



# Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ 0,4** 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 Vollgeschosse als Höchstmaß  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- FH 6,80m** Höhe baulicher Anlagen FH Firsthöhe als Höchstmaß  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
- o** Offene Bauweise  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) und (2) BauNVO
- Baulinien**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (2) BauNVO
- Baugrenzen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
§ 9 (7) BauGB
- Bestandshöhen Höhensystem NNN**  
250,98

## Erläuterung der Nutzungsschablone:

|                           |                |                 |                        |
|---------------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | <b>WA</b>      | <b>II</b>       | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | <b>GRZ 0,4</b> | <b>GFZ 0,5</b>  | Geschoßflächenzahl     |
| Bauweise                  | <b>o</b>       | <b>FH 6,80m</b> | Höhe baulicher Anlagen |

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) für Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO gewidmet. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)  
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Außerdem wird eine maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) bezogen auf 251,0m ü. NNN als unteren Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Flächen nicht überschritten werden.

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)  
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Baulinien und Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 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. Die Wohngebäude sind im Bezug zur erschließenden Kirchheimer Straße traufständig zu errichten.

**Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)  
Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen sowie Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einem umbauten Raum von 15 m<sup>2</sup> je Baugrundstück auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

**Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
**Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken**  
Je angefangene 100 m<sup>2</sup> abflusswirksam befestigte Oberfläche ist auf dem jeweiligem Baugrundstück ein fluktuierendes Regenrückhaltevolumen von min. 1 m<sup>3</sup> über einen grundstückseigenen Regenwasserspeicher vorzuhalten. Aus dem Regenwasserspeicher ist das zurückgehaltene Regenwasser anschließend mittels einer Schlauchdrossel auf 0,1 l/s gedrosselt abzuleiten.

**Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 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 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB folgende Ausgleichsmaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahmen festgesetzt:  
Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind 3-reihige Gehölzpflanzungen mit Sträuchern standortgerechter Arten (mind. 2 x v., H 60 - 100 cm) herzustellen:  
Sträucher aus z.B.:  
Rose  
Feldahorn  
Weißdorn  
Holunder  
Haselnuss  
Traubenkirsche  
Rosa rubiginosa, R. canina  
Acer campestre  
Crataegus monogyna, C. laevigata  
Sambucus nigra  
Corylus avellana  
Prunus padus

Die Pflanzungen sind in 3 Reihen mit einem Abstand von 1,0 m zueinander vorzunehmen. Innerhalb der Pflanzreihen dürfen die Pflanzabstände max. 1,50 m betragen. Zu pflanzende Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie auf Dauer zu erhalten. Mindestens für die ersten 3 Jahre sind die Pflanzungen durch einen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss und sonstige mechanische Schäden zu schützen.

**Anpflanzung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Durch Planeinzeichnung wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von STU 18-20 cm zu pflanzen ist.

- Die Bäume sind aus folgenden Arten zu wählen:
- Feldahorn
  - Sandbirke
  - Hainbuche
  - Vogelkirsche
  - Mehlbeere
  - Vogelbeere
  - Stieleiche
  - Traubeneiche
  - Winterlinde
  - Sommerlinde
  - Spitzahorn
  - Bergahorn
  - Acer campestre
  - Betula pendula
  - Carpinus betula
  - Prunus avium
  - Sorbus aria
  - Sorbus aucuparia
  - Quercus robur
  - Quercus petraea
  - Tilia cordata
  - Tilia platyphyllos
  - Acer platanoides
  - Acer pseudoplatanus

Bei der Ausbildung der Pflanzflächen ist die DIN 18916 zu beachten. Die zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer zu erhalten.

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**"Gestaltungssatzung"** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO

**Dächer und Firstrichtung**  
Dächer sind bis zu einer Dachneigung von max. 38° zulässig. Dacheindeckungen sind in rot, braun, grau, anthrazit und/oder als begrünte Flächen auszuführen. Dachaufbauten sind bis zu einer Fläche von maximal 3,5 m<sup>2</sup> und bis zu einer Höhe von maximal 1 m über Oberkante Dacheindeckung zulässig, jedoch nur, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Solaranlagen sind ohne Einschränkungen zulässig.

**Sockel**  
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,6 m über der Bezugshöhe von 251 m ü. NNN liegen. Rampen zu Garagen in Kellergeschossen dürfen eine Breite von 5,50 m nicht überschreiten.

**Einfriedigungen**  
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen 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. Einfahrten sind bis zu einer Breite von maximal 5,50 m zulässig.

**Oberflächengestaltung**  
Befestigte Flächen sind ausschließlich als Pflasterflächen, Rasenpflaster oder als wasserbundene Decken herzustellen; wasserundurchlässige, fugenlose Oberflächen (Asphaltdecken, Ortbeton, etc.) sind unzulässig. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Notwendige Böschungen sind bis zu einer maximalen Neigung von 1:3 zulässig. Das vorhandene Höhenprofil des Geländes ist zu erhalten. Veränderungen sind nur zulässig, soweit sie für den Bau der Gebäude zwingend erforderlich sind.

# Hinweise

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

**Bergbau**  
Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Nachbarschaft des Bergwerkigentums "Rudisleben/Unterdunk" befindet. Es gelten unbefristete Rechte zum Abbau von Kies und Kiessanden auf einer Feldfläche von 38,16 ha, die sich östlich von Rudisleben bis unmittelbar an die Arnstädter Straße heran erstrecken (vgl. auch nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt). In diesen Bereichen ist mit Bergbautätigkeiten zu rechnen.

# 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** Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel  
Tel. 0561/987988-0 Fax -11  
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt  
Tel. 0361/74671-74 Fax -75  
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 14. Juni 2016 übereinstimmen. (\*Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Saalfeld, den 02. Dezember 2016

Siegel

gez. Lothar Heddergott  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Kirchheimer Blick" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 19./24. November 2015 beschlossen und den Aufstellungsbeschluss mit der Beschluss-Nr. 2015/0265 am 05. Dezember 2015 im Amtsblatt der Stadt Arnstadt bekanntgemacht. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 04. Januar 2016 bis zum 05. Februar 2016 einschließlich. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05. Dezember 2015 im Amtsblatt der Stadt Arnstadt mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14. Dezember 2015 unterrichtet worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Kirchheimer Blick" mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. Juli 2016 bis 26. August 2016 einschließlich zu jeder Manns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16. Juli 2016 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 22. Juli 2016 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2016 den Bebauungsplan "Wohngebiet Kirchheimer Blick" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und § 19 Abs. 1 ThürKO als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 2016/430).

Arnstadt, den 10. Januar 2017

Siegel

gez. A. Dill  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Kirchheimer Blick" einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 ThürZustBauVO durch das Landratsamt des IIm-Kreises als untere staatliche Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 20. März 2017 **genehmigt**. (Az. 092.6804/621.41.04)

Arnstadt, den 20. März 2017

Der Landrat des IIm-Kreises

Siegel

gez. i.V. Neuhäuser

Der Bebauungsplan fällt nicht unter die in § 10 Abs. 2 BauGB beschriebene Genehmigungspflicht und wurde deshalb gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO bei der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt des IIm-Kreises vorgelegt. Mit Prüfvermerk vom ..... wurde bestätigt, dass Gründe, die zur **Beanstandung der Satzung** als solche führen würden, **nicht festgestellt** wurden.

Arnstadt, den ..... Die Kommunalaufsicht des IIm-Kreises

nicht zutreffend!

Siegel

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

Arnstadt, den 04. April 2017

Siegel

gez. A. Dill  
Bürgermeister

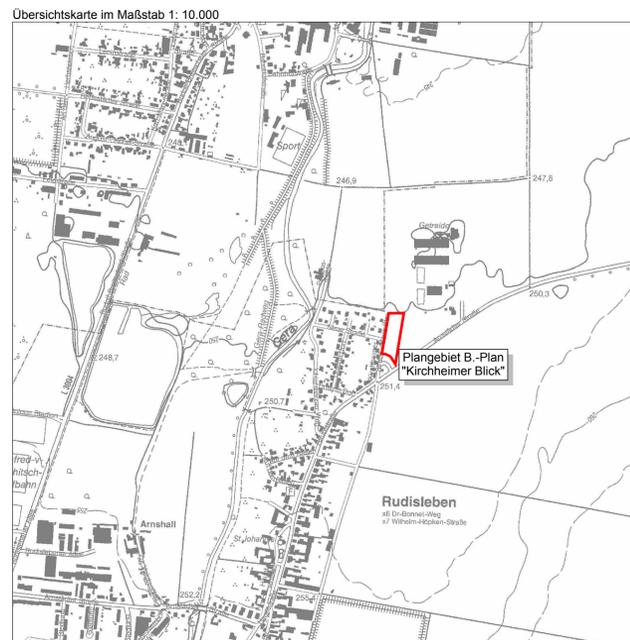
Die Genehmigung vom 20. März 2017 ist am 08. April 2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Arnstadt mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan "Wohngebiet Kirchheimer Blick" **rechtsverbindlich**.

Arnstadt, den 10. April 2017

Siegel

gez. A. Dill  
Bürgermeister



**Stadt Arnstadt, IIm-Kreis/Thür.**

Bauamt, Markt 1, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/745 - 6

# Bebauungsplan "Wohngebiet Kirchheimer Blick"

Satzung 15. Dezember 2016 Maßstab 1: 1.000