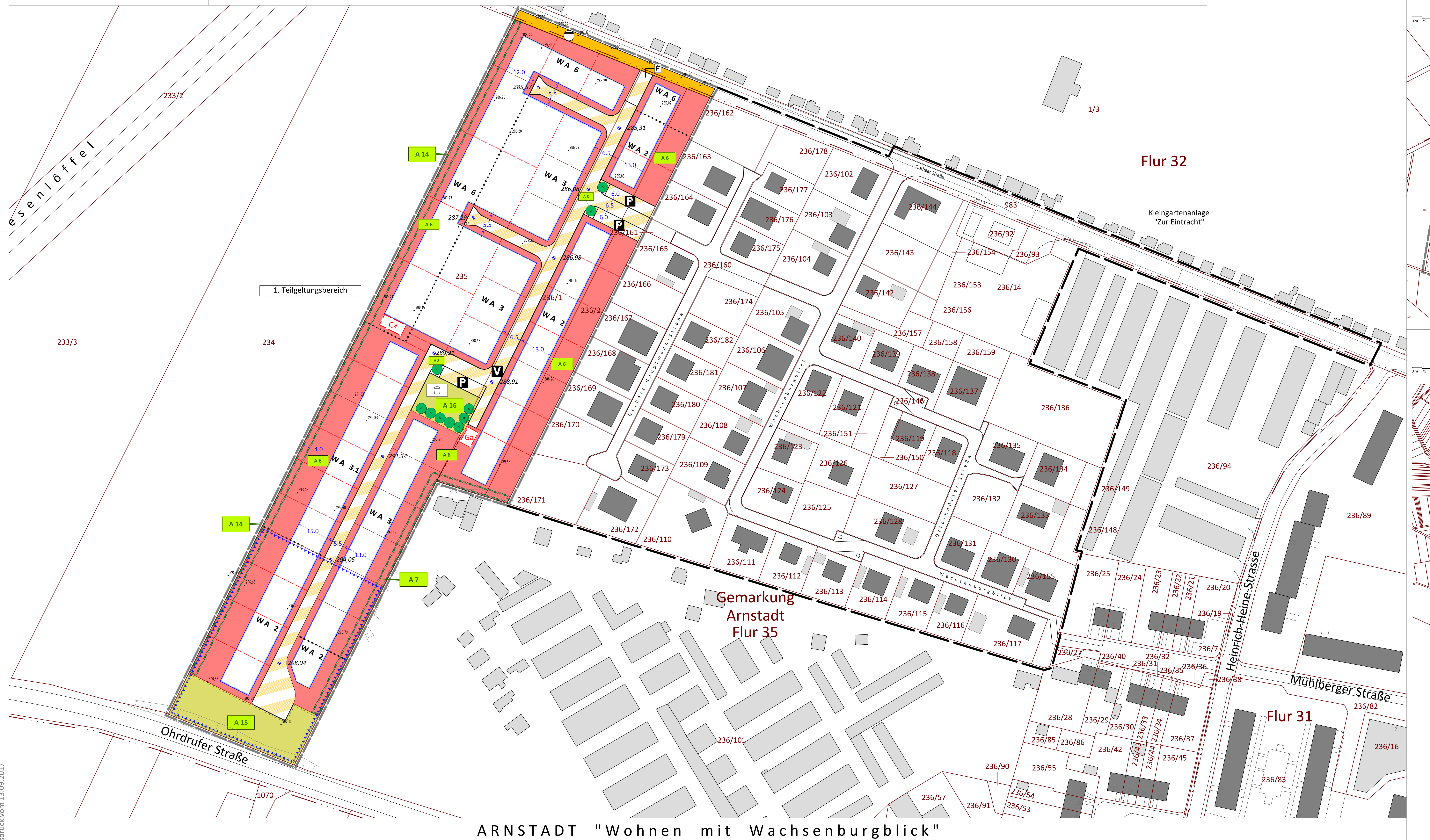
Maßstab 1 : 1.000

TEIL A: Planzeichnung



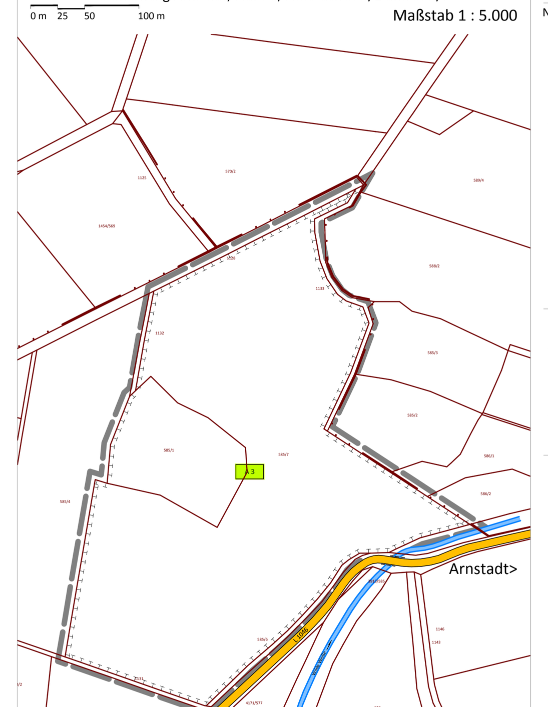
ARNSTADT "Wohnen mit Wachsenburgblick"

t:\projekte\arnstadt-holzhäuser felde\cad\zeichnungen\bebauungsplan_2-änderung\04_satzung\arn-wmw_2aend_satzung_2017-09-13.dwg
Ausdruck vom 13.09.2017

2. Teilgeltungsbereich der Ersatzmaßnahme "Wüster Berg"

-Geschützter Landschaftsbestandteil-
Gemarkung Arnstadt, Flur 56, Flurstück 585/1 und 585/7

Maßstab 1 : 5.000



3. Teilgeltungsbereich der Ersatzmaßnahme "Am kleinen Bienenstein"

Gemarkung Espenfeld, Flur 4, Flurstück 418/1

Maßstab 1 : 15.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	Bauweise
Grundflächenzahl -GRZ-	Geschoßflächenzahl -GFZ-
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachform	Dachneigung in Grad

WA 2	o E
GRZ 0,4	GFZ 0,4
TH max 4,00 m	FH max 7,00 m
W D	20 ° - 30 °

WA 3	o E
GRZ 0,4	GFZ 0,6
-	FH max 10,00 m
W D / S D	30 ° - 45 °

WA 6	o E
GRZ 0,4	GFZ 0,6
TH min 6,00 m	FH max 8,00 m
-	-

WA 3.1	o E
GRZ 0,4	GFZ 0,6
-	FH max 9,00 m
W D / S D	30 ° - 45 °

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)

GRZ = 0,4 — Grundflächenzahl -GRZ- (z.B. 0.4) (§19 BauNVO)

GFZ = 0,6 — Geschoßflächenzahl -GFZ- (z.B. 0.6) (§20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugsebene

TH = 6,50 m — Traufhöhe -TH- (z.B. 6,50 Meter) als Höchst- bzw. Mindestmaß

FH = 10,00 m — Firsthöhe -TH- (z.B. 10,00 Meter) als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze (§22 Abs. 3 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung : Mischverkehrsfläche

F — Zweckbestimmung : Fußgängerbereich

P — Zweckbestimmung : Parkplatz

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Begrünte Plätze

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; [A1] bis [A3]
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

A # — Bezeichnung der Maßnahme

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ergänzungsplanes (§9 Abs. 7 i.V.m. §1 Abs. 8 BauGB) bestehend aus dem 1. bis 3. Teilbereich

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Zweckbestimmungen (z.B. §1 Abs. 4; §16 Abs. 5 BauNVO)

4,0 — Bemaßung (Maßangaben in Meter)

Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (z.B. §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Garagen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) -Lärmpegelbereich III-

284,96 — Höhenlage bei Festsetzungen, OK Verkehrsfläche (z.B. 284,96 Meter über NHN) (§ 9 Absatz 2 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 83 Abs. 4 ThürBO

z.B. 20° - 30° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

W D / S D — Zulässige Dachform (Walmdach, Satteldach)

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen der Plangrundlage
(ohne Festsetzungscharakter)

Parzellierungsvorschlag

Flurstücksgrenze

236/95 — Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude (Wohngebäude, Nebengebäude)

289.03 — Höhenpunkt (Höhe in Meter über HN)

zentrale Regenwasserversickerungsanlage (Rigolenanlage)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom __.__.____ übereinstimmen.

Saalfeld, den __.__.201#

gez. ___ (OVR)

TLVermGeo, Katasterbereich Saalfeld (Siegel)

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.August 2015 (BGBl. I S. 1474)
5. Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
6. Thüringer Landesplanungsgesetz(ThürLPlG) vom 11.12.2012 (GVBl. 2012,S. 450)
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
8. 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. März 2014 (GVBl. S. 82,83)
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. 07 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
10. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
12. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)
13. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
14. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
15. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl 2009,S. 648)
16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
17. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S.85), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Mai 2015 (GVBl. S. 33)
18. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Februar 2014 (GVBl. S. 45)
19. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
20. 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 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
21. Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 102 V. vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
22. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511)
23. Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen (Flüchtlingsunterbringungs-Maßnahmengesetz) vom 26.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
1	**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** WA Allgemeines Wohngebiet	§ 1 Abs. 6 BauNVO
1.1	Im WA 2, WA 3, WA 3.1 und WA 6 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**	
2.1	GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
2.1.1	Im Bereich WA 6 sind Einzelhäuser mit jeweils einer absoluten Grundfläche des Hauptbaukörpers von max. 160 m² zulässig.	§ 19 Abs. 3 BauNVO § 20 Abs. 3 BauNVO
2.1.2	In den Bereichen WA 2, WA 3, WA 3.1 und WA 6 ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten unzulässig.	§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO
2.1.3	Bei der Errichtung von Garagen oder Stellplätze in einem Vollgeschoss sind 30 m² Geschossfläche bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht mitzurechnen.	§ 20 Abs. 3 BauNVO
2.2	**HÖHE BAULICHER ANLAGEN**	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.1	Bezugsebene (BE) aller Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte (Mitte der Außenwand, welche der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist) nächstliegenden Straßenverkehrsfläche (Planstraße).	
2.2.2	Die Sockelhöhe (SH) ist der Abstand zwischen Straßenoberkante (BE) und der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF-EG). Er darf max. 0,5 m betragen.	
2.2.3	Die Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Außenseite Dachhaut und der Straßenoberkante (BE).	
2.2.4	Die Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage des Schnittpunktes der Dachhaut, bei flachgeneigten Dächern die Höhe der Oberkante der Attika-Konstruktion, und der Straßenoberkante (BE).	
2.2.5	Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind Traufe und First jeweils in einer Höhe auszuführen.	
2.2.6	Im gesamten Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mind. 2,30 m haben.	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
3	**NEBENANLAGEN**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
3.1	Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
3.2	Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien (Solarenergie, Erdwärme). Ebenfalls ausgenommen sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, Briefkästen u.ä.. Diese Anlagen sind auch im Vorgartenbereich zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
4	**STELLPLÄTZE UND GARAGEN**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5	**VERKEHRSFLÄCHEN**	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
5.1	Mit der Verkehrsübergabe der Verkehrsflächen wird gleichzeitig ihre öffentliche Widmung wirksam.	§ 6 ThürStrG
6	**FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6.1	Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind die Räume, deren Nutzung weniger lärmempfindlich ist (wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser) straßenzugewandt (zur Ohrdrufer Straße) anzuordnen. Straßenabgewandt (von der Ohrdrufer Straße) sind die sensiblen Räume (wie Schlafzimmer, Kinderzimmer) anzuordnen. Das erforderliche resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß R' W,res [dB] der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Wohnhäuser soll R' W,res >/= 35 dB. Das zugehörige bewertete Bauschalldämm-Maß R' W >7= 40/30 dB. Bei Schlafräumen mit einer ausschließlichen Lüftungsmöglichkeit über Fassaden mit nächtlichen Lärmbelastungen über 50 dB(A) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, wie passive Außendurchlasselemente (ADL) oder aktive Außenwandlüfter zu installieren.	
	B – GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	
7	**FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1	Die Fläche A 15 ist als Fläche mit naturnahen Feldhecken (mehrschichtiger Aufbau aus Sträuchern und Bäumen) herzustellen und zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze sind zu schützen und in die Pflanzung zu integrieren. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Fußweges aus wasserdurchlässigem Material zulässig. Zusätzlich sind Ansatzhilfen für Greifvögel zu integrieren. Es sind einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt oder Co3, 60 – 100 (weitere allgemeine Anforderungen siehe unter D Empfehlungen)	
7.2	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Der Oberboden, welcher nicht im Plangebiet wiederverwendet werden kann, ist abzufahren und in Abstimmung mit dem Landratsamt Ilm-Kreis, untere Bodenschutzbehörde, auf anderen Flächen aufzutragen.	
7.3	Innerhalb des Flurstückes 585/7 und 585/1 der Gemarkung Arnstadt, Flur 56 sind auf einer Gesamtfläche von 2.500 m² Maßnahmen zur Auslichtung und Reduzierung der Bestockungsdichte vorzunehmen. Die betreffenden Flächen sind mit der UNB und dem AHO Thüringen e.V. abzustimmen. (Fläche A 3)	
7.4	Innerhalb des Flurstückes 418/1 der Gemarkung Espenfeld in der Flur 4 „Am kleinen Bienenstein" ist eine verkrautete und sukzessierte Schotterflächen von jeglichem Bewuchs zur Lebensraumverbesserung für die rotflüglige Ödlandschrecke freizuschieben. Dazu ist eine Oberbodenschicht von ca. 5 cm zu beseitigen. Die betreffenden Flächen sind mit der UNB abzustimmen.(Fläche A 17)	
8	**ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
8.1	Maßnahme A 6 Innerhalb der Baugrundstücke sind je 2 Stellplätze sowie je 200 m² Hof- bzw. Platzfläche ein hochstämmiger Baum 2./3. Wuchsordnung in einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 10 m² anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang	
8.2	Maßnahme A 7 Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des 1. Teilgeltungsbereiches ist in einer Breite von 5 m eine mehrschichtige Strauchpflanzung als freiwachsende, mehrreihige Hecke anzulegen. Die vorhandenen Gehölze sind zu schützen und in die Pflanzung zu integrieren. Es sind einheimische Sträucher mit vorwiegend hohem Dornanteil zu verwenden. Pflanzqualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt oder Co3, 60 – 100 (weitere allgemeine Anforderungen siehe unter D Empfehlungen)	
8.3	Maßnahmen A 8 Im Bereich der Verkehrsflächen sind Bäume 1. Wuchsordnung zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstämme (Alleebaum), 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang	
8.4	Maßnahme A 14 Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des 1. Teilgeltungsbereiches ist in einer Breite von 4 m eine mehrschichtige Strauchpflanzung als freiwachsende, mehrreihige Hecke anzulegen. Entlang der landwirtschaftlichen Fläche ist eine Anböschung des Geländes von 30 cm Höhe vorzunehmen. Zur Strukturierung der Fläche ist die Strauchpflanzung durch Baumpflanzungen (kleinwüchsige Bauarten, 2.und 3. Ordnung) zu ergänzen. Die vorhandenen Gehölze sind zu schützen und in die Pflanzung zu integrieren. Es sind einheimische Sträucher mit vorwiegend hohem Dornanteil sowie Obst- bzw. Wildobstbäume zu verwenden. Pflanzqualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt oder Co3, 60 – 100 Hochstämme, 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang (weitere allgemeine Anforderungen siehe unter D Empfehlungen)	
8.5	Maßnahme A 16 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln. Die Einsaat hat mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Vegetation zu erfolgen. Es sind einheimische Sträucher sowie Obst- bzw. Wildobstbäume zu verwenden. Pflanzqualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt oder Co3, 60 – 100 Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt; 16 – 18 cm Stammumfang (weitere allgemeine Anforderungen siehe unter D Empfehlungen)	
8.6	Für Stellplätze, Höfe, Plätze und dergl. sind wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden, wie z.B. Pflaster mit großen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen. Eine vollständige Versiegelung ist unzulässig. Bituminöse Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten zulässig. Sämtliche PKW-Stellplätze sind mit einem Mindestfugenanteil von 15 % anzulegen.	
	C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO	
9	**Dächer**	
9.1	Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und -einschnitten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.	§ 83 Abs.1 i.V. mit Abs.4 ThürBO
9.2	Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 50 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.	
9.3	Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu einer Breite von 5,00 m an jeder Traufenseite zusammengerechnet bis zu ½ der Gesamtgebäudelänge zulässig.	
10	**Fassaden**	
10.1	Außenwände von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand sind einheitlich zu gestalten.	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11	**Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern und Anlagen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen**	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
11.1	Einfriedungen sind nur als natürliche Hecken oder hintergrünte Zäune auszuführen. Ausnahmsweise sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin Stützmauern nur in einer Höhe bis max. 50 cm über OK der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Gemessen wird jeweils am Anfang und am Ende der Mauer senkrecht zur Verkehrsfläche.	
12	**Private Müllsammelanlagen / Containerstellplatz**	§ 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO
12.1	Bewegliche Abfallbehälter sind von drei Seiten einzufrieden, wobei eine Einsichtnahme von der angrenzenden Verkehrsfläche aus unzulässig ist. Die Einfriedungen sind ausschließlich durch Hecken oder begrünte Holz- oder Metallkonstruktionen herzustellen.	

D EMPFEHLUNGEN

Gehölzarten

Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Bäume 2./3. Ordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus domestica (Wildapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus communis (Wildbirne)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus domestica (Speierling)
Obstbäume (Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne) – regionaltypische Sorten

Sträucher für landschaftspflegerische Maßnahmen
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffiger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus mahaleb (Steinwechsel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa arvensis (Ackerrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Hirschholunder)

Ziersträucher
Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)
Berberis spec. (Berberitze)
Chaenomeles japonica (Scheinquitte)
Deutzia spec. (Deutzie in Arten)
Forsythia intermedia (Forsythie)
Laburnum anagyroides (Gewöhnlicher Goldregen)
Lonicera caprifolium (Heckenkirsche)
Lonicera tatarica (Tat. Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
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 (Weigelie)

Bepflanzung
Die Pflanzung der Bäume und Sträucher hat im Herbst oder Frühjahr bei Frostfreiheit nach DIN 18915 und DIN 18916 zu erfolgen.
Bäume sind in der mittleren Pflanzreihe zu setzen. Sträucher je Art sind in kleinen Gruppen zu pflanzen. Die Abstände der Pflanzreihen soll ca. 1-1,5 m, bei hohem Baumantel 2 m betragen.

Verbissschutz
Alle Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Bodenarbeiten
Die vorbereitenden Bodenarbeiten im Landschaftsbau sind entsprechend DIN 18915 durchzuführen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 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.
Pflegeschnitte sollen nur in mehrjährigen Abständen erfolgen.

E HINWEISE

1 Archäologische Funde (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Archäologische Funde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

2 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überdeckungen des Mutterbodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Von den Flächen abgeschobener Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchsten 3,00 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m aufzusetzen.

3 Staubbelästigung
Bei der Bewirtschaftung der unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu zeitweiligen Belästigungen – Lärm, Staub, Geruch –kommen. Beeinträchtigungen sind zu dulden.

4 Baulärm
Durch die einzelnen Bauherren sind die gesetzlichen Regelungen zur Einhaltung des Lärms während der Bauphase zu berücksichtigen.

5 Brandschutz
Bei der Errichtung von Gebäuden mit anzuleiternden Stellen von mehr als 8 m über Grund sind Zufahrten mit Wendemöglichkeiten nach „Thüringer Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" vorzusehen.

6 Baugrund
Um Bauschäden, z.B. durch unterschiedliches Setzungsverhalten des Baugrundes, auszuschließen, ist der erheblichen anthropogenen Überformung im Rahmen der Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse Rechnung zu tragen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Gem. § 50 Thüringer Wassergesetz besteht eine Anzeigepflicht bei der unteren Wasserbehörde.

7 Parken
Ein Parken ist innerhalb der Mischverkehrsflächen unzulässig. Der private Stellplatznachweis ist auf dem Privatgrundstück zu erbringen.

8 Geölzrodungen
Gehölzrodungen sind ausschließlich im Winter (Oktober bis Februar) durchzuführen.

9 Erdaufschlüsse
Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe von Schichtenverzeichnissen einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

10 Verbot von Dünger
Der Einsatz von chemischen Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

11 Rückhaltung Regenwasser
Das anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zeitweise zurückzuhalten. Eine gedrosselte Ableitung in das Trennwassersystem ist möglich. (siehe dazu Begründung Pkt.12)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wachsenburgblick" - räumliche Erweiterung- wurde mit Bekanntmachung im „Arnschter Ausrufer" Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und deren Ortsteile Nr. 09/2013 vom 24.08.2013 rechtsverbindlich.

2. Der Stadtrat Arnstadt hat am 11.09.2014 den Beschluss-Nr. 2014/002 über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Wohnen mit Wachsenburgblick" als Ergänzung zur westlichen Erweiterung gefasst, ortsüblich bekannt gemacht im „Arnschter Ausrufer" Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und deren Ortsteile Nr. 16/2014 vom 18.10.2014.

3. Die Billigung des Vorentwurfs erfolgte in der Stadtratssitzung am 10.12.2015 mit Beschluss-Nr. 2015/0281. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im „Arnschter Ausrufer" Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und deren Ortsteile Nr. 01/2016 vom 16.01.2016, wurde vom 25.01.2016 bis zum 26.02.2016 durchgeführt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Stadtrat Arnstadt hat am 12.05.2016 mit Beschluss-Nr. 2016/0335 über die Abwägung der zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung und Umweltbericht einschließlich aller umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom 27.06.2016 bis zum 29.07.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im „Arnschter Ausrufer" Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und deren Ortsteile Nr. 05/2016 vom 18.06.2016 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Der Stadtrat Arnstadt hat am 15.12.2016 mit Beschluss-Nr. 2016/0433 über die Abwägung der zum Entwurf vorgebrachten Anregungen beschlossen und den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

9. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung und Umweltbericht einschließlich aller umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom 06.02.2017 bis einschließlich zum 06.03.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im „Arnschter Ausrufer" Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und deren Ortsteile Nr. 01/2017 vom 28.01.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11. Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat mit Beschluss-Nr. 2017/0549 am 22.06.2017 die Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

12. Der Stadtrat hat am 22.06.2017 mit Beschluss-Nr. 2017/0550 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Wohnen mit Wachsenburgblick" als Ergänzung zur westlichen Erweiterung gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als

SATZUNG BESCHLOSSEN.

Für die Richtigkeit der Verfahrensschritte 1. bis 12.:

Arnstadt, den 01.08.2017

gez. Dill
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet "Wohnen mit Wachsenburgblick" als Ergänzung zur westlichen Erweiterung einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 21 Abs.3 ThürKO bei der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt worden. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Arnstadt, den 04.09.2017

gez. Remer
LRA Ilm-Kreis

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Arnstadt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Wohnen mit Wachsenburgblick" als Ergänzung zur westlichen Erweiterung werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Arnstadt, den 11.09.2017

gez. Dill
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Wohnen mit Wachsenburgblick" als Ergänzung zur westlichen Erweiterung wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im „Arnschter Ausrufer" Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und deren Ortsteile Nr. 8 vom 16.09.2017 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 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Wohnen mit Wachsenburgblick" als Ergänzung zur westlichen Erweiterung -

RECHTSVERBINDLICH.

Arnstadt, den 18.09.2017

gez. Dill
Bürgermeister

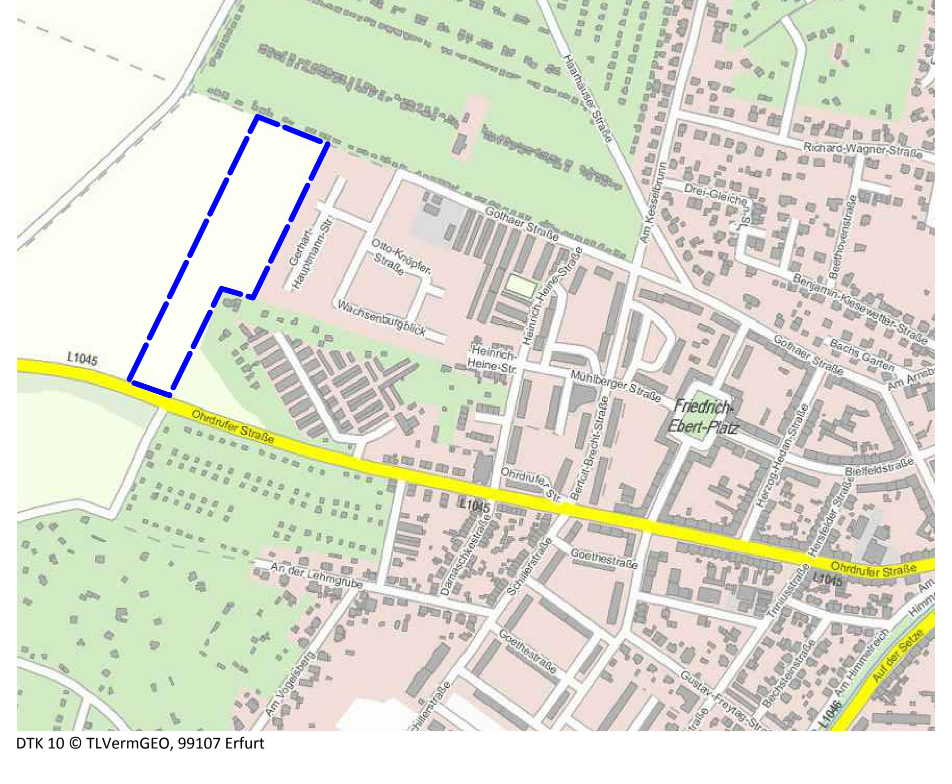
STADT ARNSTADT

2. Änderung des Bebauungsplanes **"Wohnen mit Wachsenburgblick"**

als Ergänzung zur westlichen Erweiterung

S A T Z U N G

22. Juni 2017	Maßstab 1 : 1.000 [Format 422 x 1.540]



DTK 10 © TLVermGEO, 99107 Erfurt

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung der Stadtverwaltung Arnstadt
LEG THÜRINGEN, Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt
www.leg-thueringen.de; Tel 0361-5603-230; Fax 0361-5603-336