



1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Zeichnerische Festsetzungen	
<b>WA</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
GRZ 0,25	<b>Grundflächenzahl GRZ</b> als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
GFZ 0,5	<b>Geschossflächenzahl GFZ</b> als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
<b>II</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
TH 5,00 m	<b>Höhe baulicher Anlagen TH Traufhöhe</b> als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
	<b>Offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) und (2) BauNVO
	<b>Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO
	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	<b>Straßenbegrenzungslinie</b>
	<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> Wirtschaftsweg
	<b>Private Grünflächen</b> § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	<b>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> § 9 (1) Nr. 20 BauGB
	<b>Anpflanzen von Bäumen</b> § 9 (1) Nr. 25a) BauGB
	<b>Erhaltung von Bäumen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</b> § 9 (1) Nr. 25b) BauGB
	<b>Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Wipfra (07.10.2013)</b> § 9 (6a) BauGB
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> § 9 (7) BauGB
	<b>Bestandshöhen in m ü. NNH</b>

**1.2 Textliche Festsetzungen**

**1.2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)

Gemäß § 1 (3) BauNVO wird das Allgemeine Wohngebiet (**WA**) für Nutzungen gemäß § 4 (1) und (2) BauNVO gewidmet. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (**GRZ**), einer Geschossflächenzahl (**GFZ**) sowie einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen geregelt.

Darüber hinaus gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. eine maximal zulässige Traufhöhe (**TH**). Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenoberfläche, als oberer Bezugspunkt die Schnitlinie zwischen der Dachoberfläche und der Außenwand, die der Straßenfläche jeweils zugewandt gegenüber liegt.

**1.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

Gemäß § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise (**o**) festgesetzt; Gebäude sind nur als Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO für untergeordnete Bauteile sowie Windfänge, Treppenhäuser und Wintergärten um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Länge der Überschreitung darf dabei höchstens 5 m betragen.

**1.2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, Garagen sowie Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO bis zu einem umbauten Raum von 15 m<sup>3</sup> je Baugrundstück auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

**1.2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gemäß DIN 4109:2018 sind zum Schutz vor Außenlärm bei Wohngebäuden die Anforderungen aus Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III zu realisieren.

**1.2.6 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

**• Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG**

**Maßnahme V1:**  
Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung:  
Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) darf nur außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche zwischen 1. August und 28. Februar erfolgen.

**Maßnahme V2:**  
Unmittelbar vor Inanspruchnahme der Flächen (Baufeldfreimachung/Erschließung) sind diese fachgerecht auf mögliche Vorkommen des Feldhamsters (Hamsterbaue) zu kontrollieren. Kontrolle und Ergebnis sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zur Kenntnis zu geben. Mit der Beseitigung von Vegetation und Bodenoberfläche darf erst begonnen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

**• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB gewidmeten privaten Grünflächen vorhandene Streuobstwiese als nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG geschütztes Biotop auf Dauer zu erhalten. Die vorhandenen Obstbäume sind regelmäßig einer fachgerechten Pflege zu unterziehen. Gebrochene Äste und bruchgefährdetes Totholz sind zu entfernen; starkes, nicht bruchgefährdetes Totholz ist zu erhalten. Das Schnittgut ist aufzunehmen und zu entsorgen. Die Wiesenflächen sind einmal jährlich je nach Witterung zwischen Mitte September und Mitte Oktober zu mähen; das Mahgut ist abzuräumen.

Die an die Streuobstwiese angrenzenden Baugrundstücke sind durch einen 1,20 m hohen Zaun geschlossen einzufrieden. Im unteren Bereich des Zaunes ist dabei eine Bodenfreiheit von 20 cm zu gewährleisten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB sind innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen im Bereich der Baugrundstücke Gehölzpflanzungen mit Bäumen (verpflanzte Heister, H 125-150 cm) und Sträuchern (mind. 2 x v., H 60-100 cm) aus folgenden Arten herzustellen:

Rose	Rosa rubiginosa, R. canina
Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna, C. laevigata
Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus communis

Die Pflanzungen sind in Pflanzabständen von 1,50 m x 1,50 m vorzunehmen. Zu pflanzende Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie auf Dauer zu erhalten.

**• Anpflanzung von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Durch Planeinzeichnung wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von StU 12-14 cm zu pflanzen ist.

Bäume sind wechselweise aus folgenden Arten zu verwenden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Straßen-Akazie	Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'
Stadt-Linde	Tilia cordata, 'Greenspire'
Winter-Linde 'Rancho'	Tilia cordata, 'Rancho'
Hopfenbuche	Ostrya capinifolia

Die zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer zu erhalten.

**• Erhaltung von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die durch Planeinzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen auf Dauer vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch eine regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind die Bäume durch Neupflanzungen entsprechend der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen zu ersetzen.

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**„Gestaltungssatzung“** gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO

**2.1 Dächer**  
Dächer auf Hauptgebäuden sind ausschließlich als min. 25° geneigte Dachflächen zulässig. Dacheindeckungen sind in rot, braun, grau, anthrazit und/oder als begrünte Flächen auszuführen. Technische Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m über Oberkante Dacheindeckung zulässig. Solaranlagen sind ohne Einschränkungen zulässig.  
Gauben sind bei einer Dachneigung >30° als Giebel- und Schleppgauben zulässig, wenn der Abstand zum Ortsgang jeweils mindestens 2,00 m beträgt und die durch Gauben in Anspruch genommene Länge insgesamt nicht mehr als 6/10 der Dachlänge einnimmt. Der Schnittpunkt von oberster Dachkante der Gaube und Dachfläche des Hauptdaches muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

**2.2 Einfriedungen**  
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune in Kombination mit lebenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen und als lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

**2.3 Oberflächengestaltung**  
Befestigte Flächen sind ausschließlich als Pflasterflächen, Rasenpflaster oder als wassergebundene Decken herzustellen; wasserundurchlässige, fugenlose Oberflächen (Asphaltdecken, Ort beton, etc.) sind unzulässig. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch als vollständig unversiegelte Grünflächen zu gestalten.

**3 Hinweise und Vermerke**

**3.1 Trinkwasserschutz**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasser-Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 27 „Erfurter Wasserwerke“. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus den der Schutzgebietsfestsetzung zugrunde liegenden Beschlüssen.  
Außerdem ergeben sich zukünftig Verbote und Gebote sowie genehmigungsbedürftige Handlungen aus der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes der Erfurter Wasserwerke im Zuge des Erlasses der geplanten Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Erfurter Wasserwerke (VO WSG Erfurt, vorliegend im Entwurf 2014).

**3.2 Archäologische Denkmalpflege**  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff. ThürSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des ILM-Kreises anzuzeigen.

**3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches**  
Zum Ausgleich der innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a (3) Satz 3 und 4 BauGB auf den von der Stadt Arnstadt bereit gestellten Flurstücken 349 und 927/213 in der Flur 10 der Gemarkung Marlishausen unter Einhaltung der nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände insgesamt 31 Bäume (min. 3 x verpflanzte Hochstämme, StU min. 12-14 cm) als Baumreihe mit einem Pflanzabstand von jeweils min. 15 m zu pflanzen. Als Baumarten sind in einem regelmäßigen Wechsel 5 Stk. Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), 5 Stk. Silber-Weide (Salix alba), 7 Stk. Vogel-Kirsche (Prunus avium), 7 Stk. Holz-Äpfel (Malus sylvestris) und 7 Stk. Holzbirne (Pyrus communis) zu verwenden. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Arnstadt und dem Erschließungsträger verbindlich geregelt.

## Verfahrensvermerke

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)

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Arnstadt ausgearbeitet durch:

**TEPE**

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel  
Tel. +49 561 9879880  
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt  
Tel. +49 361 26208670  
info@planungsbuero-tepe.de

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

Landesamt für Vermessung und Geo-information, Katasterbereich Saalfeld

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 18. Juni 2020 beschlossen und den Aufstellungsbeschluss mit der Beschluss-Nr. 2020-0161 am 11. Juli 2020 im Amtsblatt der Stadt Arnstadt bekanntgemacht. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Ortsteilrates Ettischleben, Hausen und Marlishausen im Rathaussaal der Stadt Arnstadt mit Vorstellung des Planungsstandes und Diskussion am 15. März 2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18. Februar 2021 unterrichtet worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Arnstadt mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und § 19 (1) ThürKO als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ....).

Arnstadt, den .....

Siegel

Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB i.V.m. § 3 ThürZustBauVO durch das Landratsamt des ILM-Kreises als untere staatliche Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... **genehmigt** (Az. ....)

Arnstadt, den ..... Der Landrat des ILM-Kreises

Siegel

.....

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 21 (1) ThürKO **ausgefertigt**.

Arnstadt, den .....

Siegel

Bürgermeister

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 von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Arnstadt, den .....

Siegel

Bürgermeister

Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

**STADT ARNSTADT**  
ALTESTER ORT THÜRINGENS

**Stadt Arnstadt, ILM-Kreis/Thür.**  
Bauamt, Markt 1, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/745-6  
Bebauungsplan  
Wohngebiet "Am Stollengarten"  
Entwurf August 2021

Maßstab 1: 1.000