

2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Arnstadt "Wohnpark Am Kesselbrunn" für den 2. und 3. Bauabschnitt

Planungsrechtliche Festsetzungen

WA	Algemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO	SO	Sonstiges Sondergebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl GRZ § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO	IV	Photovoltaik - Freiflächenanlagen (PV)
o	offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO	H	Hauptversorgungsleitung, unterirdisch § 9 (1) Nr. 13 BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO	1	Wasser, Regenwasser, Schutzwasser Gas, Strom, Telekommunikation
D	nur Doppelhäuser zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO	2	Wasser, Regenwasser, Schutzwasser Strom
TH	Traufhöhe beim geneigten Dach	3	Wasser, Schutzwasser, Strom
WH	Wandhöhe beim Flachdach/ Attika	4	Wasser, Schutzwasser
SD 30°/45°	Dachausbildung Satteldach/ Neigung siehe Textfestsetzungen gem. § 83 ThürBO	5	Wasser, Mischwasser
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO	Verkehrsfächern	Verkehrsfächern Begrenzung sonstiger Verkehrsfächern
III	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB	TS	Transformatorstation
IV	Saugrinne § 23 (3) BauNVO	TS	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB - Regenrückhaltebecken
V	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO	U	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
VI	Gränze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
VII	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (6) BauNVO/ 15.14 der Anlage zur PlanZV	U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
VIII	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB	U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
IX	Gebäudebestand	U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
X	Geländehöhen Bestand (ZfH.63)	U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
XI	Geländehöhen geplant	U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
XII	Höhebezug: Bauellensystem DHN 2016 MHN	U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
XIII		U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
XIV		U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
XV		U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
XVI		U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
XVII		U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
XVIII		U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
XIX		U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
XX		U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
XXI		U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
XXII		U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
XXIII		U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
XXIV		U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
XXV		U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
XXVI		U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
XXVII		U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
XXVIII		U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB
XXIX		U	Erhalt Feldhecke, überwiegend Bäume
XXX		U	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Baustab (a) und Abs. 6 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**
Der größte Teil des Plangebietes ist als "Algemeines Wohngebiet" WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO, Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Im nördlichen Teil des 3. Bauabschnitts wird im Nahbereich zu den Bahnanlagen ein Areal als "Sonstiges Sondergebiet" SO nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen, die der Erhaltung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, hier: Photovoltaik- Freiflächenanlagen dienen.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die Grundflächenzahl GRZ für das Allgemeine Wohngebiet wird auf 0,3 festgesetzt (§ 17, 19 BauNVO). Zulässig sind Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 4,50 m bzw. einer Wandhöhe von nicht mehr als 6,50 m bei Gebäuden mit einem Flachdach. Die zulässige Firsthöhe wird auf 11,00 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahnmitte der jeweils vor dem Grundstück geplanten Wohnstraße. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Für das im nördlichen Randbereich des Wohnparks eingedordnete Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 einzuhalten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)**
Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Gleichzeitig sind die Hausformen Einzelhaus und Doppelhaus unter Ausschluss von Reihenhäusern gestattet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert (§ 23 BauNVO).
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)**
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb, Zufahrt, Zuwegung und Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Baufelder statthaft. Einfahrten zu Garagen müssen zur erschließenden Straße einen Mindestabstand von 5,00 m aufweisen und dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)**
Aus Gründen des Lärm- und Sichtschutzes sind Aufschüttungen in dem 5,00 m breiten Streifen entlang der Karl-Liebknecht-Straße zwischen isolierte 49 dB (A) und 50 dB (A) in der von der Bahn abgewandten Fassade (Süd- Westfassade) zu realisieren. Ist dies nicht möglich, sind schalldämmte Lüftungseinheiten zu verwenden. Diese dürfen nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R_w ges. der Außenbauteile führen.
- Schallschutz**
a- Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109_2016 die Anforderungen aus Tabelle 7 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III zu realisieren.
b- Die Belüftung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Bereich WA1 ist über Fenster in der von der Straße abgewandten Fassade (Nord- Ostfassade) und im Norden im Bereich WA2 im Nahbereich zur Bahn zwischen isolierte 49 dB (A) und 50 dB (A) in der von der Bahn abgewandten Fassade (Süd- Westfassade) zu realisieren. Ist dies nicht möglich, sind schalldämmte Lüftungseinheiten zu verwenden. Diese dürfen nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R_w ges. der Außenbauteile führen.
- Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)**
Je Bauabschnitt wird eine Regenwasser-Rückhaltung vorgesehen. Diese Einrichtungen sind für einen 30jährigen Bemessungsregen auszulegen und als technische Anlageneinrichtung auszuführen.
- Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)**
In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Rechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu dulden. Die Lage der Geh- und Fahrbereiche und Leitungen und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen der Grundstückseinteilung und in Anpassung an die Dimensionierung und Leitungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden.

Hinweise

- Das Vorhabengebiet ist von der Altlastenverzeichnistabelle 1672004007901 (Bombenabwurfgebiet Arnstadt) gemäß Altlastenkataster des Umweltaamtes des Landratsamtes IIm-Kreis betroffen. Im gesamten Vorhabengebiet besteht die Möglichkeit, dass Binnlagiger und Mutton angetroffen werden können. Vor jeglichen Eingriffen in den Boden wird seitens des Umweltaamtes eine Kampfmittelreife dringend empfohlen.
- Bei Entdecken von unbekanntem Altlastenherden (versteckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölschlamm u.a.) während der Erd- und sonstigen Bauarbeiten ist die Arbeiten umgehend einzustellen und die zuständigen Behörden zu informieren.
- Bei den Erdarbeiten zur Erschließung und Neubebauung muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Daher sind bei sämtlichen Erdarbeiten die Bestimmungen für Bodendenkmale des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (§§ 13, 16 ff) zu beachten und anzuwenden.
- Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem dem vorhandenen Niederschlagskanal, der im nördlich des Plangebietes verlaufenden Weg liegt, zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken darf weder auf die Erschließungsanlagen noch auf die Nachbargrundstücke geleitet werden. Es ist in den Regenwasserkanal einzuleiten und somit der zentralen Regenrückhaltung im Baugbiet zuzuführen. Von der zentralen Regenrückhaltung im Baugbiet erfolgt dann die gedrosselte Einleitung in das Mischwasserzweck. Anfallende Regenwasser auf den Anliegergrundstücken zur Karl-Liebknecht-Straße sind über dezentrale, grundstückseigene Regenwasserrückhalteanlagen zurückzuhalten und gedrosselt über das Mischwasserzweck in der Karl-Liebknecht-Straße abzuliefern. Pro angefangene 100 m² abflusswirksam befestigter Oberfläche ist ein fikturierendes Regenwasserrückhaltevolumen von 1 m³ vorzuhalten und auf 0,10 l/s mittels einer Schlauchdose zu drosseln. Die Regenwasserrückhalteanlagen auf dem Grundstück der Bauparzellen sind nicht Bestandteil der öffentlichen Entwässerungseinrichtung und Leistungsbestandteil des Erschließungsträgers. Zuständig für die Erteilung der erforderlichen Einleitgenehmigung ist der Wasser-/ Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung, der auf der Grundlage der grundstücksbezogen ermittelten Mengen an abzuleitendem Schmutz- und Grundstücksbezogene Einzelentscheidungen treffen wird. Die Anbindung von Drägen bzw. Einleitung von Grund-/ Fremdwasser in das öffentliche Abwassernetz ist aus umweltschutzlichen und betrieblichen Gründen untersagt. Die Versicherung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser bedarf eines grundstücksbezogenen Versicherungsnachweises und einer Befreiung vom Anschluss- und Benutzungsvertrag nach den zuständigen Abwasserbetriebe. Ortsnahe Versickerungen von Regenwasser sind zur Gewährleistung einer gesicherten Niederschlagswasserentsorgung im Vorhabengebiet grundsätzlich ausgeschlossen.
- Bei Neuanplantungen sind Mindestabstände von 2,50 m zu wasser- und abwassertechnischen Erschließungsanlagen einzuhalten. Überbauungen und Gefährdungen von Erschließungsanlagen jeglicher Art sind auch in deren Schutzbereichen grundsätzlich auszuschließen. Die Zuwegbarkeit zu den Leitungschutzstreifen der Erschließungsanlagen ist durch die Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Alle Flächenversickerungen gehen zu Lasten der Eigentümer.
- Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zeitweilig mit Belastungen durch Lärm, Staub und Geruch zu rechnen.

Rechtsgrundlagen

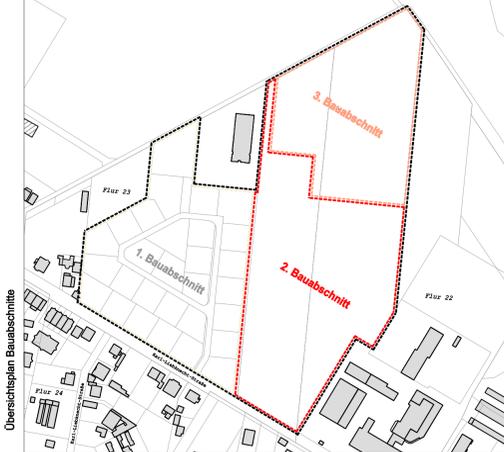
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.Juni 1960 in der Fassung vom 03.November 2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.Sepember 2021 (BGBl. I. S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) vom 23.Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.Juni 2021 (BGBl. I. S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanZV)) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.August 2021 (BGBl. I. S. 3908)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.Dezember 2020 (BGBl. I. S. 2694)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.März 2014 letzte berücksichtigte Änderung § 73a neu eingefügt durch Gesetz vom 23.November 2020 (GVBl. S. 561)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz ThürNatG) vom 20.August 2010, 30.11.2019, zuletzt geändert durch Art. 1a des Gesetzes vom 30.Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 28.Januar 2003 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.März 2021 (GVBl. S. 115)
- Thüringer Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 14.April 2004, mehrfach geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.Dezember 2018 (GVBl. S. 735)

Nutzungsschablonen

Algemeines Wohngebiet	Traufhöhe	1
Grundflächenzahl GRZ	Wandhöhe	
Bauweise	Firsthöhe	
Hausform	Satteldach/ Neigung	
Zahl der Vollgeschosse		
2		
Algemeines Wohngebiet	Traufhöhe	
Grundflächenzahl GRZ	Wandhöhe	
Bauweise	Firsthöhe	
Hausform	Firsthöhe	
Zahl der Vollgeschosse		
3		
Sonstiges Sondergebiet		
Grundflächenzahl GRZ		
Nutzung		

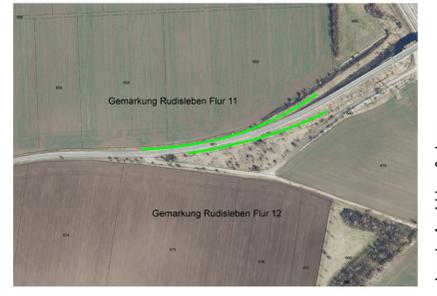
Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind in drei Bauabschnitten geplant:

- Der 1. Bauabschnitt beinhaltet das Areal westlich der bestehenden Straße (Flurstück-Nr.: 117/3) mit den Flurstück-Nr.: 117/7 bis 117/36
- Der 2. Bauabschnitt umfasst neben der Straßenparzelle (Flurstück-Nr.: 117/3) Teilflächen der benachbarten Flurstück-Nr.: 6175/118 und 119/4
- Die nördlich gelegenen Restflächen der beiden Flurstück-Nr.: 6175/118 und 119/4 bilden den 3. Bauabschnitt



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten; vegetationslose Stein- und Schottergräten sind nicht zulässig.
- Zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist der Oberboden im Bereich der versiegelten bzw. befestigten Flächen im Geltungsbereich in einer Schichtstärke von mind. 40 cm aufzunehmen, zu sichern und der oberste Bodenschicht in Absprache mit den Bewirtschaftern auf folgenden Grundstücken in der Gemarkung Arnstadt, Flur 43, Flurstück 3853/534 und Flur 55, Flurstück 3856/534 in einer Schichtstärke von bis zu 10 cm gleichmäßig wieder auszubringen.
- Pro Baugrundstück sind 2 Laubbäume jeweils als Hochstamm mit einem StU von 12-14 cm aus folgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; im Falle von Obstbäumen gilt ein StU von 8-10 cm:
Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Hängebirke (Betula pendula), Moorbirke (Betula pubescens), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata).
Obstbäume: Apfel: Klarapfel, Prinzenapfel, Dülmener Rosenapfel, Landberger Renette, Roter Trierer Weinapfel
Birne: Frühe vo Trevox, Philippsbirne, Gute Luise, Konferenz, Paris, Madame Verte, Champagnerbirne
Kirsche: Kassins Frühe, Knauff's Schwarze, Regina, Offenburger Schüttler, Ritterkirsche
Zwetschgen, Rineckeloden, Mirabellen: Bühler Frühzwetschge, The Szar, Wangenheim, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge
Wildobst: Edeleberesche Rosina, Edeleberesche Konzentra, Elsbeere
4. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB auch als Ausgleichsmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind als freiwachsende Laubgehölzhecken herzustellen, zu entwickeln und durch regelmäßige Pflege- und Erhaltungsschnitte (ca. alle 3 Jahre) auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Pflanzstand bzw. Raster von 1,50 m x 1,50 m mit Sträuchern folgender Art zu pflanzen:
Hainbuche (Carpinus betulus), Gewöhnlicher Hartrieel (Cornus sanguinea), Eingrifflicher Weidling (Crataegus monogyna), Gewöhnlicher Haseel (Corylus avellana), Purglehrweidling (Rhamnus cathartica), Hundrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus);
5. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.
6. Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB in der Gemarkung Rudelsleben, Flur 11 Flurstück 661 (beiderseits der Kirchheimer Straße und westlich der Brücke über die ICE-Trasse/ A71) auf einer Länge von insgesamt ca. 480 m die Pflanzung von zwei linearen Baumreihen als Mischbepflanzung mit Laubbäumen und Obstbäumen gemäß der folgenden Festsetzungen durchzuführen. Die Baumreihen sind durch kontinuierliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen auf Dauer zu erhalten. Absterbende Bäume sind durch Neupflanzungen im Sinne der getroffenen Festsetzungen zu ersetzen. Insgesamt sind 49 Bäume jeweils als Hochstamm mit einem StU von 12-14 cm aus folgenden Arten zu pflanzen; im Falle von Obstbäumen gilt ein StU von 8-10 cm:
Pflanzschema: Pa - Pt - Or - A1 - P1 - A2 - P2 - Z; Pflanzabstand: -- 10 m, - 8 m.
Laubbäume: 1 Silberpappel (Pa Populus alba), 1 Zitterpappel (Pt Populus tremula), 1 Stieleiche (Or Quercus robur)
Obstbäume: 2 Apfelbäume (A1, A2) aus: Albrechtspappel, Blesterfeld, Renette, Bischofsdorf, Bismarkapfel, Goldparmäne
2 Pflaumenbäume (P1, P2) aus: Anna Späth, Frühe Fruchtbare, Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche



- Die nicht versiegelten Flächen des Sondergebietes "Photovoltaik- Freiflächenanlage" sind durch Aussaat von zertifiziertem, autochthonem Saatgut (Regiosaatgut, Ursprungsgelände (UG 5) - Mittelddeutsches Tiefl- und Hügelland) zu begrünen und durch eine extensive Pflege auf Dauer als arten- und blütenreiche Wiesenflächen zu erhalten. Einfriedungen des Sondergebietes sind als maximal 2,50 m hohe, transparente Metall-/ Stabmattenzäune mit Obersteigschutz zulässig. Dabei ist durch die Einzäunung eine Bodenfreiheit von 20 cm zu gewährleisten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltungssatzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO
- Gestaltung von baulichen Anlagen (Dächer)**
Durch die Planzeichnung sind Bereiche festgesetzt, in denen Gebäude mit bestimmten Trauf-, First- und Wandhöhen zugelassen sind. Auf den unmittelbar an die Karl-Liebknecht-Straße angrenzenden Parzellen sind die Gebäude ausnahmslos mit einem Satteldach/ Neigung von 30° bis 45° auszubilden.
 - Oberflächengestaltung**
Befestigte Flächen für Stellplätze außerhalb der zugelassenen überbaubaren Bereiche müssen wasserundurchlässig, z.Bsp.: mit einer breittugigen Pflasterung, Rasenpflaster oder wassergebundenen Deckung hergestellt werden.



Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet:
Gemarkung Arnstadt Flur 22: Flurstück-Nr.: 119/4
Gemarkung Arnstadt Flur 23: Flurstück-Nr.: 117/3; 117/7 bis 117/36; 6175/118

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan Arnstadt "Wohnpark Am Kesselbrunn" wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt am 09.05.2020 und die Fassung der 1. Änderung mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt am 06.03.2021 rechtsverbindlich.
- Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat mit Beschluss-Nr. 2021-0430 in seiner Sitzung am 28.04.2021 der Einleitung eines 2. Änderungsverfahrens und Erweiterungsverfahrens für den Bebauungsplan Arnstadt "Wohnpark Am Kesselbrunn" zugestimmt. Die 2. Änderung bezieht sich ausschließlich auf den bisherigen 2. Bauabschnitt und auf die Erweiterung um einen 3. Bauabschnitt.
 - Für den Vorentwurf (Stand April 2021) der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Arnstadt "Wohnpark Am Kesselbrunn" wurde mit Schreiben vom 10.05.2021 die betroffene Öffentlichkeit und mit Schreiben vom 10.05.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.
 - Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat mit Beschluss-Nr. 2021-0478 in seiner Sitzung am 22.07.2021 die zum Vorentwurf des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes vorgelegten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß des zugehörigen Abwägungsprotokolls abgevoogen. Gleichzeitig wurde der auf der Grundlage dieser Abwägung erarbeitete Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Arnstadt "Wohnpark Am Kesselbrunn" gebilligt.
 - Für den gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes wurde das gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsverfahren gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 PlanSIGVG durchgeführt. Eine öffentliche Auslegung des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes wurde durch eine Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet in der Zeit vom 06.09.2021 bis 08.10.2021 ersetzt. Als zusätzliches Informationsangebot wurden im gleichen Zeitraum die Planunterlagen zur Einsichtnahme im Baumrat der Stadtverwaltung Arnstadt bereitgehalten. Eine Einsichtnahme war dort ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Die Offenlegung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortsteile am 28.08.2021 bekannt gemacht.
 - Für den Entwurf (Stand Juli 2021) der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Arnstadt "Wohnpark Am Kesselbrunn" wurden mit Schreiben vom 28.07.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die betroffenen Behörden und Träger sonstiger Belange beteiligt.
 - Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat mit Beschluss-Nr. 2021-0572 in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Abwägung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen gemäß des zugehörigen Abwägungsprotokolls gebilligt.
 - Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat mit Beschluss-Nr. 2021-0573 in seiner Sitzung am 09.12.2021 den Bebauungsplan Arnstadt "Wohnpark Am Kesselbrunn" in der Fassung der 2. Änderung und Erweiterung in seinen Bestandteilen Planzeichnung und textliche Festsetzungen gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die beigefügte Begründung wurde gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben zu den Verfahrensschritten 1. bis 7. wird hiermit bestätigt!

Arnstadt, den 25.01.2022 Siegel ge. Spilling Bürgermeister Stadt Arnstadt

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 25.01.2022 beantragt. Der geänderte und erweiterte Bebauungsplan wurde mit Bescheid der Kommunalaufsicht IIm-Kreis vom 11.04.2022 genehmigt.

Arnstadt, den 11.04.2022 Siegel ge. Neuhäuser Kommunalaufsicht Landratsamt IIm-Kreis

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

AUSFERTIGUNG

Arnstadt, den 25.04.2022 Siegel ge. Spilling Bürgermeister Stadt Arnstadt

Der Bebauungsplan wurde gemäß den Regelungen im § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortsteile am 07.05.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der allgemeinen Öffnungszeiten im Baumrat der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Arnstadt, den 09.05.2022 Siegel ge. Spilling Bürgermeister Stadt Arnstadt

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17.06.2021 übereinstimmen.

Saaelfeld, den 05.01.2022 Siegel ge. Kruschwitz Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Stadt Arnstadt - IIm-Kreis/ Thür.
Bauamt/ Abt. Planung
Markt 1, 99510 Arnstadt
Tel.: 0 36 28 745 733
Fax: 0 36 28 745 730
E-Mail: info@stadtverwaltung.arnstadt.de

2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Arnstadt "Wohnpark Am Kesselbrunn" für den 2. und 3. Bauabschnitt

Änderungen: Jock Projektentwicklungs GbR
Entwicklungsgründer: Friedrich-König-Straße 14, 99727 Suhl
Tel.: 0 36 81 80 80 692
Fax: 0 36 81 80 80 690
E-Mail: info@jock-projekt.de

Verfasser: JÖCK PLANUNGSBÜRO
AGLITÄT & INTEGRITÄT
Friedrich-König-Straße 14, 99727 Suhl
Tel.: 0 36 81 80 80 690
Fax: 0 36 81 80 80 690
E-Mail: info@jock-projekt.de

Datum: 09.12.2021