha werden auf den einzelnen Grundstücken, Ausgleichsmaßnahmen erbracht. Die verbleibenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (0,061) werden außerhalb des Planungsgebietes auf dem Flurstück 581/58 Flur 7 Gemarkung Arnstadt realisiert. Die Maßnahme entspricht der Pflanzung von 38 großkrönigen Bäumen. Die Artenauswahl ist Bestandteil der Vereinbarung. Zur Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB.

Folgende redaktionelle Änderungen wurden vorgenommen

1. Eintragung der Höhen im Bereich der Straßenachse. Die Straße erhält eine einheitliche Querneigung von 3 % nach südwest bzw. nordwest und wird von Rundborden r = 5 cm begrenzt. Die Entfernung der Straßenachse von Höhenpunkt 1 (100,30) bis Höhenpunkt 2 (104,57) beträgt 55,55 m, von Höhenpunkt 2 bis zum Endpunkt der Straßenachse (vor dem Bord gemessen) 32,921 m.

2. Die Einordnung der Versorgungsträger in den unterirdischen Bauraum wurde als Hinweis gekennzeichnet.

3. Die Festsetzungen 3.3., II.3 und II.4 wurden als Hinweise gekennzeichnet.

Anstadt den 29.06.1998

i.v. Jahn

Bürgermeister

„Wohnpark am Dornheimer Weg“

TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

0. Allgemeiner Hinweis

0.1. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997. (Die Neufassung trat am 01.01.1998 in Kraft.)

- Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

- Die Planzeichenerverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 481 - 482).

- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Vorläufiges Naturschutzgesetz (VorlThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57).

- Die Thüringer Bauordnung vom 03.06.1994.

0.2. Planunterlagen

- Flurkarte

0.3. Nachrichtliche Übernahmen

0.3.1. Vorhandene Grundstücksgrenzen laut Planungsunterlagen

0.3.2. Flurstücksnummer vorhanden

0.3.3. Parzellengrenzen

0.3.4. vorhandene Gebäude

0.3.5. Abbruch vorgesehen

0.3.6. Böschung vorhanden

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und 16 BauNVO)

2.1. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

2.2. Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die zulässige Geschosflächen anzurechnen.

2.3. Höhenlage baulicher Anlagen

Maßgebend für die Bebauung ist die Traufhöhe:

bei I Geschos 5,50 m ab OK Straßenbord.

bei II Geschossen 7,00 m ab OK Straßenbord

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Straßenbordes parallel zum Gebäude gemessen.

2.4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Satz 1 darf nicht überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche

3.1. Offene Bauweise

3.2. Garagen oder andere Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der festgelegten Baulinien bzw. Baugrenzen errichtet werden.

HINWEIS

3.3. Das Zusammenlegen von Grundstücken ist möglich, sofern keine Widersprüche zu den getroffenen Textfestsetzungen entstehen.

Verfahrensvermerke

1. Für die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans Ringleben, den 27.05.1998

Planverfasser: Klaus Urban

Planung beruht auf Vermessung durch Vermessungsbüro Pense am 31.03.98

2. Es wird bescheinigt, daß das Grundstück seinen Grundbuchverhältnissen mit dem Liegenschaftskataster vom 1.1.1998 übereinstimmt. Arnstadt, den 29.06.1998

Katasteramt

3. Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 27.06.1998 in öffentlicher Sitzung der Stadt Arnstadt beschlossen und am 20.08.1998 im Amtsblatt Arnstadt bekannt gemacht. Arnstadt, den 29.06.1998

4. Die Stadt hat am 30.06.1998 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Arnstadt, den 29.06.1998

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C), hat in der Zeit vom 12.11.1997 bis zum 12.12.1997 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. Arnstadt, den 29.06.1998

6. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauVO am 11.10.1998 beteiligt. Arnstadt, den 29.06.1998

7. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 55 Abs. 3 BauVO). Arnstadt, den 29.06.1998

8. Die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindeverwaltung in öffentlicher Sitzung am 02.07.98 behandelt. Arnstadt, den 29.06.1998

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Stadt am 29.06.1998 in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom 29.06.1998 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom April 1998 wurde gebilligt. Arnstadt, den 29.06.1998

10. Die Genehmigung für die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Erlaß vom 03.08.1998, Az. ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Arnstadt, den 29.06.1998

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet, das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom ... bestätigt. Arnstadt, den 29.06.1998

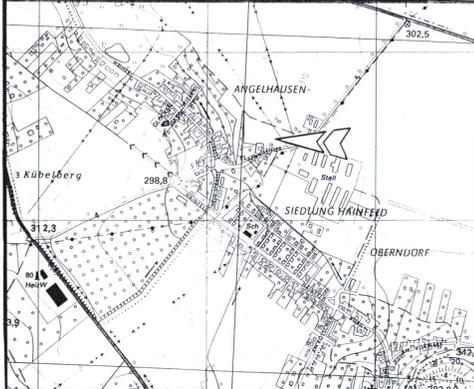
12. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.06.98 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 40 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.06.98 in Kraft getreten. Arnstadt, den 29.06.1998

Die Genehmigung erfolgte unter

Az.: 20-4621-30-ARN-104-105

05. Juni 1998

Weimar, den 05. Juni 1998



Planungsbüro

Dipl.-Bauing. Klaus Urban

Architektin S. Klimpt

Feldstraße 15, 06556 Ringleben Tel. (0 34 66) 32 26 85 Fax. (0 34 66) 32 26 84

Zweigstelle, Kloster Nr. 1, 06571 Donndorf Tel. + Fax. (03 46 72) 8 31 88

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Arnstadt OT Angelhausen  
„WOHNPAK AM DORNHEIMER WEG“  
MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Maßstab 1:500

Bearbeitungsstand April 1998

Bearbeiter A. König, K. Urban

Gemarkung: Angelhausen - Oberndorf

Flur: 3

Flurstücke: 71 teilweise, 72/6 teilweise, 72/5