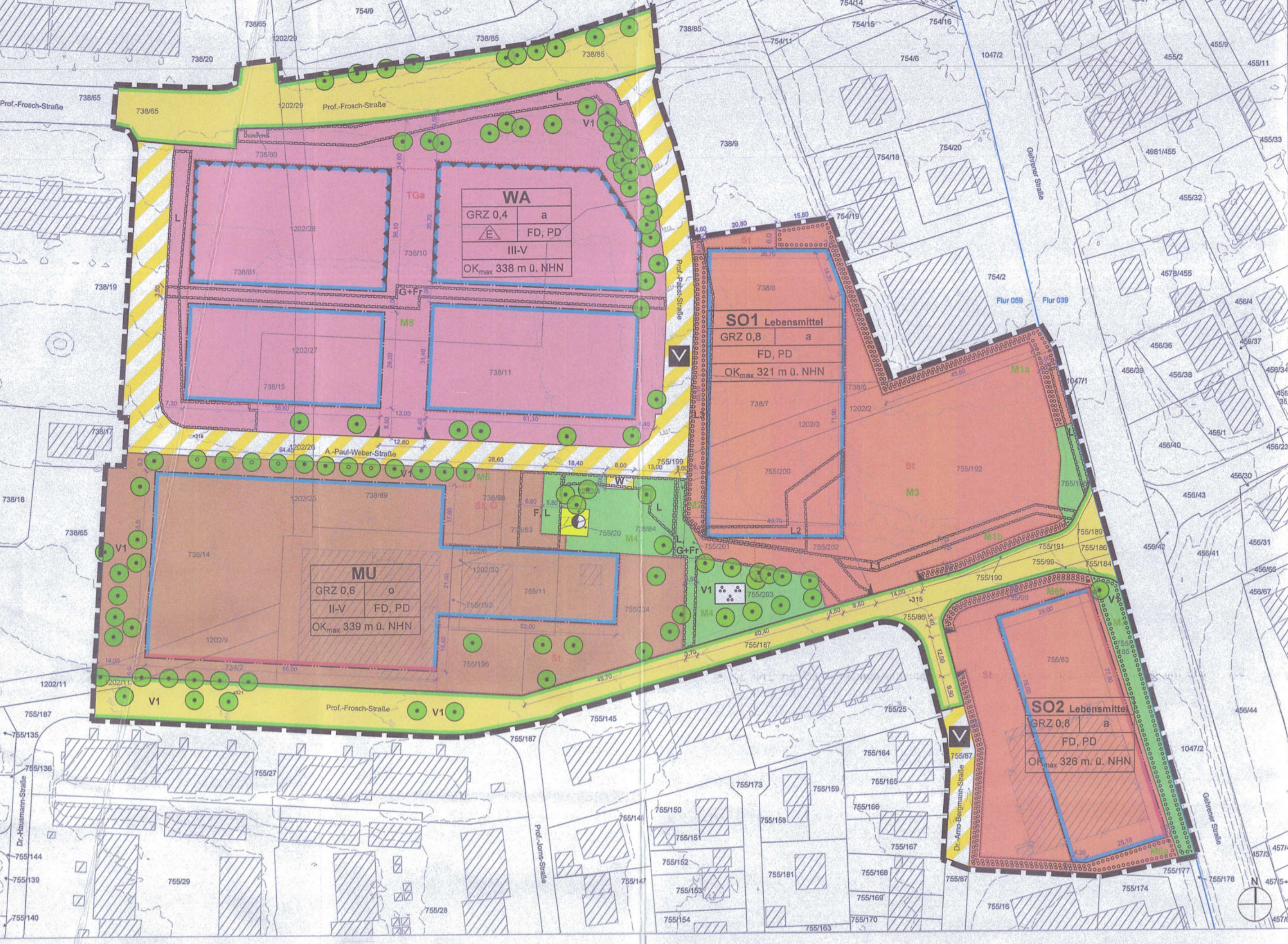


Teil A: Planzeichnung, M 1:1.000



1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-14 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
SO1 Sonstiges Sondergebiet §11 Abs. 2 BauNVO mit Angabe einer besonderen Zweckbestimmung:
Lebensmittel
Lebensmittel

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

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
OKmax Höhe der Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß in m bezogen auf m ü. NN
IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

- offene Bauweise
abwärtswinkelige Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
FD Flachdach
PD Puttdach

4. Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberechtigter Bereich
Wertstoffcontainer
Ein- und Ausfahrtbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen/ Elektrizität (§ 9 Abs. 3 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlage
Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafó)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. M1 Anpflanzung der gründerischen Festsetzungen

- Umringelung von Anlagen
Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
oberirdische Stellplätze
Garagen
Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh- und Fahrecht (Fahrecht ausschließlich für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit
Fahrecht zugunsten der Versorgungsgrüßer
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsgrüßer
zukünftiges Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsgrüßer
Leitungsrecht, welches nach bauseitiger Abnahme und technischer Inbetriebnahme der Leitungen des Leitungsrechts „L1“ zugunsten der Versorgungsgrüßer entfällt
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsgrüßer

Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

z.B. 309, Maßlinie, Maßzahl in Meter

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE / HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Flugzeugen und Gernung, Flurnummer
Planungsnummer mit Flurstücksnummer
Gebäude (Bestand) mit Hausnummer
Gebäude (Abbruch) mit Hausnummer
Höhenlinien in m ü. NN
Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in m ü. NN

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Nr. Festsetzung Ermächtigung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In Urbanen Gebiet MU sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten sowie Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im Urbanen Gebiet MU ist im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Prof.-Fabis-Straße eine Wohnungszug mit § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In dem als Sonstiges Sondergebiet SO1: Lebensmittel gekennzeichneten Bereich sind Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkauffläche von maximal 2.000 m² zulässig. Innerhalb der Gesamtverkauffläche sind nur Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Auf maximal 10 % der im SO1: Lebensmittel zugelassenen Gesamtverkauffläche können die weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (gem. Sortimentsliste der Stadt Arnstadt) angeboten werden.

1.5 In dem als Sonstiges Sondergebiet SO2: Lebensmittel gekennzeichneten Bereich sind Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkauffläche von maximal 1.250 m² zulässig. Innerhalb der Gesamtverkauffläche sind nur Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Auf maximal 10 % der im SO2: Lebensmittel zugelassenen Gesamtverkauffläche können die weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (gem. Sortimentsliste der Stadt Arnstadt) angeboten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage.

2.2 Die in dem Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,07 überschritten werden.

2.3 Die in dem Urbanen Gebiet MU festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Maß von maximal 0,8 überschritten werden.

2.4 In dem Sonstiges Sondergebiet SO1: Lebensmittel wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.5 In dem Sonstiges Sondergebiet SO2: Lebensmittel wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.6 In dem Sonstiges Sondergebiet SO1: Lebensmittel wird eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von maximal 32,0 m ü. NN festgesetzt. In dem Sonstiges Sondergebiet SO2: Lebensmittel beträgt die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen 22,0 m ü. NN. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von maximal 33,0 m ü. NN festgesetzt. In dem Urbanen Gebiet MU wird eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von maximal 33,0 m ü. NN festgesetzt.

2.7 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs darf ausnahmsweise um bis zu 2,0 m durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und dem Urbanen Gebiet MU kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise nur für Erker und Balkone bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden, sofern die Fläche der vortretenden Gebäudeteile jeweils 5,0 m nicht überschreitet.

3.3 Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird die Bauweise als abwechselnde Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Gebäude darf 35,0 m nicht überschreiten.

3.4 Für das Urbanen Gebiet MU wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Urbanen Gebiet MU sind Gebäude an der Baulinie mit einer Grundfläche von mehr als 50,0 m² so zu errichten, dass die Längsseite des Gebäudes parallel zur Achse der in der Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist.

3.5 Für das Sonstiges Sondergebiet SO1: Lebensmittel wird eine abwechselnde Bauweise festgesetzt - zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von maximal 85,0 m.

3.6 Für das Sonstiges Sondergebiet SO1: Lebensmittel ist eine Bebauung entlang der westlichen Baugrenze innerhalb des Leitungsrechts „L3“ nur zulässig, wenn die Gründungsschleife der Gebäudeaußenwände mindestens 1,0 m unterhalb der bauseitig bestehenden am tiefsten gelegenen Rohsohle - stets unter Beachtung des Leitungsgefälles - derdinglich gesicherten Leitungen „L3“ liegt.

3.7 Für das Sonstiges Sondergebiet SO2: Lebensmittel wird eine abwechselnde Bauweise festgesetzt - zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von maximal 75,0 m.

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 oberirdische Stellplätze „St“, Garagen „G“ und Tiefgaragen „TGA“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze für Fahrräder sowie Trafostationen zur Versorgung innerhalb des Geltungsbereichs. Diese sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen mit einer maximalen Breite von 5,0 m in der Planzeichnung dargestellten Ein- und Ausfahrtbereich zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.3 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel sind Ein- und Ausfahrten in der Planzeichnung dargestellten Ein- und Ausfahrtbereich zulässig. Im Speziellen Sonstiges Sondergebiet SO1: Lebensmittel ist eine maximale Breite von 14,0 m für den Ein- und Ausfahrtbereich zulässig. Im Sonstiges Sondergebiet SO2: Lebensmittel liegt die maximal zulässige Breite bei 12,0 m. Der Ein- und Ausfahrtbereich kann von dem in Plan dargestellten Bereich um bis zu 2,0 m abweichen. Ausnahmsweise können in SO1: Lebensmittel entlang der Prof.-Fabis-Straße und im SO2: Lebensmittel entlang der Dr.-Arno-Bergmann-Straße jeweils ein zweiter Ein- und Ausfahrtbereich mit maximal 5,0 m Breite zugelassen werden, wenn diese zur Erfüllung der logistischen Belange erforderlich sind. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1 Die mit einem Geh- und Fahrecht (Fahrecht ausschließlich für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen können in ihrer Geometrie von der in der Planzeichnung dargestellten Fläche geringfügig abweichen. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.2 Die mit einem Fahrecht „F“ zugunsten der für den Bau, Bestand und Betrieb der Trafostation für Strom und Telekommunikation zuständigen Unternehmerin zu belastenden Flächen können in ihrer Geometrie von der in der Planzeichnung dargestellten Fläche geringfügig abweichen. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.3 Die mit einem Leitungsrecht „L“ zugunsten der für den Bau, Bestand und Betrieb von Abwasseranlagen und Leitungen für Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation zuständigen Unternehmerin zu belastende Fläche kann im Bereich des öffentlichen Grdes in ihrer Geometrie von der in der Planzeichnung dargestellten Fläche geringfügig abweichen. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.4 Die mit einem zukünftigen Leitungsrecht „L1“ zugunsten der Bestand und Betrieb der Leitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbands Arnstadt und Umgebung sowie dem Bestand und Betrieb der Leitungen für Strom und Fernwärme der Stadtwerke Arnstadt zu belastende Fläche kann in ihrer Geometrie von der in der Planzeichnung dargestellten Fläche geringfügig abweichen. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.5 Die im Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel festgesetzte Fläche „L3“ mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau, Bestand und Betrieb von Abwasseranlagen und Leitungen für Wasser und Abwasser zuständigen Unternehmerin zu belasten. Die Errichtung von Fremdanlagen -leitungen ist innerhalb des Leitungsrechts „L3“ untersagt. Eine Befahrung des Leitungsrechts in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien unter Beachtung der Festsetzung 3.6 zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6. Vorkerhalten zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzbereich für die nachrichtliche Nutzung, wie Schlaf- und Kinderzimmer, in der von der Prof.-Fabis-Straße abgewandten Gebäudeseite auszurichten. Hieron kann abgewichen werden, wenn für die schutzbedingten Orientierungswerte überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen erforderlich sind, Wasser- und Abwasserleitungen, standortgerechte Laubbäume 1. bzw. 2. Ordnung zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Arten der Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“ (BdÜ eV, GALK eV, 2023) zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA und das Urbanen Gebiet MU ist zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 1019-1 (2018) ein Bau-Schalldämm-Maß R_w von 30 bis 33 dB für die Außenbauteile der Fassade zu gewährleisten. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel ist die Lieferbereichsfläche des Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Der Lieferbereich ist mit absorbierendem Material zu verkleiden (Absorptionsgrad a >= 0,9). § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.4 Im Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel ist südlich des Lieferbereichs eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Der Lieferbereich ist mit absorbierendem Material (Absorptionsgrad a >= 0,9) zu verkleiden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.5 Im Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel sind die Einkaufswagenstellstellen einzuzausen, die Öffnung ist nach Norden auszurichten. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.6 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel sind die Lüftungs- und kühltechnischen Anlagen im Gebäude unterzubringen. Hieron kann abgewichen werden, wenn die Unterbringung von Lüftungs- und kühltechnischen Anlagen im Außenbereich des Gebäudes auf deren schalltechnische Zulässigkeit geprüft wird. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.7 Von den Festsetzungen 6.3 - 6.6 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch andere Maßnahmen getroffen werden können, die die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu gewährleisten. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 25a BauGB

7.1 Innerhalb der im Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1a sind insgesamt 18 „sichmal-kronige“ Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mindestens 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 ist zur Oberkante der Sammelrinne-Maßnahmen ist zu gewährleisten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.2 Innerhalb der im Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind insgesamt 24 „normal-kronige“ Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mindestens 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 ist zur Oberkante der Sammelrinne-Maßnahmen ist zu gewährleisten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.3 Innerhalb der im Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind insgesamt 24 „normal-kronige“ Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mindestens 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 ist zur Oberkante der Sammelrinne-Maßnahmen ist zu gewährleisten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.4 Innerhalb des Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel sind als Maßnahme M4 insgesamt 10 „normal-kronige“ Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mindestens Hochstamm STU 16/18 cm (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. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Maßnahme M4 die Fläche insgesamt als Vegetationsfläche mit erforderlichen Wege- und Erschließungsflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 30% der Fläche ist mit standortgerechten Großsträuchern und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil an Wegfläche beträgt maximal 20 %. Anzulegende Wege sind wasserundurchlässig (wassergebundene Wegedecke) auszubilden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.6 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Urbanen Gebietes MU sind als Maßnahme M5 als Ergänzung zur bestehenden Bauweise entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Pflanzfläche von mindestens 0,50 m² bei einer Tiefe von mindestens 0,6 m herzustellen. Der Pflanzabstand zwischen den Kleterpflanzen beträgt mindestens 40 cm. Die Pflanzabgrenzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang der Bepflanzung erfolgt ein gleichwertiger Ersatz. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.7 Innerhalb der im Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M6a sind insgesamt 2 „sichmal-kronige“ Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mindestens Hochstamm STU 16/18 cm (3xv), insgesamt 4 Großsträucher 4. Ordnung sowie 4 Sträucher gem. Festsetzung 7.12 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche zwischen den Großpflanzungen ist insgesamt als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.8 Innerhalb der im Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M6b sind mindestens insgesamt 24 Großsträucher sowie 8 Sträucher in festgesetzter Pflanzqualität gem. Festsetzung 7.12 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.9 Innerhalb der in der öffentlichen Grünfläche zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M6c sind insgesamt 4 Großsträucher 4. Ordnung sowie 4 Sträucher gem. Festsetzung 7.12 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche zwischen den Großpflanzungen ist insgesamt als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.10 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA sind als Maßnahme M8 insgesamt 24 „normal-kronige“ Laubbäume 1. und 2. Ordnung in einer Qualität von mindestens Hochstamm STU 16/18 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch als gestaltete Freifläche mit Sträuchern, Stauden und Gräsern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.11 Dachflächen der geplanten Baukörper können mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 12 cm begrünt werden. Die Flächen sind mit Grün- und Stauden in Anlehnung an Kalk-Trockenrasen zu begrünen. Maximal 15 % der Gesamtdäche der Dachflächen kann für technische Anlagen vorgesehen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.12 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4, M5, M7 sowie des Allgemeinen Wohngebietes WA und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume (V1) in Gehölzliste/ Baumkataster Bestand dauerhaft zu erhalten und vor vorliegenden Einflüssen, insbesondere während der Bauarbeiten, zu schützen. Bei Abgang der Bäume sind diese durch klimawandelresistente, standortgerechte Laubbäume 1. bzw. 2. Ordnung zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorzugsweise Arten der Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“ (BdÜ eV, GALK eV, 2023) zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.13 Für Baupflanzungen 1. und 2. Ordnung gelten folgende Orientierungsregeln: - „normal-kronige“ Großbäume 1. Ordnung für Überschirmung von Parkplatz oder Straßenraum; Mindesthöhe: ca. 18,0 - 20,0 m, Mindeststammbreite: ca. 8,0 m - „sichmal-kronige“ Großbäume 1. Ordnung (für enge Pflanzstreifen); Mindeststammhöhe: ca. 18,0 - 20,0 m, Mindeststammbreite: maximal ca. 5,0 m - „normal-kronige“ Bäume 2. Ordnung (für unterbaute Flächen); Mindeststammhöhe: ca. 12,0 - 16,0 m, Mindeststammbreite: ca. 5,0 m. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei Abgang der Bäume sind diese durch klimawandelresistente, standortgerechte Laubbäume 1. bzw. 2. Ordnung zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Arten der Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“ (BdÜ eV, GALK eV, 2023) zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.14 Für die Pflanzung von Sträuchern und Großsträuchern sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm Großsträucher: Söhrh, 3xv, 150 - 200 cm Bereich vorhandener oder geplanter Leitungen sind Pflanzungen tiefenwirksamer Gehölze (Großsträucher, Sträucher) auszuschließen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.15 Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer mindestens 60 cm starken, vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen, wie z.B. durch Muldenversickerung, Retentionsmulden und -rigolen oder über Gründächer, und/ oder zu bewirtschaften. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.16 Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens ca. 2,0 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. 25 BauGB

7.17 Die Ableitung von Niederschlagswasser über die Gehwege-Straße ist wegen der fehlenden nördlichen Vorflut nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern, wie z.B. durch Muldenversickerung, Retentionsmulden und -rigolen oder über Gründächer, und/ oder zu bewirtschaften. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

Nr. Festsetzung Ermächtigung

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

8.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Flachdächer und Puttdächer zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

9. Werbeanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

9.1 Die Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur an der Straße der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Die Schriftzüge und Firmennamen sind innerhalb der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen anzuhängen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

9.2 Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie wechselndem oder laufendem Licht sind im Geltungsbereich unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

9.3 Im Urbanen Gebiet MU sind pro Stätte der Leistung Werbeanlagen mit einer maximalen Grundstücksfläche von 5,0 m² in der Erdgeschosszone des Gebäudes zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

9.4 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel sind pro Stätte der Leistung fünf Werbeanlagen mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 35,0 m² zulässig. Zusätzlich ist in den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel je Sonstiges Sondergebiet ausnahmsweise eine Sammelhinweistafel (Gemeinschaftsplan) mit einer maximalen Fläche von 7,0 m vom Fußboden bis zur Oberkante der Sammelhinweistafel und einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 12,0 m² zulässig. Darüber hinaus ist je Sonstiges Sondergebiet SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel eine Einfahrtstafel mit einer Höhe von 3,5 m vom Fußpunkt bis zur Oberkante der Einfahrtstafel und einer Breite von 1,5 m zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

10. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter § 9 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

10.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Wege und Stellplätze grundsätzlich mit wasserundurchlässigen Pflaster- oder Plattenbelägen auszubilden und weitläufig in Vegetationsflächen zu erwidern. § 9 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

10.2 Großflächen mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedecken Flächen, in welcher diese das hauptsächlichste Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergrün), sind unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

10.3 Sandplätze 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 die Befestigung, begrünzte Müll- bzw. Gitterboxen. § 9 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

10.4 Sandplätze für Abfallbehälter für Einzelhandelsbetriebe in den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel sind in das Gebäude zu integrieren oder im Bereich der Anlieferung einzuhängen. § 9 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

11. Begründung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO

11.1 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1: Lebensmittel ist die westseitige Fassadenfläche des Gebäudes mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Pro Kleterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,50 m² bei einer Tiefe von mindestens 0,6 m herzustellen. Der Pflanzabstand zwischen den Kleterpflanzen beträgt mindestens 40 cm. Die Pflanzabgrenzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang der Bepflanzung erfolgt ein gleichwertiger Ersatz. § 9 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO

11.2 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO2: Lebensmittel ist die ostseitige Fassadenfläche des Gebäudes mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Pro Kleterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,50 m² bei einer Tiefe von mindestens 0,6 m herzustellen. Der Pflanzabstand zwischen den Kleterpflanzen beträgt mindestens 40 cm. Die Pflanzabgrenzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang der Bepflanzung erfolgt ein gleichwertiger Ersatz. § 9 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO

12. Notwendige Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 % abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 % abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.3 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 % abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.4 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 % abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.5 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 % abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.6 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 % abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.7 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 % abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.8 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 % abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.9 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 % abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.10 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 % abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.11 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 % abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

12.12 In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel kann in im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um -20 %