

TEIL A PLANZEICHNUNG Maßstab 1:500

Die vorliegende Darstellung des Liegenschaftskatasters stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungsgesetzes dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. Die Lage der rechtserheblichen Grenze kann nur auf einem förmlichen Grenzvermessungsverfahren festgestellt werden.

Kartengrundlage:
© GeoDateninfrastruktur Thüringen (© GD+Th)
Datenstand: Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
www.geodata.de/di-ds/ds-2-0
Datenutzer: LRA (URL: http://www.geoportal-th.de)

Lage- und Höhenplan:
Vermessungsbüro Pense, Arnstadt, Juli 2019

geschütztes Biotop
gem. § 30 Abs.1 BNatSchG
(Trockenrasen)

1056/533

410/26

410/70

410/25

410/73

410/24

410/57

410/40

410/41

410/39

410/42

410/18

410/67

410/16

410/14

410/17

410/67

410/12

410/15

410/3

410/2

410/13

410/11

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (z.B. 0,4)

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

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit
Straßengrenzlinie (auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Parkplatz

Zweckbestimmung: Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Fläche der Anlage

Zweckbestimmung: Abwasser

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

G Grünfläche (öffentlich)

Zweckbestimmung: Grünbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1
Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen Bäume

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1
Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Höhenlage bei Festsetzungen, OK Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 2 BauGB (z.B. 375 Meter über NHN)

Bemaßung (Maßangaben in Meter)

Nachrichtliche Übernahme

Edgas-Hochdruckleitung DN 150St, DP16

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen der Planunterlage

(ohne Festsetzungscharakter)

vorhandene Grundstücksgrenze

vorhandene Flurstücksbezeichnung (z.B. Flurstück 432)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenlinie (Höhe in Meter über NHN)

432

380

432

380

432

380

432

380

432

380

432

380

432

380

432

380

432

380

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTZUNGEN NACH § 9 Abs.1 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet I.V.m. § 4 BauNVO

1.1 Im WA sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise
zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung,
Gartenbaubetriebe, Tankstellen – unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl § 19 Abs. 3 BauNVO
§ 20 Abs. 3 BauNVO
§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

2.1 Im gesamten Planbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,4 fest-
gesetzt.

2.1.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs.4 Satz
1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

2.2.1 Bezugs Ebene (BE) aller Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der
senkrecht zur Gebäudemitte (Mitte der Außenwand, welche der öf-
fentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist) nächstliegende Straßen-
verkehrsfläche (Planstraße).

2.2.2 Die Traufhöhe ist die Höhenlage zwischen der Schnittkante der Au-
ßenwand mit der Außenseite Dachstuhl und der Straßenoberkante (BE).

2.2.3 Die Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage des Schnittpunktes der Dach-
haut und der Straßenoberkante (BE).
Bei Gebäuden mit Flachdach oder einseitig geneigtem Dach (0 –
15°) gilt als Firsthöhe die Höhenlage zwischen der Höhe der Ober-
kante Adita-Konstruktion und der Straßenoberkante (BE) der
nächstliegenden Straßenverkehrsfläche.

2.2.4 Bei Gebäuden mit beidseitig geneigtem Dach betragen die
Firsthöhe max. 10 m und
die Traufhöhe mind. 3,50 m und max. 7 m.

2.2.5 Bei Gebäuden mit Flachdach oder einseitig geneigtem Dach beträgt
die Firsthöhe mind. 4 m und max. 7 m.

3 BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

3.1 Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise. § 22 Abs.1 BauNVO

3.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. § 22 Abs.2 BauNVO

4 GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHT § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

4.1 Entlang der vorhandenen Erdgas-Hochdruckleitung wird eine mit ei-
nem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche in einer
Breite von jeweils 2 m beiderseits der Leitungsachse (Schutzstrei-
fen) zugunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens festge-
setzt. Innerhalb dieser Fläche sind Bebauungen und Bepflanzungen
jeder Art (auch Einfriedungen) unzulässig.

B – GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 und 1a BauGB

5 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND
LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

5.1 Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Flä-
chen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a und b) sind gärtnerisch zu gestalten
(mindestens Anlage von Grünland durch eine Ansaat) und dauerhaft
zu pflegen. Pro Baugrundstück sind mind. 1 Laub- oder Obst-
baum und 8 Laubsträucher zu pflanzen. Zusätzlich können weitere
Pflanzungen (Baum- / Strauchpflanzungen) zur Gestaltung vorge-
nommen werden.

Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm;
Sträucher, Pflanzhöhe 60-100 cm.
Für die Gehölzpflanzungen ist standortgerechtes Pflanzmaterial
(insbesondere winterfreundliche Gehölzarten, in Sorten zulässig)
zu verwenden.

5.2 Flächen zum Anpflanzen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist in einer
Breite von 4 m eine mehrschichtige Strauchpflanzung als Hecke-
sowie, mehrstufige Hecke anzulegen. Es sind einheimische Sträu-
cher mit vorwiegend hohem Domanteil zu verwenden.
Pflanzqualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt oder 0x3, 60 – 100
(weitere allgemeine Anforderungen siehe unter D Empfehlungen)

5.3 Verkehrsbegleitgrün- Baumpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

An den dargestellten Standort sind 6 Stück mittelkronige Laub-
bäume zu pflanzen. Die Baumsandorte können geringfügig (max.3
m) verschoben werden. Soweit die Bäume nicht innerhalb einer zu-
sammenhängenden Pflanzfläche stehen, sind sie in unbefestigte
Baumscheiben von mindestens 9 m² Größe und mind. 12m² effekti-
ven Wurzelraum zu pflanzen.
Pflanzqualität: Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 14-16
cm.
Für Gehölzpflanzungen ist standortgerechtes, stadtklimaverträgli-
ches Pflanzmaterial zu verwenden (in Sorten zulässig).
(weitere allgemeine Anforderungen siehe unter D Empfehlungen)

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO

6 Dächer § 88 Abs.1 i.V. mit Abs.4 ThürBO

6.1 Dächer von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand sind einhei-
lich zu gestalten.

7 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern
und Anlagen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

7.1 Einfriedungen sind nur in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sie
sind erst in einem Abstand von 0,50 m ab Straßenbord zulässig.

7.2 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

D HINWEISE

1 Archäologische Funde

Bei Erdbarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerk-
zeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen,
Mauernreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur
Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen dem Thüringer Landesamt
für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis
zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern; die Funde im Zusammenhang
im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche
archäologische Funde hinzuweisen.

2 Auffälliger Bodenausbau und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche wie kontaminationsverdächtige Bausub-
stanzen, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben
sich Baubearbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Untere Bodenschutzbe-
hörde gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforder-
licher Maßnahmen zu informieren.

3 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermeßstellen, geophy-
sikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Um-
welt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodenkologische
Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist
die Übergabe von Schichtenverzeichnissen einschließlich der Erkundungsdaten und der La-
gegröße durch die Bohrform oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische
Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu
veranlassen.

4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Si-
cherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der § 19 WHG, den DIN-Vorschriften und an-
derer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und
Oberflächenwassers nicht entsteht. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und de-
ren Lagerung ist gem. § 54 Abs.1 ThürWVG anzeigepflichtig.

5 Grundstückeentwässerung

Die Rückstaubeine für die Anschlüsse der Grundstücksentwässerung liegt im gesamten
Planbereich auf der Ebene Oberkante Straßenverkehrsfläche.

6 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen
anderen Veränderungen der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu
erhalten und vor Vermischung zu schützen. Der Oberboden, welcher nicht im Plangebiet we-
der verwendet werden kann, ist abzuführen und in Abstimmung mit dem Landratsamt Ilm-
Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, auf anderen Flächen aufzutragen.

7 Austrittsstoffen von Schornsteinen

Gemäß 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verord-
nung zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW-Baulärm vom 19.08.1970)
festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor-
 allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 22:00
bis 7:00 Uhr.

Landratsamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Stadtilf

E EMPFEHLUNGEN

Empfohlene Pflanzenliste

Pflanzenliste – Sträucher	
Amygdalier (Iamacki) (Felsenbirne)	Rosa rugosa (Kartoffelrose)
Barberry vulgaris (Berberis)	Rubus fruticosus (Brombeere)
Buddleja spec. (Sommerflieder)	Rubus idaeus (Brombeere)
Buxus sempervirens (Buchsbaum)	Salix caprea (Salweide)
Chaenomeles japonica (Zierquitten)	Salix purpurea (Purpur-Weide)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Sambucus nigra (Holunder)
Cornus sanguinea (Harttriegel)	Viburnum opulus (Schneeball)
Corylus avellana (Haselnuss)	
Crataegus monogyna (Weißdorn)	
Frangula alnus (Faulbaum)	
Hedera helix (Efeu)	
Ligustrum vulgare (Liguster)	
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (Schlehe)	
Ribes spec. (Johannisbeere)	
Rosa canina (Wildrose)	
Pflanzenliste – Bäume	
Acer campestre (Feldahorn)	Kulturobst – vorzugsweise alte Obstsorten
Acer platanoides (Spitzahorn)	Prunus avium Hyb. (Süßkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Prunus cerasus Hyb. (Sauerkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus domestica Hyb. (Pflaume)
Fraxinus excelsior (Eiche)	
Malus sylvestris (Holzäpfel)	
Prunus avium (Vogelkirsche)	
Pyrus communis (Wildbirne)	
Quercus robur (Stieleiche)	
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	
Sorbus intermedia (Mehlsäuer)	
Tilia cordata (Winterlinde)	

Bepflanzung
Die Pflanzung der Bäume und Sträucher hat im Herbst oder Frühjahr bei Frostfreiheit nach DIN 18915
und DIN 18916 zu erfolgen.
Sträucher je Art sind in kleinen Gruppen zu pflanzen. Die Abstände der Pflanzreihen soll ca. 1-1,5 m,
betragen.

Verbleibsschutz
Alle Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Bodenarbeiten
Die vorbereitenden Bodenarbeiten im Landschaftsbau sind entsprechend DIN 18915 durchzuführen.

Fertigstellungs- und Entwicklungszeit
Die Fertigstellungs- und Entwicklungszeit der Baumpflanzungen ist entsprechend der DIN 18919
bzw. der ZTV La-SIB 05 für einen Zeitraum von einem bzw. zwei Jahren vertraglich zu vereinbaren.
Pflegeschnitte sollen nur in mehrtägigen Abständen erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtilf Stadtilf hat in seiner Sitzung am 20.06.2019 unter Beschluss-Nr. Ds. 11/2019-
2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Weinberg“ im beschleunigten
Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Damit wurde gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. §
13 Abs.2 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs.1
BauGB und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen. Zudem wurde gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13
Abs.3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht
gemäß § 2a, von der Angabe gem. § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener
Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a
Abs.1 BauGB abgesehen.

2. Bekannt gemacht wurde der Beschluss im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt „Stadtilf
Anzeiger“ Nr. 10 vom 19.09.2019.

3. Der Stadtilf Stadtilf hat am 05.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Am
Weinberg“, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie der
Begründung, durch Beschluss-Nr. Ds.18/2019-2024 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
die öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der
Zeit vom 08.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich
ausgelegt. Es bestand die Möglichkeit zur Erörterung von Ziel und Zweck der Planung.

5. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amts-
und Mitteilungsblatt der Stadt „Stadtilf Anzeiger“ Nr. 13 vom 20.12.2019 mit dem Hinweis
ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist zu den
Änderungen vorgebracht werden können.

6. Gleichzeitig wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs.4 BauGB ins Internet eingestellt.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 17.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme
aufgefordert worden.

8. Der Stadtilf der Stadt Arten hat mit Beschluss-Nr. Ds. am die
Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen. Das Abwägungsergebnis wurde mit
Schreiben vom 2020.

9. Der Stadtilf der Stadt Stadtilf hat mit Beschluss-Nr. Ds. in seiner Sitzung am
2020 den **Satzungsbeschluss**
zum Bebauungsplan „Wohngebiet Am Weinberg“ gefasst. Die Begründung wurde in gleicher
Sitzung gebilligt. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt
der Stadt „Stadtilf Anzeiger“ Nr. vom 2020.

Für die Richtigkeit der Verfahrensschritte 1. bis 9.:

Stadtilf, den Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Weinberg“ der Stadt Blankenhain,
bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde mit
Verfügung des Landratsamtes Ilmkreis

vom AZ: erteilt.

Arnstadt, den LRA Ilmkreis

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans „Am
Weinberg“ mit dem Willen der Stadt Stadtilf sowie die Einhaltung des gesetzlich
vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Weinberg“
wurden bekanntet.

AUSFERTIGUNG

Stadtilf, den Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Am Weinberg“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amts- und
Mitteilungsblatt der Stadt „Stadtilf Anzeiger“ Nr. vom 2020 mit dem Hinweis
ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der
Stadtverwaltung Stadtilf von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan „Wohngebiet Am Weinberg“ im
beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

RECHTSVERBUNDLICH.

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister

Stadtilf, den Bürgermeister