

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen ersetzen in dem überlagerten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Arnstadt namens „Rabenhold II“ (i.d.F.d.7.Ä.). Im Falle der Nichtigkeit des Bebauungsplanes lebt der alte Bebauungsplan Nr. 4 „Rabenhold II“ für den überlagerten Bereich nicht wieder auf.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	In dem als Urbanes Gebiet MU gekennzeichneten Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Einrichtungen sowie Tankstellen und Fremdwerbung nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 6a BauNVO
1.2	Im Urbanen Gebiet MU ist im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Prof.-Frosch-Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig.	§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
1.3	In dem als Allgemeines Wohngebiet WA gekennzeichneten Gebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig. Fremdwerbung im Sinne von nicht störendem Gewerbe ist nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 4 BauNVO
1.4	In dem als Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel (SO1: EZH) gekennzeichneten Gebiet sind nur folgende Einzelhandelseinrichtungen zulässig: - ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.900 m ² Verkaufsfläche inkl. zwei Konzessionären mit jeweils einer max. Verkaufsfläche von 40 m ² . Für einen der Konzessionär ist eine Nutzfläche von max. 60 m ² zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 11 Abs. 2 BauNVO
1.5	In dem als Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel (SO2: EZH) gekennzeichneten Gebiet sind nur folgende Einzelhandelseinrichtungen zulässig: - ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.100 m ² VKF inkl. zwei Konzessionären mit einer max. Verkaufsfläche von jeweils 40 m ² und einmalig einer max. Nutzfläche von 60 m ² .	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 11 Abs. 2 BauNVO
1.6	Im Sonstigen Sondergebiet SO1: EZH sind innerhalb der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m ² nur zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet SO2: EZH sind innerhalb der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m ² nur zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Es wird festgesetzt, dass auf maximal 10 % der für die Sonstigen Sondergebiete SO1: EZH und SO2: EZH zugelassenen Verkaufsfläche ein Randsortiment angeboten werden darf. Dabei muss eine Warenverwandtschaft zwischen Haupt- und Randsortiment bestehen. Die Sortimente werden durch die folgende Sortimentsliste für die Stadt Arnstadt („Arnstädter Liste) festgesetzt (entsprechend „Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes“, Stand: 22.12.2023):	§ 11 Abs. 2 BauNVO

	<p><u>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - (Schnitt-)Blumen - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) - Pharmazeutische Artikel (Apotheke) - Zeitungen/Zeitschriften <p><u>zentrenrelevante Sortimente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Augenoptik - Bekleidung (ohne Sportbekleidung) - Briefmarken und Münzen - Bücher - Campingartikel (ohne Campingmöbel) - Elektrokleingeräte - Fahrräder und Zubehör - Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz - Glas/Porzellan/Keramik - Hausrat/Haushaltswaren - Heimtextilien - Kinderwagen - Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) - Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) - Musikinstrumente und Musikalien - Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) - Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf - Parfümerieartikel und Kosmetika - Schuhe/Lederwaren - Spielwaren - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) - Uhren/Schmuck - Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände <p><u>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumarktsortiment i.e.S. - Bettwaren - Elektrogroßgeräte - Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) - Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) - Lampen/Leuchten - Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) - Pflanzen/Samen - Teppiche (ohne Teppichböden) - Waffen/Jagdbedarf/Angeln - Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere 	
1.7	In den Baugebieten innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1: EZH und SO2: EZH sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl der baulichen Anlagen (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO
2.2	In dem Sonstigen Sondergebiet SO1: EZH wird eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 321 m ü. NHN zwingend festgesetzt. In dem Sonstigen Sondergebiet SO2: EZH beträgt die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen 326 m ü. NHN. Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird festgesetzt als der höchste Punkt des Gebäudes/Gebäudeteils, bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK die Oberkante der Attika/Brüstung.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
2.3	Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden. Die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen mind. 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden und dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.4	Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA und Urbanen Gebiet MU ist das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände straßenseitig um mind. 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.	§ 16 Abs. 6 BauNVO

3.	Bauweise, überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO
3.2	Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baulinien und Baugrenzen kann ausnahmsweise nur für Erker und Balkone bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 5,0 m nicht überschreitet.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO
3.3	Für das Urbane Gebiet MU wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
3.4	Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
3.5	Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m ² so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der in der Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist.	
3.6	Für das Sonstige Sondergebiet SO1: EZH wird eine abweichende Bauweise festgesetzt - zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von maximal 85 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

		§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.7	Für das Sonstige Sondergebiet SO2: EZH wird eine abweichende Bauweise festgesetzt - zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von maximal 75 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO

4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze "St", Flächen für Abstellvorrichtungen von Einkaufswagen und Stellplätze "St, EW" sowie Flächen für Abstellvorrichtungen von Einkaufswagen, Stellplätze und Außenbestuhlung „St, EW, Ab“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze für Fahrräder sowie Trafostationen zur Versorgung innerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind auch innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12, 14 BauNVO
4.2	Tiefgaragen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und dem Urbanen Gebiet MU nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12, 14 BauNVO
4.3	In den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH sind Ein- und Ausfahrten mit einer maximalen Breite von 10,0 m zulässig, der Einfahrtbereich kann von dem in Plan dargestellten Bereich um bis zu 2 m abweichen. Ausnahmsweise können im SO1: EZH entlang der Prof.-Pabst-Straße und im SO2: EZH entlang der Dr.-Arno-Bergmann-Straße jeweils ein zweiter Einfahrtbereich mit max. 5 m Breite zugelassen werden, wenn diese zur Erfüllung der logistischen Belange erforderlich sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
5.1	Die Flächen L sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der für den Bau- und Betrieb der Leitungen für Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht kann in seiner Geometrie von der in der Planzeichnung dargestellten Trasse abweichen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6.1	Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Urbanen Gebiet MU, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 BBI.1 in der Nachtzeit überschritten werden, sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6.2	Im Urbanen Gebiet MU sind Außenwohnbereiche an der zur Professor-Frosch-Straße abgewandten Fassadenseite zu errichten. Hiervon kann im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall abgewichen werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.3	Zulässig sind in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Teilfläche</th> <th>Größe der Fläche in m^2</th> <th>$L_{EK, tags}$ $dB(A)/m^2$</th> <th>$L_{EK, nachts}$ $dB(A)/m^2$</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TF SO1</td> <td>8400</td> <td>57</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>TF SO2</td> <td>4080</td> <td>60</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table>	Teilfläche	Größe der Fläche in m^2	$L_{EK, tags}$ $dB(A)/m^2$	$L_{EK, nachts}$ $dB(A)/m^2$	TF SO1	8400	57	42	TF SO2	4080	60	45	
Teilfläche	Größe der Fläche in m^2	$L_{EK, tags}$ $dB(A)/m^2$	$L_{EK, nachts}$ $dB(A)/m^2$											
TF SO1	8400	57	42											
TF SO2	4080	60	45											
6.4	Im Sonstigen Sondergebiet SO1: EZH sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallschirme zu errichten. Im Bereich U1 ist ein Schallschirm mit einer Länge von 85 Metern und einer Höhe von 2 Metern zu errichten. In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich U2 ist ein Schallschirm mit einer Länge von 25 Metern und einer Höhe von 2 Metern zu errichten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB												
6.5	Gemäß des in der Planzeichnung im Sonstigen Sondergebiet SO2: EZH gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U3 ist ein Schallschirm mit einer Länge von 20 Metern und einer Höhe von 2 Metern zu errichten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB												
6.6	Die Lieferbereiche in den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH sind an den Seitenwänden mit absorbierendem Material zu verkleiden (Absorptionsklasse A).	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB												
6.7	Einkaufswagensammelstellen im Sonstigen Sondergebiet SO2: EZH sind einzuhausen, die Öffnung ist nach Süden auszurichten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB												
6.8	Von den Festsetzungen 6.3-6.7 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch andere Maßnahmen getroffen werden können, um die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile bzw. des Gesamtbeurteilungspegels (Gesamtbelastung) zu gewährleisten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB												

7.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
7.1	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind insgesamt 27 „schmalkronige“ Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16/18 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist gärtnerisch insgesamt zu gleichen Anteilen mit standortgerechten Sträuchern und Großsträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine dauerhafte Zugänglichkeit zu den Baumstämmen für Pflege- und Kontrollmaßnahmen ist zu gewährleisten.	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
7.2	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind mindestens 3 „schmalkronige“ Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16/18 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der Fläche ist gruppenartig mit standortgerechten Gehölzen/Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche zwischen den Gehölzinseln ist als Rasen- und Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Zugänglichkeit zu den Gehölzgruppen / Gehölzinseln ist dauerhaft zu	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

	gewährleisten. Ausnahmsweise kann entlang der Prof.-Pabst-Straße ein zweiter Einfahrtsbereich mit max. 5 m Breite zugelassen werden, wenn dieser zur Erfüllung der logistischen Belange erforderlich ist.	
7.3	Innerhalb der im Sonstigen Sondergebiet SO1: EZH festgesetzten Fläche für Nebenanlagen „St, EW, Ab“ M3 sind insgesamt 10 „normalkronige“ Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16/18cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist gärtnerisch als Pflanzfläche mit niedrigen standortgerechten Sträuchern und Stauden anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Pflaster- oder Plattenbelägen auszubilden.	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
7.4	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche M4 ist die Fläche insgesamt als Rasenfläche mit erforderlichen Wege- und Erschließungsflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Wegefläche beträgt max. 20 %. Anzulegende Wege sind wasserdurchlässig (wassergebundene Wegedecke) auszubilden. Innerhalb der Fläche sind Abbruchmaßnahmen (Entsiegelung Parkplatz /Zufahrt) im Umfang von ca. 220m ² durchzuführen.	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
7.5	Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche M5 des Urbanen Gebietes MU sind als Ergänzung zu bestehender Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur A-Paul-Weber-Straße (Lückenbepflanzung) insgesamt 2 „normalkronige“ Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16/18cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch als gestaltete Freifläche mit Sträuchern, Stauden und Gräsern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und sonstige Befestigungen sind mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen auszustatten und breitflächig in Vegetationsflächen zu entwässern.	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
7.6	Innerhalb der im Sonstigen Sondergebiets SO2: EZH zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M6a sind mindestens 2 „schmalkronige“ Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16/18 cm (3xv), insgesamt 4 Großsträucher 4.Ordnung sowie 8 Sträucher in festgesetzter Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmsweise kann entlang der Dr. Arno-Bergmann-Straße ein zweiter Einfahrtsbereich mit max. 5 m Breite zugelassen werden, wenn dieser zur Erfüllung der logistischen Belange erforderlich ist.	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
7.7	Innerhalb der im Sonstigen Sondergebiets SO2: EZH zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M6b sind mindestens insgesamt 2 Großsträucher 4.Ordnung sowie 8 Sträucher in festgesetzter Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
7.8	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M7 sind insgesamt 4 Großsträucher 4. Ordnung sowie 6 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche zwischen den Gehölzpflanzungen ist insgesamt als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
7.9	Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1: EZH, SO2: EZH, dem Urbanen Gebiet MU sowie dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist auf den Dachflächen der geplanten Baukörper eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von 12 - 15 cm vorgesehen. Die Flächen sind mit Gräsern und Stauden in Anlehnung an Kalk-Trockenrasen zu begrünen. Maximal 15 % der	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

	Gesamtfläche der Dachflächen kann für technische Anlagen vorgesehen werden.	
7.10	<p>Für Baumpflanzungen 1. Ordnung gelten folgende Orientierungswerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „normalkronige“ Großbäume 1. Ordnung (für Überschirmung von Parkplatz oder Straßenraum): Mindesthöhe: ca. 18 – 20 m, Mindestbreite: ca. 8 m - „schmalkronige“ Großbäume 1. Ordnung (für enge Pflanzstreifen): Mindesthöhe: ca. 18 - 20 m, Mindestbreite: max. ca. 4 m <p>Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang der Bäume sind diese durch klimawandelresistente, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Arten der Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“ (Bd&B e.V, GALK e.V., 2023) zu verwenden.</p>	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
7.11	<p>Für die Pflanzung von Sträuchern und Großsträuchern sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:</p> <p>Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm Großsträucher: Solitär, 3xv, 150 - 200 cm</p> <p>Im Bereich vorhandener oder geplanter Leitungen sind Pflanzungen tiefwurzelnder Gehölze (Großsträucher, Sträucher) auszuschließen.</p>	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a
8.1	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m ³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Alle Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.	§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a
8.2	Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 5 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn Mindestabstände aufgrund des Nachbarschaftsrechts dem nicht entgegenstehen.	§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.1	Für alle Gebäude und baulichen Anlagen in den Baugebieten Allgemeines Wohngebiet WA, Urbanes Gebiet MU und den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH sind Flachdächer und Pultdächer zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.2	Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.3	Technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie im Sonstigen Sondergebiet SO1: EZH sind so anzuordnen, dass sie vom Straßenraum der angrenzenden Straßen nicht einsehbar sind.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.	Werbeanlagen	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
2.1	Es sind nur Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Unternehmen zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
2.2	Die Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Schriftzüge und Firmenlogos sind unterhalb der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen anzuordnen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
2.3	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie wechselndem oder laufendem Licht sind im Plangebiet unzulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
2.4	In den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH sind pro Stätte der Leistung fünf Werbeanlagen mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 35 m ² zulässig. Für Konzessionäre sind zusätzlich Werbeanlagen je Einheit mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 2,5 m ² zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
2.5	In den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH ist je Sonstiges Sondergebiet ausnahmsweise eine Sammelhinweistafel (Gemeinschaftsopylon) mit einer maximalen Höhe von 7 m und einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 12 m ² zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
2.6	Je Sonstiges Sondergebiet SO1: EZH und SO2: EZH ist eine Einfahrtsstele mit einer Höhe von 3,5 m und einer Breite von 1,5 m zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
2.7	Im urbanen Gebiet MU und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind pro Stätte der Leistung Werbeanlagen mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 5 m ² am Gebäude zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
3.	Standplätze für Abfallbehälter	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
3.1	Standplätze für bewegliche Abfallbehälter für die Wohnungen und gewerblichen Einrichtungen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und Urbanen Gebiet MU sind vor unmittelbarer Sicht- und Sonneneinstrahlung zu schützen, z.B. durch dichte Bepflanzung, begrünte Müll- bzw. Gitterboxen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
3.2	Standplätze für Abfallbehälter für Einzelhandelsbetriebe in den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH sind in das Gebäude zu integrieren oder im Bereich der Anlieferung der Versorger einzuhausen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
4.	Begrünung baulicher Anlagen	§ 97 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO
4.1	Innerhalb der Sonstigen Sondergebietsfläche SO1: EZH ist die westseitige Fassadenfläche des geplanten Einkaufsmarktes sowie die geplante zur Stellplatzanlage gerichtete Schallschirmwand U1 und U2 (innenliegend) mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,50 m ² bei einer Tiefe von mind. 0,6 m herzustellen. Der Pflanzabstand zwischen den Kletterpflanzen beträgt mind. 4 m. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang der Bepflanzung erfolgt ein gleichwertiger Ersatz durch den Grundstückseigentümer.	§ 97 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO
5	Notwendige Stellplätze	§ 52 Abs. 1 S. 1 ThürBO i.V.m. § 97 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO
5.1	Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Stellplätze grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Pflaster- oder Plattenbelägen auszubilden.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

5.2	In dem Sonstigen Sondergebiet SO1: EZH sind maximal 85 Stellplätze herzustellen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 52 Abs. 1 ThürBO § 12 Abs. 6 BauGB
5.3	In dem Sonstigen Sondergebiet SO2: EZH kann im Sinne des § 52 Abs. 1 S. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um 10% abgewichen werden.	§ 97 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 52 Abs. 1 ThürBO § 12 Abs. 6 BauGB
6	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke	§ 8 Abs. 1 ThürBO
6.1	Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.	§ 8 Abs. 1 ThürBO

HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

1	Archäologische Bodenfunde
	Vor der Umsetzung von Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Kenntnis zu setzen.
2	Brandschutz
	Der Grundschutz des Löschwasserbedarfs ist nach DVGW W 405 Tabelle 1 sicherzustellen, Aufgabenträger ist nach ThürBKG die Gemeinde Arnstadt.
	Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot in diesen Flächen ist durch entsprechende amtliche Beschilderung hinzuweisen.
3	Schallschutz
	Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsschutzrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tageszeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 7:00 Uhr. Im Urbanen Gebiet MU sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen der DIN 4109:2018-1 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel zu realisieren.
4	Fernwärme
	Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Arnstadt vom 30. Juli 2019 und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Arnstadt vom 17.08.2019. Die allgemein geltenden Abstände für Fernwärmeleitungen müssen eingehalten werden.
5	Versorgungsleitungen
	Bei der Verlegung der Stromversorgungsleitungen sind die von der Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH geforderten Mindestabstände sowie Mindestüberdeckungen einzuhalten. Die Stadtwerke Arnstadt weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Überbauung oder Entfernung vorhandener Versorgungsleitungen nicht zulässig ist und dass bei Neubebauung bzw. -verlegung die o.a. Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen einzuhalten sind. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Die entsprechenden Kosten für die Umverlegung von Leitungen sind vom Vorhabenträger zu tragen.
	Der Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Überbauung oder Bepflanzung der Leitungskorridore bzw. der dinglich belasteten Flächen auszuschließen ist. Die allgemein geltenden Abstände zur Sicherung des Leitungsbestandes müssen eingehalten werden.
	Entsprechend den Anforderungen sind gemäß DIN 1988 die Trinkwasserinstallationen und gemäß DIN 1986-100 die Grundstücksentwässerungseinrichtungen zu planen und zu errichten. Die Anschlussbedingungen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sind rechtzeitig mit dem Zweckverband im Rahmen geplanter Neubebauungen abzustimmen; die Planung (Wasser- und Entwässerungsgesuch) ist zur Zustimmung/Genehmigung dem Zweckverband vorzulegen.
	Der Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung weist ausdrücklich darauf hin, dass die Entwässerung des Einzugsgebietes Rabenhold im Trennsystem zu erfolgen hat. Anfallende Schmutzwässer sind dem anliegenden Schmutzwassernetz und anfallenden Regenwasser nach gegebenen Einleitparametern dem anliegenden Regenwassernetz über neu zu erstellende Grundstücksanschlussleitungen zuzuführen. Eine biologische Reinigung der anfallenden Schmutzwässer ist über die Verbandskläranlage Arnstadt abgesichert. Sofern erforderlich sind bei gewerblichen Abwassereinleitungen weitere grundstückseigene Vorbehandlungsanlagen vorzuhalten (z.B. Abscheideranlagen).
	Ableitungen von Regen-/Niederschlagswässern über die Gehrener Straße sind hinsichtlich fehlender nördlicher Vorflut nicht genehmigungsfähig.
6	Artenschutz

	<p>V1 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4, M5, M7 sowie des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume Nr. 1-16, 18-20, 21-28, 30-34, 38-45, 48-49, 53-55, 57-66 lt. Gehölzliste Bestand dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen, insbesondere während der Bauarbeiten zu schützen. Bei Abgang ist der jeweilige Baum durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.</p> <p>Die zum Erhalt festgesetzten Baumbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang der Bäume sind diese durch klimawandelresistente, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Arten der Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“ (BdB e.V, GALK e.V., 2023) zu verwenden.</p>
	V2 - Für die Außenbeleuchtung der Freiflächen sind ausschließlich energiesparende LED - Technik und insektenfreundliche Leuchtkörper zulässig.
	V1/saP - Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen nur auf Antrag / nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.
	V2saP - Vor Fällungen und Abbrüchen von Gehölzen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Horste, Höhlen) durchzuführen. Bei einer Betroffenheit ist die uNB des Ilmkreises zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
	A1/saP - Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist innerhalb der Sonstigen Sondergebietsfläche SO1:EZH an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von 6 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. Typ 1N, 2M, 2GR oval, 2GR Dreiloch der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Nisthilfen sind dauerhaft vorzuhalten. Die Anbringungsorte sind mit der uNB des Ilm-Kreises abzustimmen.
	A2/saP - Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist innerhalb der Sonstigen Sondergebietsfläche SO1:EZH an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von zwei Fledermausquartiere (z.B. Typen 1FS, 2FS, 1FF der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Quartiere ist zu gewährleisten. Die Quartiere sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der uNB des Ilm-Kreises abzustimmen.
7	Kampfmittel
	Nach Durchführung einer Kampfmittelerkundung hat sich für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Auch wenn kein konkreter Verdacht festgestellt wurde, können Einzelfunde von Kampfmitteln, wie sie im ehemaligen Kriegsland Deutschland überall vorkommen können, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
8	Baudurchführung
	Während der Bauphasen ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsschutzrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tageszeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 7:00 Uhr.
9	Sicherungsmaßnahmen
	Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten.
10	Immissionsschutz

	Bei geplanten Trafostationen sind bei der weiteren Planung die Anforderungen der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) entsprechend zu beachten.
	In Gebäuden oder auf Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind gemäß § 3 der 26. BImSchV die im Anhang 2 genannten Grenzwerte der elektromagnetischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung und unter Berücksichtigung von Immissionen durch andere Niederfrequenzanlagen nicht zu überschreiten.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 2024, die zuletzt durch das Gesetz vom 02. Juli 2024 geändert worden ist.
4. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.