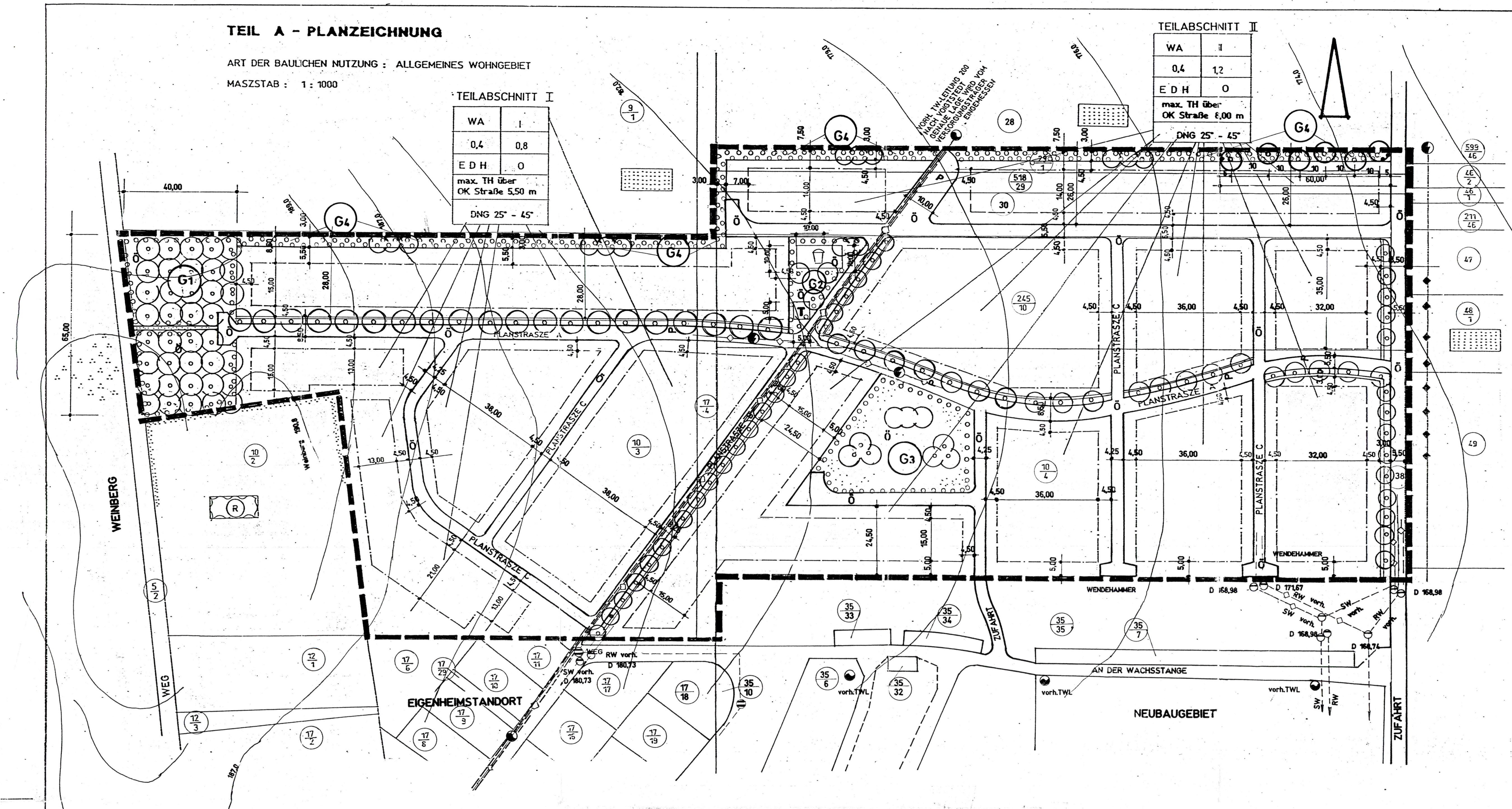
TEIL A - PLANZEICHNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG : ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASZSTAB : 1 : 1000



TEIL A - ZEICHENERKLÄRUNG

Teilabschnitt I

Maß der baulichen Nutzung (WA – Allgemeines Wohngebiet) § 4 BauNVO:

0,4	Grundflächenzahl GRZ
0.8	Geschoßflächenzahl GFZ
I	Zahl der Vollgeschosse
5,50 m	max. Traufhöhe über OK-Straße
25° - 45°	Dachneigung

Bauweise, Baugrenze, Baulinie (§ 9 BauGB, § 4 BauNVO):

O	offene Bauweise
E D H	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
— · — · —	Baugrenze

Teilabschnitt II

Maß der baulichen Nutzung (WA – Allgemeines Wohngebiet) § 4 BauNVO:

0,4	Grundflächenzahl GRZ
1,2	Geschoßflächenzahl GFZ
II	Zahl der Vollgeschosse
8.00 m	max. Traufhöhe über OK-Straße
25° - 45°	Dachneigung

Bauweise, Baugrenze, Baulinie (§ 9 BauGB, § 4 BauNVO):

O	offene Bauweise
E D H	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
— · — · —	Baugrenze

Verkehrsflächen

Ö	Öffentliche Verkehrsfläche / Grünfläche
P	Öffentliche Parkfläche
———	Straßenbegrenzungslinie

Abfallentsorgung und Versorgungsleitungen (PZV 1990)

	Elektrizität
TWL	Wasserversorgung (Trinkwasserleitung)
SW RW	Abwasser (SW – Schmutzwasser; RW – Regenwasser)
	Gas
—◇—◇—	unterirdisch
—◆—◆—	oberirdisch
T	Trafostation hier 5,00 m x 5,00 m
======	Leitungsrecht

Pflanzgebote (§ 9 Nr. 25 BauGB):

	Baumbepflanzung
	Sträucherbepflanzung
	Maßnahmefläche

Hinweise:

	Ackerfläche
R	Wasserhochbehälter
	Spielplatz hier 10,00 m x 10,00 m
	öffentliche Grünfläche/Park
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festlegungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
   - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
   - Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
   - Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte (§ 16 Abs. 2 BauNVO):
   - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):

   Teilabschnitt I:
   - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
   - Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8
   - max. Traufhöhe über OK Straße: 5,50 m

   Teilabschnitt II:
   - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
   - Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2
   - max. Traufhöhe über OK Straße: 8,00 m

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO):

   Teilabschnitt I:
   - Ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß.
   - Ein Dachausbau ist zulässig.
   - Eine Dachneigung von 25° bis 45° ist zulässig.

   Teilabschnitt II:
   - Zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß.
   - Ein Dachausbau ist zulässig.
   - Eine Dachneigung von 25° bis 45° ist zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):
   - Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):
   - Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
   - Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn diese aus versickerungsfähigem Belag hergestellt sind.

6. Verkehrsflächen:
   - öffentliche Parkfläche in nördlicher Angrenzung zum Geltungsbereich
   - öffentliche Stellplätze sind in der Planstraße A vorhanden

7. Öffentliche Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
   - In zentraler Lage wird eine Fläche für Spielanlagen ausgewiesen.
   - Der Spielbereich hat eine Ausdehnung von 10,00 m x 10,00 m

8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):
   - Eine vorhandene Trinkwasserleitung von Artern nach Voigtstedt führt durch das Baugebiet.
   - Hier wurde als Zwangspunkt die Planstraße B mit öffentlichen Stellplatzbereich angeordnet.
   - Genaue Lage wird vom Versorgungsträger eingemessen.
   - Anderweitige Leitungsrechte sind nicht bekannt.

9. Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 BauGB):
   - Im Planungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

10. Versorgungsflächen für die Abfallentsorgung und Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB):
    - Die im Baugebiet noch zu definierenden Grundstücke werden in das städtische Hausmüllentsorgungssystem eingebunden. Entsprechende Behältnissse werden auf den Grundstücken aufgestellt.
    - Das Abwasser wird an das städtische Abwassernetz angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Straßenentwässerung erfolgt durch Sammelleitungen. Eine Detaillierung der Leitungen erfolgt im Straßen- und Tiefbauprojekt.
    - Die Trinkwasserversorgung im Baugebiet ist gewährleistet.
    - Zur Versorgung mit Elektroenergie ist eine Trafostation mit einer Fläche von 5,00 m x 5,00 m zu errichten.
    - Zur Wärmeversorgung sind die Heizmedien Elektroenergie, Öl oder Gas vorgesehen.
    - Ein Standort für Wertstoffcontainer ist im öffentlichen Straßenraum vorzusehen (2 Glascontainer).

11. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
    - Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt können innerhalb des B-Planes ausgeglichen werden.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1 a):

    Pflanzgebote:
    - Öffentliche Grünflächen - Öffentliche Kompensationsflächen
      - Bepflanzung der Planstraße A mit Corylus colurna oder gleichwertig laut Pflanzliste im Abstand von 10,00 m auf Rasenstreifen. Eine ausnahmsweise Abweichung vom Baumstandort kann nur durch notwendige Zufahrten geändert werden.
      - Bepflanzung der Planstraße B mit Carpinus betulus oder gleichwertig laut Pflanzliste im Abstand von 8,00 m. Eine ausnahmsweise Abweichung vom Baumstandort kann nur durch notwendige Zufahrten geändert werden.
      - Bepflanzung der Zufahrtsstraße zum Baugebiet mit Bäumen im Pflanzabstand von 8,00 m. Baumwahl nach Pflanzliste. Eine ausnahmsweise Abweichung vom Baumstandort kann nur durch notwendige Zufahrten geändert werden.
      - Die Fläche G1 ist als Streuobstwiese anzulegen. Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 8,00 m bis 10,00 m. Stammhöhe 1,80 m. Artenauswahl: Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche und Walnuß auf Rasenfläche.
      - Ausbau einer Grünfläche G2 mit Spielbereich (10,00 m x 10,00 m). Auf der Fläche sind 3 Stück Bäume und 250 m² Sträucher lt. Pflanzliste zu pflanzen.
      - Ausbau einer Grünfläche G3 im Mittelteil des Planungsgebietes. Auf der Fläche sind 6 Stück Bäume sowie 1.200 m² Sträucher zu pflanzen. (Pflanzen lt. Pflanzliste)

      Die festgesetzten Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

    - Grünfläche innerhalb der Grundstücke - Private Kompensationsflächen
      - Weitestgehende Reduzierung der befestigten Flächen.
      - Stellflächen und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
      - Auf Grundstücken, welche keine Maßnahmeflächen beinhalten, ist je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen.
      - Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Benutzung als Arbeits- und Lagerfläche ist unzulässig.
      - Grundstücke, welche in nördlicher Richtung an den räumlichen Geltungsbereich grenzen, werden mit einem Pflanzgebot versehen (G4). Eine Maßnahmefläche von 3,00 m x zu erwartende Grundstücksbreite ist als freiwachsene, ungeschnittene Hecke anzulegen. Die Bepflanzung ist wie folgt zu realisieren: Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke auf 3 m Breite durch Pflanzung von Sträuchern - mittig 2-reihig versetzt im Abstand von 0,75 m (Pflanzen lt. Pflanzliste)
      - Im östlichen Bereich der Maßnahmefläche G4 sind auf einer Länge von 60,00 m auf den betreffenden Grundstücken Bäume lt. Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist lt. Planeintrag zu realisieren.

      Die festgesetzten Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Die Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes sind verbindlich.

- Pflanzliste:

Bäume:		Sträucher:	
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche	Cornus mas	Kornelkirsche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball *
Quercus robur	Stieleiche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball *
Quercus petraea	Traubeneiche	Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre	Feldahorn	Rosa canina	Wildrose
Acer platanoides	Spitzahorn	Rosa elliptica	Wildrose
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Rosa rubiginosa	Wildrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus torminalis	Elsbeere	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
		Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen *
Kletterpflanzen (als Empfehlung):		Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Hedera helix	Efeu *	Corylus avellana	Haselnuß
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	Ligustrum vulgare	Liguster *
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	Prunus padus	Traubenkirsche
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	Rubus fruticosus	Brombeere
Fallopia aubertii	Ausdauernder Knöterich	Rubus caesius	Brombeere
Fallopia aubertii	Ausdauernder Knöterich	Rubis idaeus	Himbeere
Hydrangea petoilaris	Kletterhortensie	Berberis vulgaris	Berberitze *
Humulus lupulus	Hopfen	Salix caprea	Salweide

***Giftige Pflanzen - NICHT IM SPIELPLATZBEREICH PFLANZEN !**

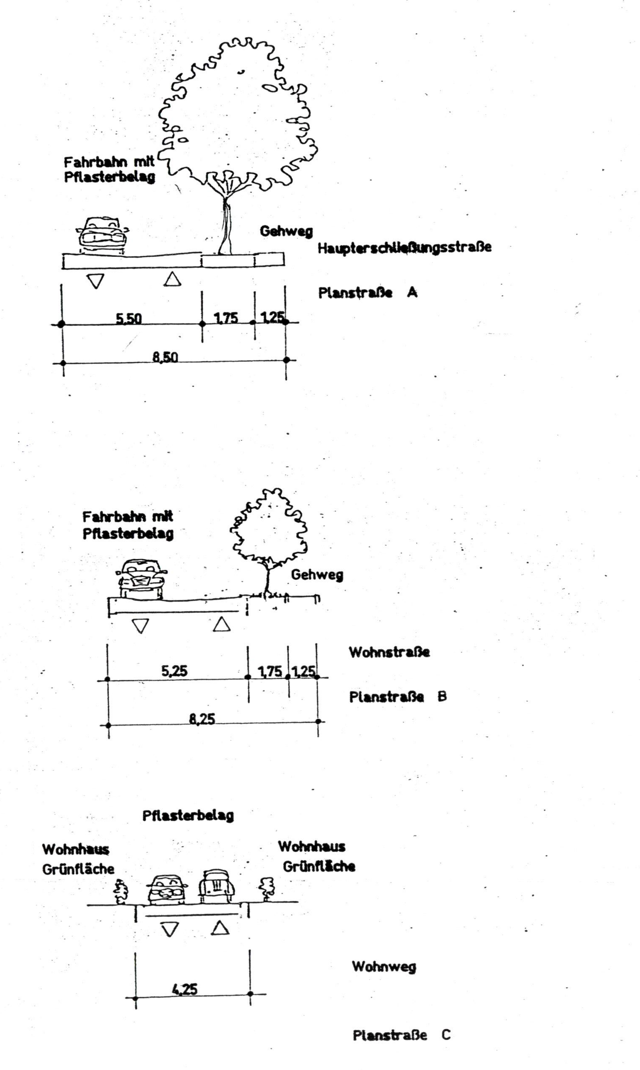
Pflanzqualitäten mindestens:

Anpflanzungen für die Grundstücke mit Maßnahmeflächen:

Bäume: Stammumfang 14 – 16 cm Hochstamm
Sträucher: 2 mal verpflanzt, Höhe 90 – 100 cm

Straßenbaum:
Bäume: Stammumfang 14 – 16 cm Hochstamm

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



II. Bauordnungsrechtliche Regelung

1. Dachform und Dachgestaltung
   - Im Plangebiet sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig sowie Pult- und Flachdächer.
   - Als Dacheindeckung sind Ziegeleindeckungen aus hellen und/oder glänzenden Materialien nicht zulässig.
   - Dachvorsprünge sind am Giebel bis max. 30 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.
   - Eine Drempelhöhe bis max. 1,00 m darf nicht überschritten werden.

2. Fassadengestaltung
   - Glatte, glänzende und/oder reflektierende Materialien oder Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
   - Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind als Vorgärten anzulegen.
   - Stellplätze sind zulässig, wenn sie mit versickerungsfähigem Belag hergestellt sind.

4. Grundstückseinfriedungen
   - Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Straßenkante nicht überschreiten. Zulässig sind Holzlattenzäune und/oder Hecken. Der Ausschluß von Koniferenhecken ist bindend.
   - Mauern und mauerähnliche Einfriedungen sind unzulässig.
   - Als Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind Zäune aus Holz und/oder Maschendrahtzäune zulässig.

5. Werbeanlagen
   - Dachwerbungen und sonstige, weithin sichtbare Werbeanlagen sind unzulässig.

6. Sonstiges
   - Vorgärten dürfen nicht als Nutzgarten, Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.
   - Solaranlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

- Für archäologische Bodenfunde bei Erdarbeiten besteht Meldepflicht gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz an das Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege.
- Das überplante Gebiet erstreckt sich, bedingt durch die guten Ackerböden, auf ein frühgeschichtlich intensiv besiedeltes Areal.
  Die in der Vergangenheit zahlreich geborgenen archäologischen Funde und die jüngst erfolgte Kartierung von Oberflächenfunden zeigen eine flächendeckende Verbreitung über das gesamte Plangebiet.
  Diese Funde und Befunde stellen im Sinne des § 2 Abs. 7 ThürDSchG Bodendenkmale dar und unterliegen dessen Schutz.
  Ausgehend von diesem Sachverhalt macht sich im Vorfeld der Erschließung eine archäologische Voruntersuchung nach § 14 Abs. 1 ThürDSchG erforderlich.
  Aufgrund des flächendeckenden Vorkommens der Oberflächenfunde muß schrittweise die gesamte Fläche zwecks Bergung und Dokumentation der zu erwartenden Funde und Befunde untersucht werden.
- Auf die Einhaltung folgender Vorschriften wird hingewiesen:
  - Abfallentsorgung gemäß Abfallsatzung des Kyffhäuserkreises.
  - Thüringer Wassergesetz vom 10.05.1994.
  - Anzeige zur Errichtung eines Heizöllagers.
- Das Gebiet des Bebauungsplanes ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt, sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, sind die zuständigen Ämter zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan:
1. Baugesetzbuch (BauGB) 5. Auflage vom 01.01.1998
2. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom Juni 1994
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom Januar 1990
4. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) 2. Auflage von 1991
5. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 21.05.1999
6. Thüringer Leitfaden zur Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung (Stand Juni 1993)
7. Landschaftsplan Artern (Stand 9. September 1996)
8. Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Artern (Stand Januar 1998)
9. BnatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

VERFAHRENSVERMERKE

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Artern, den 07.04.2000
Planverfasser

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 03.02.2000 übereinstimmen.

Artern, den 10.04.2000
Katasteramt

Die Stadt Artern hat in ihrer Sitzung vom 29.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt am 15.04.1999 und an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Artern, den 11.4.2000
Bürgermeister

Die Stadt Artern hat am 13.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Das Mittelfeld" der Stadt Artern mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen (Planstand November/Dezember 1999)

Artern, den 11.4.2000
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Das Mittelfeld" der Stadt Artern mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.01.2000 bis 04.02.2000 nach Bekanntmachung am 14.12.1999 öffentlich ausgelegen.

Artern, den 11.4.2000
Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Artern, den 11.4.2000
Bürgermeister

Die Stadt Artern hat am 27.03.2000 den Bebauungsplanes Nr. 4 „Das Mittelfeld" der Stadt Artern mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Artern, den 11.4.2000
Bürgermeister

Die Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Den Trägern öffentlicher Belange, deren Stellungnahmen nicht oder nur teilweise übernommen wurden, wurde das Abwägungsergebnis mit Schreiben vom 10.04.2000 mitgeteilt.

Artern, den 11.4.2000
Bürgermeister

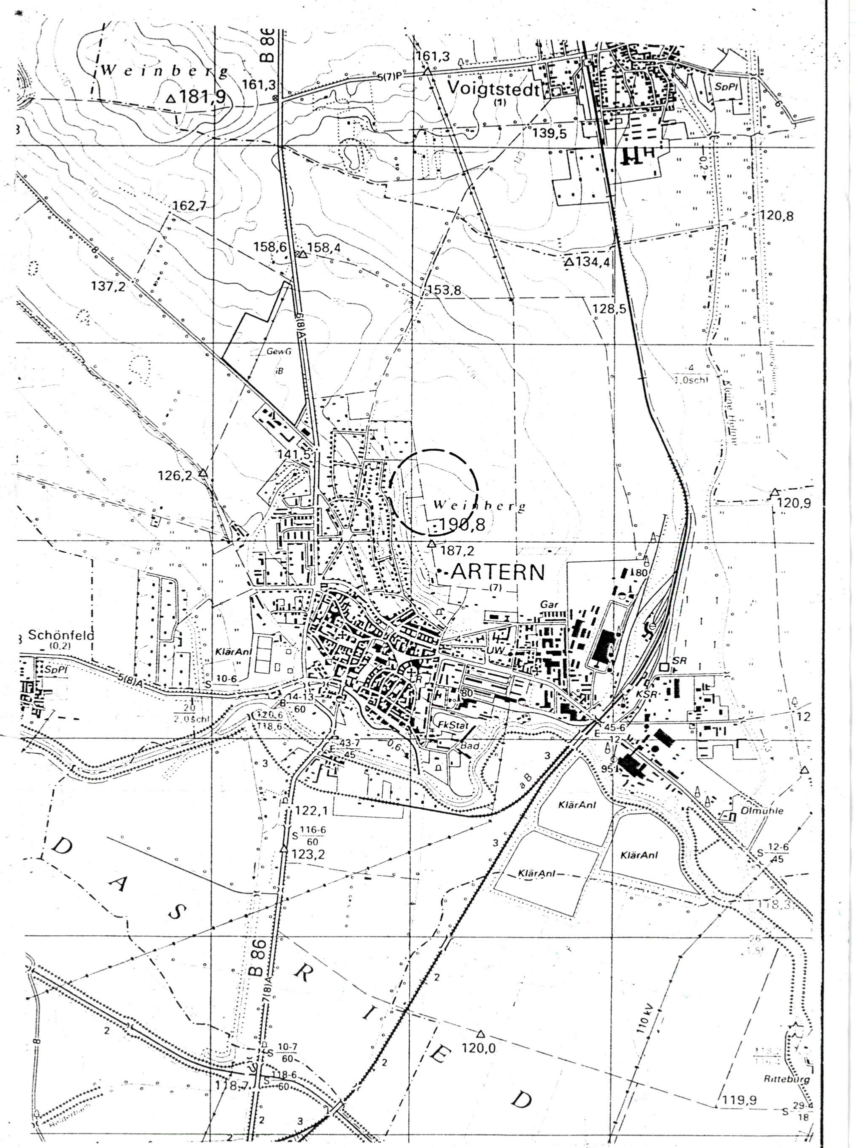
Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplanes Nr. 4 „Das Mittelfeld" der Stadt Artern mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung mit Bescheid vom ...., Aktenzeichen .... genehmigt.

Weimar, den

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Das Mittelfeld" der Stadt Artern mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung wurde am .... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung kann seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Artern, den

Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M : 1 : 25 000

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-SDH-002-WA
„Das Mittelfeld"
- mit Nebenbestimmungen -
Weimar, den 22. Juni 2000

BEBAUUNGSPLAN-NR. 4
„ DAS MITTELFELD"
DER STADT ARTERN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Für das Gebiet:

Gemarkung Artern
Flur 4
Flurstücke 10/3; 10/4; 245/10; 30; 518/29; 29/1
sowie Teilstücke aus 38 und 17/4 (Feldweg)

Artern, März 2000