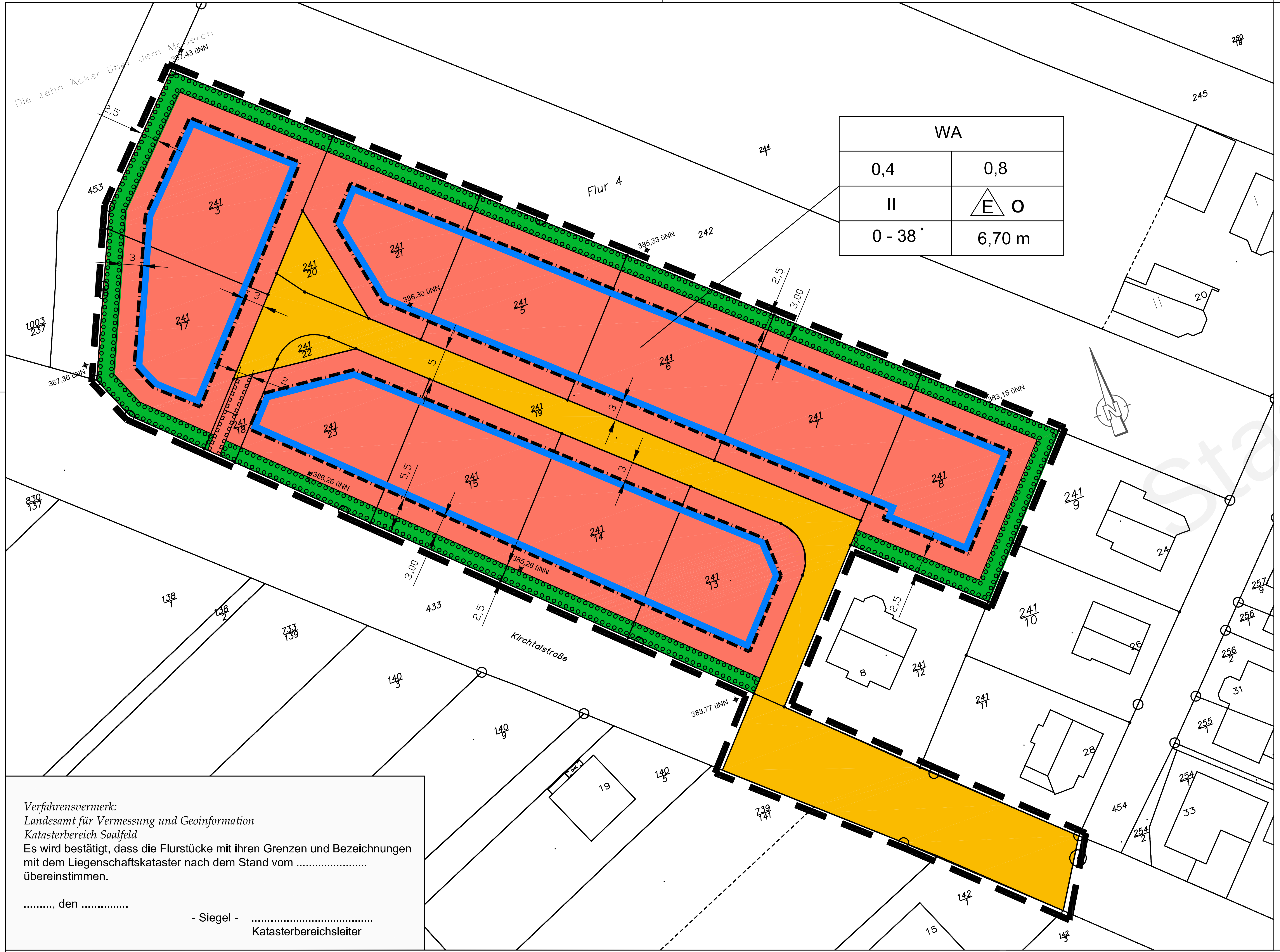

Verfahrensvermerk:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Saalfeld
Es wird bestätigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom .... übereinstimmen.

........., den ....

- Siegel - ....
Katasterbereichsleiter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr.	FESTSETZUNG	Ermächtigung
I.	**Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB**	
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1.	Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO**
2.1	Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss ist der höchstgelegene Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Urgelände.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.2	Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im (OKFF) Erdgeschoss.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
3	**Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
3.1	Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen.	
4.	**Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
4.1	Auf der bezeichneten Fläche (Gemarkung Oberilm, Flur 2, Flurstück 85) sind Maßnahmen der Erstpflege im FND „Ochsenfleck" durchzuführen. Der Umfang der durchzuführenden Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	
4.2	Nicht überbaute Flächen sind als qualifizierte Grünflächen (Rasen Stauden, Sträucher, Laubbäume) zur inneren Durchgrünung anzulegen. Für die Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Gehölze gemäß der empfohlenen Pflanzenliste zu verwenden (siehe Hinweise Punkt 4). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 500 m² ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen .	
5.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**
5.1	In den mit Signatur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen ist eine zweireihige freiwachsende Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecke ist höhenabgestuft und artenreich zu gestalten. Zu verwenden sind mindestens 5 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste.	
6.	**Versorgungsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB**
6.1	Anfallendes Schmutzwasser ist über eine herzustellende, gemeinsame Grundleitung innerhalb der Anliegerstraße (Flurstück 241/19) sowie deren Anschluss an den bestehenden Kanal in der Kirchtalstraße zu entsorgen.	
6.2	Zur geregelten und kontrollierten Abführung des Niederschlagswassers müssen dezentrale Regenrückhalteeinrichtungen in den Baugrundstücken von den Grundstückseigentümern / Bauherren errichtet und vorgehalten werden. Die Größe dieser Einrichtungen richtet sich nach der Größe des jeweiligen Baugrundstücks und wird mit 0,65 m3/ 100 m² zugeordneter Grundstücksgröße vorgegeben. Die Drosselabflussmenge wird mit 0,05 l/s pro zugeordneter Grundstücksfläche vorgegeben. Die Kombination der Regenrückhaltung mit einer Wasserbevorratung ist zulässig, wobei der Retentionsraum für die Regenrückhaltung ständig vorzuhalten ist. Die Wartung und die Gewährleistung des einwandfreien Betriebs der Anlage sind durch den Grundstückseigentümer zu gewährleisten.	
6.3	Das Niederschlagswasser der Anliegerstraße (Flurstück 241/19) ist im Trennsystem über eine gemeinsame Grundleitung mit der Maßnahme der Erschließung an den öffentlichen Kanal in der Kirchtalstraße abzuleiten.	
7.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
7.1	In Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel von 56-60 dB(A) (Lärmpegelbereich II) ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm- Maß nach DIN 4109 von 30 dB zu realisieren.	
7.2.	Lüftungsöffnungen der zur Nachtzeit genutzten Wohnräume sind im Bereich der Nordostfassaden der Gebäude, von der Bahnlinie abgewandt, anzuordnen.	
II.	**Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO**	
8	**Gestaltungsfestsetzungen**	
8.1	Als Dachform sind Sattel-, Flach-, Walm- und Pultdächer (SD, FD, WD, PD) mit einer Dachneigung von 0° bis 45 ° zulässig. Zweigeschossige Gebäude erhalten ein Flachdach von 0°-18° Dachneigung. Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Dachneigung bis max. 38° zulässig. Bauliche Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im Dachbereich zulässig .	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
8.2	Äußere Wandflächen der Gebäude sind in materialgerechten Farben und mineralischem Außenputz zu gestalten. Im Bereich von Fassade und Dach dürfen keine grellen Farben verwendet werden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
8.3	Als Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen nur Zäune und Hecken in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. An der Erschließungsstraße müssen Einfriedungen und Bepflanzungen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

III. Hinweise

1. Archäologische Funde
Archäologische Bodenfunde (Scherben, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) unterliegen einer Anzeigepflicht gemäß § 16 ThDSchG.

2. Geologische Belange
Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Grundlage bildet das Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) i.d.F. vom 02.03.74.

3. Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen
Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die zuständige Umweltbehörde gemäß § 11 Abfallgesetz bzw. §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

4 Pflanzenliste

4.Pflanzenliste
Bei der Auswahl von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten zu verwenden:

Arten, Obstgehölze
Hochstämme 3xv., mB, StU 12- 14 cm
alle Arten, regionale Sorten

Arten, Sträucher:
v. Str., 3-5 TR, mB., 60-100 cm, Pflanzung im Verband, Pflanzabstand 2 m x 2 m

Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Ribes uva- crispa - Wilde Stachelbeere
Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
Rosa agrostis - Feld -Rose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa corymbifera - Hecken-Rose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa tomentosa - Filzrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Symphoricarpos alba - Schneebeere
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Arten, Bäume I. Ordnung, 20 - 40 m Höhe:
Hochstämme 3xv., mDb, StU 16-18 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus glabra - Bergulme
Ulmus minor - Feldulme

Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe
Hochstämme 3xv., mDb, StU 16-18 cm
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium "Plena" - Gefüllte Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Stein-Weichsel

Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe
Hochstämme 3xv., mDb, StU 16-18 cm
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium "Plena" - Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Stein-Weichsel

Rechtsgrundlagen

BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I 2004, S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I 2013, S 1548; BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I 2013, S. 1551; Thür BO i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl 2004, S. 349, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011, GVBl, S. 85; ThürKO i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003, GVBl, S.41, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2013, GVBl, S. 194; PlanzV i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I 2011, S. 1509)

PLANZEICHEN

- **Maß der baulichen Nutzung** / § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO, **Bauweise** / § 22 Abs. 2 BauNVO **und örtliche Bauvorschriften** / § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 ThürBO

max. zul. Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO	**max. zul. Geschossflächenzahl** gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
max. Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO und § 85 Abs. 2 ThürBO	**zulässige Bauweise** gem. § 22 BauNVO
minmal und maximal zulässige Dachneigung	**max. zul. Traufhöhe** gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

- **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet
- **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
  - Baugrenze
  - o offene Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
- **Verkehrsflächen** §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
  - Straßenverkehrsflächen
- **Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche
    Begünstigter:
    Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung
- **Grünflächen** §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- **Hinweise**
  - räumliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
  - 12,00 alle Maßangaben in Meter
  - 41 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnung
  - 383,77 üNN Bestandshöhen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Stadtilm hat am.......... mit Beschluss- Nr. .... gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Siedlung Kirchtalstraße" beschlossen.

2. Die Stadt Stadtilm hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadtilm, den (Siegel) Petermann Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom..............................zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadtilm, den (Siegel) Petermann Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Siedlung Kirchtalstraße" sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom ....bis................................während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist am............................im Amtsblatt-Nr........... bekannt gemacht worden.

Stadtilm, den (Siegel) Petermann Bürgermeister

5 Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat in seiner Sitzung am.................................die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadtilm, den (Siegel) Petermann Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat in seiner Sitzung am..........................den Bebauungsplan "Siedlung Kirchtalstraße" als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde in gleicher Sitzung gebilligt.

Stadtilm, den (Siegel) Petermann Bürgermeister

7. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom .... wird hiermit ausgefertigt.

Stadtilm, den (Siegel) Petermann Bürgermeister

8. Das Landratsamt des .... hat den Bebauungsplan mit Erlass vom ………………. unter dem AZ …………………. bestätigt.

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am..............................im Amtsblatt-Nr................. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Stadtilm, den (Siegel) Petermann Bürgermeister

Planung:
Bebauungsplan "Siedlung Kirchtalstraße"

Beckert Landschaftsarchitekten
Döllstädter Str. 18, 99869 Eschenbergen
Telefon: 036258 - 50656, Telefax: 036258 - 50655
info@beckert-la.de
www.beckert-la.de

Auftraggeber:
Stadt Stadtilm
Straße der Einheit 1, 99326 Stadtilm

Planbezeichnung: Planzeichnung		Datum/Name
	Bearbeiter	30.01.15 /Hö.
	Geprüft	30.01.15/Be.
Planungsstand: Entwurf	1. Änderung	
	2. Änderung	
	3. Änderung	

M 1 : 500 | Zeichnung-Nr.: LP-01 | ersetzt Plan:

Vervielfältigung und Wiedergabe ist nicht gestattet !
Stadtilm
geöffnet am 20.05.2024 um 13:19 Uhr