



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschoss als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
TH 5,00 m	Höhe baulicher Anlagen TH Traufhöhe als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
O E	Offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) und (2) BauNVO
Blau	Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO
Orange	Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Grüne Linie	Straßenbegrenzungslinie
gelb	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
grün	Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
schwarz	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
blau	Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
grau	Erhaltung von Bäumen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25b BauGB
blau gestrichelt	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Wipfra (07.10.2013) § 9 (6a) BauGB
schwarz gestrichelt	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Bestandshöhen in m ü. NHN	373,10

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:

Zeilige 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 Fledermaus 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 Naturschutzbörde 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 Mähgut 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 Eiche, 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
Kornellkirche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna, C. laevigata
Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubkirsche	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 Planezeichnung wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein Laubbbaum 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 „Unifolia“
Stadt-Linde	Tilia cordata, „Greenspire“
Winter-Linde, Rancho'	Tilia cordata, Rancho'
Hopfenbuche	Ostrya caprinifolia

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 Planezeichnung 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, 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, Ortbeton, 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 Wasserschutzgebiets 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 Wasserschutzgebiets der Erfurter Wasserwerke im Zuge des Erlases der geplanten Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Erfurter Wasserwerke (VO WSG Erfurt, vorliegend im Entwurf 2014).

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten Bodenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff. ThDSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbörde des Ilm-Kreises anzugeben.

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-Ahorn (*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 Erschließungssträger 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 Tel. +49 561 9879880
landschafts- Albrechtstraße 22, 99092 Erfurt
städtbau- Tel. +49 361 26208670
architektur info@planungsbüro-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 Geoinformation, 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 Ortsbeirates Ettsleben, Hauen 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 jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen.

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 unterste staatliche Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom genehmigt (Az.)

Arnstadt, den

Der Landrat des Ilm-Kreises

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

