

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Zeichnerische Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,4** Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- FH 6,00 m** Höhe baulicher Anlagen FH Firsthöhe als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
- TH 5,00 m** Höhe baulicher Anlagen TH Traufhöhe als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
- o/a** offene/abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) und (4) BauNVO
- Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO
- St** Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Flächen für Gemeinbedarf** § 9 (1) Nr. 5 BauGB: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen** § 9 (6) BauGB: Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB
- Bestandshöhen in m über NNH**

## 1.2 Textliche Festsetzungen

**1.2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)  
 Gem. § 1 (3) BauNVO wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) für Nutzungen gem. § 4 (1) und 2 BauNVO gewidmet. Die gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen geregelt. Darüber hinaus gilt in den Flächen für Gemeinbedarf eine maximal zulässige Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen (FH) von 6,00 m. Als unterer Bezugspunkt gilt eine Höhe von 299,00 m ü. NNH. Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlage. Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Kindertagesstätte technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,00 m überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 5,00 m. Als unterer Bezugspunkt gilt eine Höhe von 310,00 m ü. NNH. Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlage.

**1.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)  
 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für in den Flächen für Gemeinbedarf eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) zulässig; jedoch wird die Gebäudelänge nicht begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO durch untergeordnete Bauteile um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Länge der Überschreitung darf höchstens 5,00 m betragen.

**1.2.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind Stellplätze mit ihren Einfahrten gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Stellplätze mit ihren Einfahrten festgesetzten Flächen zulässig.

**1.2.5 Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)  
 Die Flächen für Gemeinbedarf werden für sozialen Zwecken dienende Gebäude: „Kindertagesstätte“ sowie für „Spielanlagen“ festgesetzt.

**1.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden mit einer Breite von 5,00 bzw. 2,00 m zugunsten der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt.

## 2 Hinweise

**2.1 Archäologischer Denkmalschutz**  
 Gemäß § 2 (7) Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) gilt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als archäologisch relevant; es muss mit Bodenfunden gerechnet werden. Erdarbeiten sind gemäß § 13 (1) ThürDSchG erlaubnispflichtig. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff. ThürDSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des IIm-Kreises anzuzeigen.

## 3 Verfahrensvermerke

**3.1 Rechtsgrundlagen**  
 Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:  
 Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 Planzeichenverordnung (PlanzV)  
 Thüringer Bauordnung (ThürBO).

**3.2 Planverfasser**  
 Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Arnstadt ausgearbeitet durch:  
**TEPE** Wolfangerstr. 90 34125 Kassel  
 Tel. +49 561 9879880  
 landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt  
 städtebau- Tel. +49 361 26208670  
 architektur Info@planungsbuero-tepe.de

**3.3 Plangrundlage**  
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\* sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen. (\*Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Saalfeld, den .....  
 Siegel  
 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld

## 3.4 Aufstellungsverfahren

- 3.4.1 Der Stadtrat der Arnstadt hat am 29. April 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Schillerstraße“ gemäß § 2 (1) BauGB mit der Beschluss-Nr. 2021-0433 beschlossen und den Beschluss am 29. Mai 2021 im Amtsblatt der Stadt Arnstadt bekanntgemacht.
- 3.4.2 Gemäß § 13a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB sowie von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen.
- 3.4.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26. Juli 2021 bis zum 27. August 2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Zeitgleich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Stadt Arnstadt eingestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 17. Juli 2021 im Amtsblatt der Stadt Arnstadt mit dem Hinweis amtlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Zeitgleich wurde die Bekanntmachung gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Stadt Arnstadt eingestellt.
- 3.4.4 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 20. Juli 2021 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 3.4.5 Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat am 23. September 2021 den Bebauungsplan „Kindertagesstätte Schillerstraße“ gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 88 (2) ThürBO und §§ 19 (1) ThürKO mit der Beschluss-Nr. 23. September 2021 als Satzung beschlossen.

Arnstadt, den .....  
 Siegel  
 Bürgermeister

## 3.5 Genehmigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Schillerstraße“ einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 (2) BauGB i.V.m. § 3 ThürZustBauVO durch das Landratsamt des IIm-Kreises als untere staatliche Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... **genehmigt** (Az. ....)

Arnstadt, den .....  
 Siegel  
 Der Landrat des IIm-Kreises

## 3.6 Ausfertigung des Bebauungsplanes

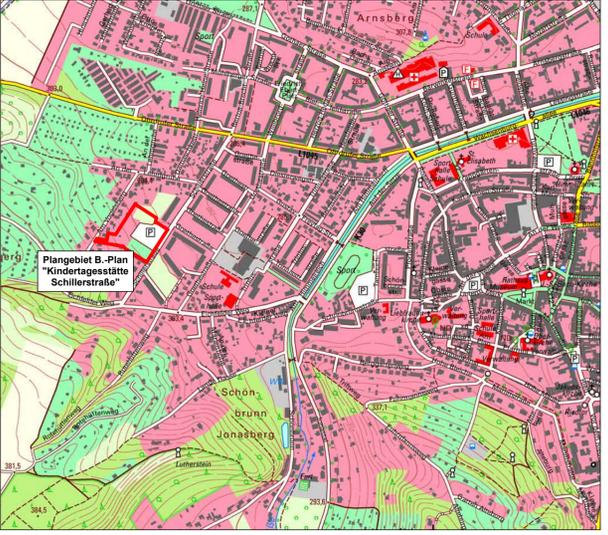
Der Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 21 (1) ThürKO **ausgefertigt**.  
 Arnstadt, den .....

Siegel  
 Bürgermeister

## 3.7 Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung vom ..... ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Arnstadt mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Schillerstraße“ **rechtsverbindlich**.

Arnstadt, den .....  
 Siegel  
 Bürgermeister



**STADT ARNSTADT** **Stadt Arnstadt, IIm-Kreis/Thür.**  
 Bauamt, Markt 1, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/745-6  
**Bebauungsplan**  
**"Kindertagesstätte Schillerstraße"**  
 Entwurf 14. September 2021 Maßstab 1: 1.000