Teil B"Textliche Festsetzungen"

Gründordnerische textliche Festsetzungen über gestalterische sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich

1. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1
Allgemein (G2/2, G4, G5):
Die öffentlichen Grünflächen sind anzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.2
Die Fläche ist als Sukzessionsfläche zu erhalten. In die Fläche sind Spielbereiche für die Altersgruppen 6–12 und 12–18 jahre verträglich zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. In diesem Zusammenhang ist ein überdachter Sitzbereich anzulegen.

G1/2 und G1/3:
Die Flächen sind als Sukzessionsfläche zu erhalten. Es ist der Nachweis zu erbringen, daß keine kontaminierten durch toxische Schadstoffe vorliegt.

G2/1:
Die Fläche ist als Sukzessionsfläche zu erhalten.

1.3 G3:
Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Für die offenen Flächen ist zur Unterhaltungspflege eine max. dreischürige Wahl zulässig.

2. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Allgemein (G6 und G8):
Die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

3. Pflanzbindung, Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1
Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

3.1.1
Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten, zu pflegen und insbesondere während Baumaßnahmen von schädigenden Einflüssen zu bewahren. Im begründeten Ausnahmefall ist ein Entfernen zu beantragen und Ersatz entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Teufhalde zu leisten. Es gilt die DIN 18920.

3.1.2
G1/1 und G1/2:
Die vorhandenen Bäume entlang der Schotterstraße sind zu erhalten, zu pflegen und insbesondere während Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Alle anderen Bäume und Sträucher sind gemäß dem Sukzessionsprozeß zu erhalten.

3.1.3
G2/1:
Die vorhandenen Sträucher sind gemäß Sukzessionsprozeß zu erhalten.

3.1.4
G2/2:
Der Baum- und Strauchbestand (Weidengesellschaft) ist zu erhalten, zu schützen und insbesondere während Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

3.1.5
G2/3:
Der Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und insbesondere während Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

3.1.6
G3:
Die vorhandene extensive Wiese ist zu erhalten, zu schützen und insbesondere während Baumaßnahmen auf Nachbargrundstücken vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die Fläche ist insbesondere von jeglicher anderweitiger Nutzung sowie von baum- und strauchartigem Bewuchs. Zur Unterhaltungspflege ist eine max. dreischürige Wahl zulässig.

3.2 Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Allgemeine Festsetzungen:

3.2.1
Alle Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (DIN 18916). Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Soweit nicht ordnungsmäßig festgelegt, sind die Gehölze gemäß Pflanzskizze zu verwenden.

3.2.2
Soweit nicht ordnungsmäßig festgelegt, sind bei der Pflanzung bei Bäumen 1. und 2. Ordnung 12m/4 cm Stammumfang (Kronenweg) und bei sonstigenGehölzen (Bäume 1m–12 cm Stammumfang vorzusehen. Für Obstbäume und Hochstämme ab 7 cm Stammumfang zu verwenden.

3.2.3
Begrünung von Fassaden und Mauern:
Fensterlose Wandflächen und Mauern von zweiß mehr als 50 qm Größe sind in geeigneter Weise durch rankende Kletterpflanzen zu begrünen. Diese zusammenmit den da zu. Rankvorrichten anzulegten grossten Flächen.

3.2.4
Begrünung von Flach-Stellplätzen:
Auf jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste mit Stammumfang 18–20 cm zu pflanzen.

3.2.5
Die Größe einer Baumscheibe in befestigten Flächen darf 10 qm nicht unterschreiten.

3.2.6
Soweit nicht anderweitig festgelegt, ist das straßenbegleitende Grün im Zusammenhang mit der Straßenausbaumaßnahme anzulegen.

3.2.7
Nicht typische, standortgerechte Pflanzungen, wie Nadelgehölze (Koniferen), sind als Gestaltelemente(Anpflanzungen und auf Wohnanmeßflächen ausgeschlossen.

Spezielle Festsetzungen:

3.2.8
G1/2:
Der vorhandene Baumbestand auf der südlichen Seite der Schotterstraße ist mit hochstämmigen Bäumen 1. Ordnung, derselben Art, als Reihe zu ergänzen. Abstand untereinander maximal 12 m.

Das auf dem Gelände vorzugsweise Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Ein Pflanzstreifen von 2 m Breite ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen. Straßenseitgeland zur Schotterstraße wird hochstämmiger Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Abstand untereinander maximal 12 m. Baumart, entsprechend dem Bestand als weiteren Verlauf der Schotterstraße.

3.2.10
G5:
Pflanzgebiete sind mit einer bifläschenreihung aus heimischen, standortgerechten Pflanzgehölzen (3 Stück pro qm) zu bepflanzen, entwicklelich einer 2-jährigen Entwicklungspflege.

3.2.11
Straßenbegleitendes Grün Planstraße G:
Südwestlich und südöstlich der Planstraße G sind Randbereiten mit heimischen, standortgerechten Festpflanzen straßenbegleitend entsprechend Pflanzschema A anzulegen.

3.2.12
Straßenbegleitendes Grün Planstraße H:
In der Mittelachsfläche der Planstraße H ist eine Vegetationsfläche mit bodendeckenden Gehölzen und einem hochstämmigen Laubbaum 1. Ordnung anzulegen. Baumart: Ungarische Eiche (Quercus frainetto). Stammumfang 18–20 cm.

3.2.13
Straßenbegleitenden Grün Gärtnereistraße (Planstraße I):
Südwestlich der Planstraße I ist eine Reihe von heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen 2. Ordnung straßenbegleitend anzusäen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 8 m nicht überschreiten. Baumart: Birne (Pyrus communis 'Beech Hill').

3.2.14
Planstraße K:
Südlich der Planstraße K ist eine Grünfläche mit Landschaftsrasen anzulegen und mit einer Reihe von heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen 2. Ordnung straßenbegleitend zu bepflanzen. Abstand untereinander maximal 12 m. Baumart: Grau-Pappel (Populus x canescens).

3.2.15
G 1 – G 4 und GE1 – GE5:
Die nicht überbaubaren und nicht für bebaubaren nutzbaren Flächen sind zu 80 % als Vegetationsflächen anzulegen. Auf den übrigen Flächen ist eine Verwendung unzulässig. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung vorzusehen.

3.2.16
GE 1 – GE 11:
Die nicht überbaubaren und nicht für bebaubaren nutzbaren Flächen sind zu 80 % als Vegetationsflächen anzulegen. Auf den übrigen Flächen ist eine Verwendung unzulässig. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung vorzusehen. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zu bepflanzen.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

3.3.1
G2/1 – Maßnahme A:
Der Heugrasmahd und Plateauflächen sind der Sukzession zu überlassen.

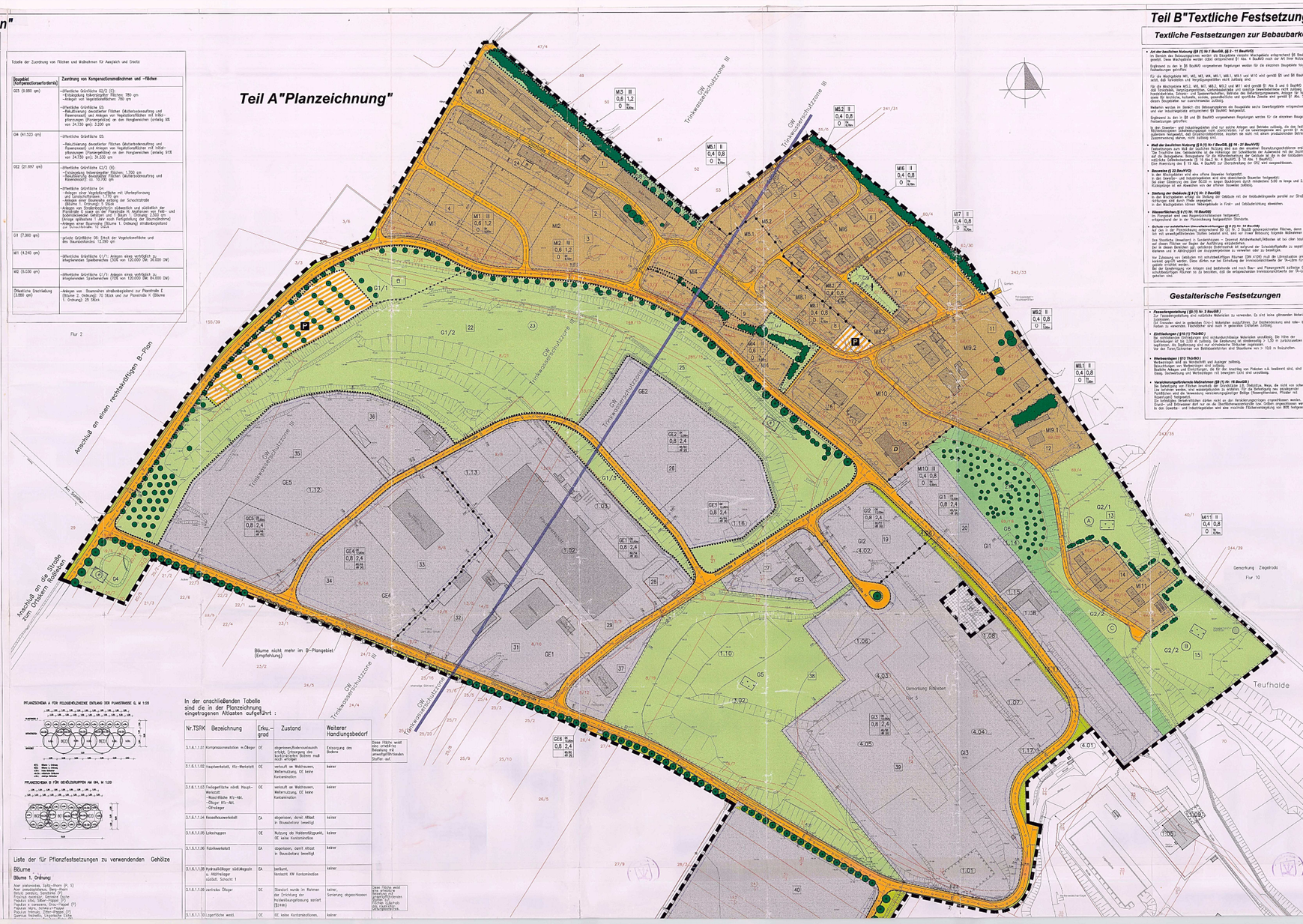
G2/2 – Maßnahme B:
Verkeagelte Flächen sind zu entsiegeln und zu rekultivieren. Der Plateauflächen sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) einzusäen. Die Böschungsflächen sind mit Sträuchern und mit Hochstämmen anzusäen und nach 1-jähriger Entwicklungspflege der Sukzession zu überlassen. Die Aussaat hat mit einem artübereinstimmenden Extensivsaatgemisch für trockene Standorte zu erfolgen.

G2/2 – Maßnahme C:

Tabelle der Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz:

Biotoptitel (Kompensationsverordnung)	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen und –flächen
GE5 (9.880 qm)	–öffentliche Grünfläche G2/2 (2): – Erstanpflanz lebenspflanzter Flächen: 780 qm – Anlagen von Vegetationsflächen 780 qm
	–öffentliche Grünfläche G5: – Reäulösierung devastierter Flächen (Mutterbodenauffüng und Rasensaaat) und Anlagen von Vegetationsflächen mit Initialpflanzungen (Pioniergehölze) an den Hanglinienzien (anteilig StE von 34.720 qm): 31.520 qm
GI4 (41.523 qm)	–öffentliche Grünfläche G5: – Reäulösierung devastierter Flächen (Mutterbodenauffüng und Rasensaaat) und Anlagen von Vegetationsflächen mit Initialpflanzungen (Pioniergehölze) an den Hanglinienzien (anteilig StE von 34.720 qm): 31.520 qm
GE2 (21.697 qm)	–öffentliche Grünfläche G2/2 (3): – Erstanpflanz lebenspflanzter Flächen: 1.700 qm – Anlagen von Vegetationsflächen (Wiesenansaat, Wallerböschungsfläche und Rasensaaat): ca. 10.100 qm –öffentliche Grünfläche G4: – Anlagen einer Vegetationsfläche mit Verbepflanzung (Bäume 1. Ordnung): 5 Stück – Anlagen einer Baumreihe entlang der Schotterstraße (Bäume 1. Ordnung): 5 Stück –öffentliche Grünfläche G5: Böschungsfläche zwischen Planstraße G sowie an der Planstraße H, Anpflanzen von Feld- und bodendeckenden Gehölzen und 1 Baum 1. Ordnung: 2.500 qm (einige spätestens 1. Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme) –Anlagen einer Baumreihe (Bäume 1. Ordnung) straßenbegleitend an Planstraßen: 5 Stück
G1 (7.000 qm)	–private Grünfläche D6: Erhalt der Vegetationsfläche und des Baumbestandes: 12.280 qm
M1 (4.240 qm)	–öffentliche Grünfläche G1/1: Anlagen eines verkehrsgrün zu integrierenden Spielbereiches (10% von 120.000 DM: 84.000 DM)
M2 (8.030 qm)	–öffentliche Grünfläche G1/1: Anlagen eines verkehrsgrün zu integrierenden Spielbereiches (10% von 120.000 DM: 84.000 DM)
Öffentliche Erschließung (3.886 qm)	–Anlegen von Baumreihen straßenbegleitend zur Planstraße E (Bäume 2. Ordnung): 72 Stück und zur Planstraße K (Bäume 1. Ordnung): 25 Stück

Teil A"Planzeichnung"



PFLANZSCHEMA A FÜR FELDGEHÖLZHECKE ENTLANG DER PLANSTRAßE G, M 1:20

PFLANZSCHEMA B FÜR GEHÖLZGRUPPEN AM GA, M 1:20

Liste der für Pflanzfestsetzungen zu verwendenden Gehölze

Bäume

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides, Spitz-Ahorn (P, S)
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Fagus sylvatica, Rot-Buche (P, S)
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Populus alba, Silber-Pappel (P)
Populus x canescens, Grau-Pappel (P)
Populus nigra, Schwarz-Pappel (P)
Quercus robur, Stiel-Eiche (P, S)
Quercus frainetto, Ungarische Eiche

In der anschließenden Tabelle sind die in der Planzeichnung eingetragenen Altlasten aufgeführt :

Nr.TSRK	Bezeichnung	Erku.–grad	Zustand	Weiterer Handlungsbedarf	
3.1.6.1.1.01	Kompressorenstation in Betrieb	OE	abgerissen,Bodenaustausch erfolgt. Untersuchung des Bodenaushubes auf Schwermetalle muß noch erfolgen	Entsorgung des Bodens	Diese Fläche wird bei erneuter Bebauung mit Lärmschutzmaßnahmen Stufe 1 auf
3.1.6.1.1.02	Hauptwerkstatt, Kfz–Werkstatt	OE	verkauft an Metzhausen, Weiternutzung, OE keine Kontaminaiton	keiner	
3.1.6.1.1.03	Tiefgarage/Fläche nördl. Hauptwerkstatt – Waschhalle Kfz–Abt. – Ölgrube Kfz–Abt. – Ölfänger	OE	verkauft an Metzhausen, Weiternutzung, OE keine Kontaminaiton	keiner	
3.1.6.1.1.04	Kesselhauswerkstatt	EA	abgerissen, dorrt. Abtast. in Bauvorbereitung bewilligt	keiner	
3.1.6.1.1.05	Lackschuppen	OE	Nutzung als Holzwerkstoffpunkt, OE keine Kontaminaiton	keiner	
3.1.6.1.1.06	Fährliewerkstatt	EA	abgerissen, dorrt. Abtast. in Bauvorbereitung bewilligt	keiner	
3.1.6.1.1.09	Hydraulikölbogr 450l/Magazin Ia, Abfüllplatzgr. südöstl. Schacht 1	EA	beräumt, Verdacht KW Kontamination	keiner	
3.1.6.1.1.10	Lagerfläche Öfogr	OE	Standort wurde im Rahmen der Errichtung der Hallenerweiterung saniert (3/1996)	keiner, Sanierung abgeschlossen	Diese Fläche wird bei erneuter Bebauung mit Lärmschutzmaßnahmen Stufe 1 auf
3.1.6.1.1.11	Lagerfläche westl.	OE	OE keine Kontaminaiton,	keiner	

Teil B"Textliche Festsetzungen"

Textliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit

- ***Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 2 – 11 BauNVO)***
im Bereich der Bebauungsplanes werden die Baugebiete gemäß Nutzungsart gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Eine Abweichende weiter oder differenzierte §1 Abs. 4 BauNVO noch der Art ihrer Nutzung gegliedert.
Ergänzend zu den in §6 BauNVO vorgesehenen Regelungen werden für die einzelnen Baugebiete folgende Festsetzungen getroffen:
Für die Allgemeinen WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8, WA9 und WA10 wird gemäß §9 und §4 BauNVO festgesetzt, daß Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
Für die Allgemeinen WA11, WA12, WA13, WA14 und WA15 wird gemäß §1 Abs 5 und 6 BauNVO festgesetzt, daß Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Gartenbaubetriebe sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO in diesen Baugebieten nur ausnahmsweise zulässig.
Weiterhin werden im Bereich der Bebauungsgebiete die Baugebiete sechs Gewerbegebiete entsprechend §8 BauNVO und vier Industriegebiete entsprechend §9 BauNVO festgesetzt.
Ergänzend zu den in §8 und §9 BauNVO vorgesehenen Regelungen werden für die einzelnen Baugebiete folgende Festsetzungen getroffen:
In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die die festgesetzten Bebauungsplanes Schallemissionskontingente nicht überschreiten. Auf die Lesenswertung wird gemäß §1 Abs. 4 BauNVO verwiesen. Die Schallemissionskontingente dürfen durch mehrere Betriebe zusammen nicht mehr als einen prozentualen Betrag in Anspruch nehmen, nicht zulässig sind.

- ***Wall der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)***
Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus den einzelnen Baunutzungsschablonen entnehmbar. Die Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Schnittkante zur Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die Straßenhöhe. Bezugspunkt ist die Straßenhöhe in der Mitte des Gebäudes. Die in der Gebäudehöhe tragende natürliche Geländeoberkante (§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO) ist frei. § BauNVO).
Eine Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen.

- ***Bauweise (§ 22 BauNVO)***
In der Wohngebieten sind eine offene Bauweise festgesetzt.
In den Gewerbe- und Industriegebieten sind eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Bei einer Überlänge von über 50,00 m longer Baukörpers durch mindestens 5,00 m lange und 2,00 m tiefe Rücksprünge ist als Abweichen von der offenen Bauweise zulässig.

- ***Stellung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)***
Die Stellung der baulichen Anlagen, der Gebäude mit der Gebäudelängsseite parallel zur Straße, die Firchtungen sind durch Pfeile angegeben.
In den Wohngebieten können Nebengebäude in First- und Gebäuderichtung abweichen.

- ***Bauweichen (§ 23 BauNVO)***
Baugrenzen sind eine offene Bauweise festgesetzt.
Baugrenzen sind die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen, deren Bilden erstellt auf den in der Planzeichnung Grafen bestimmt sind, sind eine Reihung folgende Bilderen durchzuführen.
Die innerhalb jeweiligen in Sondertrichten – Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten ist bei allen baulichen Aktivitäten auf diesen Flächen vor Beginn der Ausführungen.
Der in diesen Bereichen gel. entstehende Bodenaushub ist aufgrund der Schadstoffbelastung zu separieren, zu deponieren und in Abhängigkeit von der Kontaminationsart weiter zu behandeln.
Vor Errichtung von Gebäuden mit nichtunterkellerten Räumen (DIN 4109) muß der Untersuchung am Standort durchgeführt werden. Dies dürfen nur bei Erstellung der Innenbodenplatte der 34–Gärtnereistraße zulässig werden.
Bei der Genehmigung von Anlagen sind bedenende und nach Bau- und Planungsrecht zulässige Gebäude mit nichtunterkellerten Räumen zu zu bewirken, daß die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA–Lärm eingehalten sind.

Gestalterische Festsetzungen

- ***Fassadengestaltung (§9 (1) Nr. 2 BauGB)***
Zur Fassadengestaltung sind natürliche Materialien zu verwenden. Es sind keine glänzenden Materialien zugelassen.
Es sind Farben wie in gedeckten (Grün-) Materialien ausgeführten Zur Dachdeckung sind rote– braune Farben zu verwenden. Flachdächer sind auch in gedeckter Farbfarben zulässig.

- ***Einfriedungen (§10 (1) ThüBO)***
Die notwendigen Einfriedungen sind sichtdurchlässige Maßnahmen anzubringen. Die Höhe der Einfriedungen ist bis 2,00 m zulässig. Die Errichtung ist straßenseitig > 1,50 m zurückzusetzen und zu begrünen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
Auf den Trenn-/Grünstreifen zum Bebauungsrahmen sind Sträucher von 0 ,10,0 m hinzuführen.

- ***Werbeanlagen (§10 ThüBO)***
Werbeanlagen sind als Wandschrift und Ausleger zulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die für den Anschlag von Plakaten o.ä. bestimmt sind, sind unzulässig. Beschwerbung und Werbeanlagen sind bewegten Licht sind unzulässig.

- ***Versickerungsfähigkeit Hofbefestigen (§9 (1) Nr.14 BauGB)***
Die Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen, die nicht von schweren Lkw befahren werden, sind wasserdurchlässig zu ausführen. Für die Befestigung sind wasserdurchlässige Pflasterfugen und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) zulässig.
Die befestigten Grundstücksflächen dürfen nicht in den Versickerungsgraben eingeleitet werden. Grund- und Drängewasser darf nur an die Oberflächenwasserkanäle bzw. Graben angeschlossen werden.
In den Gewerbe- und Industriegebieten sind eine maximale Flächenversiegelung von 80% festgesetzt.

Darstellung ohne Normcharakter

- Parzellenvermessungsnachweis
- Angabe der Gebäudeerstellung (Firstrichtung)

Hinweise

- vorhandene Hochgebäude
- vorhandene Nebengebäude bzw. vorhandene gewerblich genutzte Gebäude
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnung
- Böschung

Planzeichenerklärung

1. ***Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 4, 4 a BauNVO)***
- M1 – Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Gebäudebezeichnung, z.B. 1
- GI1 – Industriegebiet (§ 9 BauNVO) mit Gebäudebezeichnung, z.B. 1
- GE1 – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Gebäudebezeichnung, z.B. 1

2. ***Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)***
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Tr 330m – Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. 8,50 m über Bezugspunkt (siehe "textliche Festsetzungen")
- Gh 1330m – Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. 12,00 m über Bezugspunkt (siehe "textliche Festsetzungen")

3. ***Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§9 (1) Nr.2 BauGB ; § 22 und 23 BauNVO)***
- O – Offene Bauweise
- Baugrenze

in Baunutzungsschablonen sind Art, Maß, Bauweise und zulässige Lärmkontingenten Tag, Nacht festgesetzt :

M1 II 0,6 1,2 O 15m	Baudichte z.B. Wochenbett 0,6 Geschoßflächenzahl z.B. 1,2 Offene Bauweise	Zahl der zweimal zulässigen Vollgeschosse z.B.3 Volgeschosse Traufhöhe z.B. 15m Dachneigung z.B. 30 Grad
GE 1 15m 0,8 2,4 o/g 60 dB 45 dB	Baudichte z.B. Gewerbegebiet Grundflächenzahl z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl z.B.2,4 überschreitbare	zweimal zulässige Geschoßhöhe z.B. 15,00m Gewerbe/Industriegebiet z.B.4 max zulässige Flächenbezogene Schallleistungspegel Tag/Nacht

4. ***Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)***
- Straßenverkehrsflächen
- Straße,Straßenbegrenzungslinie, Gehweg, Straßenbegrenzungslinie
- P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen

5. ***Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 (1) Nr.13 BauGB)***
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

6. ***Grünflächen (§9 (1) Nr.15 BauGB)***
- öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Strassen- und wegbegleitendes Verkehrsgrün

Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Sukzessionsfläche

7. ***Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 BauGB)***

Zweckbestimmung:
- Regenrückhaltebecken

8. ***Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 ,25 BauGB)***
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
- A – Maßnahmenbezeichnung, z.B. A
- A – Entwicklungsziel: Sukzession
- B – Entwicklungsziel: Sukzession
- C – Freihalten von Bewuchs
- G4 – Grünflächennummerierung,z.B. Grünfläche Nr.4
- Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 Buchstabe c) BauGB)
- neu zu pflanzende Bäume
- Neu zu pflanzende Strauchgruppen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Zu erhaltende Strauchpflanzungen
- Zu erhaltende Bäume

9. ***Sonstige Planzeichen***
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,z.B. von Baugebieten (§9 (1) Nr.1 BauGB,§15 BauNVO) bzw. von Gebietsteilen (§9 (1) Nr.15 BauGB) bzw. von Nutzungen innerhalb eines Baugebietes(§9 (4) BauNVO)

Hinweise

- ***Archäologische Funde***
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Grundsätzlich sind entsprechend §16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

- ***Bodenschutz***
Gegenüber Erdaushubarbeiten und größeren Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Grundwasserstände sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.

- ***Ausgaben zu den ausgewiesenen Flur und Flurstücksgrenzen***
In der Planzeichnung wurde der Flurstücksbestand des Katasteramts Arten für die Flur 5 vom Stichtag 20.03.1995 zu Grundlage gelegt.

- ***Lärmschutzvorkehrungen***
Grundlage für die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5/93 "Südwest Radbahn" vom 07.04.1999, wurden vom Büro Thüringer Ingenieurbüro GmbH, Technologiepark Arnstadt, Arbeitsmappe Nr. 72, 99310 Arnstadt, ausgearbeitet und damit sind folgenden Vorbauwerkungen, erarbeitet.

- ***Gerruchsimmissionen***
Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Wohnungen zugelassen, sind bei Genehmigungsverfahren für diese Wohnungen Vorkehrungen zu treffen, daß nur Immissionen nach der TA Lärm (Immissionsrichtwert (IRW) und 47/DB der Lärmschutzverordnung (VO) zulässig.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), geändert am 21. März 1998 (BGBl. I Nr. 5 S. 137)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) (BauGB) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. Teil I S. 466,479)
3. Thüringer Bauordnung (ThüBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1994 (GVBl. S. 806)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Artikels 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuche und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2081, 2102)
5. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.1998 (GVBl. S. 245)
6. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
7. Thüringer Gemeinde– und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) (GVBl. 1993 GVBl. S. 501), in der Fassung der Neubekanntmachung der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 (GVBl. S. 649)
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 21.09.1998 (BGBl. Teil I S. 2994)
9. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Thüringer Naturschutzgesetz–ThürNatG) ist der Bundesnaturschutzes vom 29.04.1999 (GVBl. vom 1999 S. 288)
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes–Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1985 (BGBl. Teil I S.880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundes– immissionsschutzgesetzes vom 18.05.1998 (GVBl. Teil I S. 3178)
11. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 24.03.1985 (BGBl. Teil I S. 2140), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau– und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2081, 2117)
12. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695) zuletzt geändert am 25.08.1998 (BGBl. Teil I , Nr. 26 S.2455)
13. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. S. 445), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.01.1999 (GVBl. S. 1)
14. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02. 1990 (BGBl. Teil I S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuche und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau– und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2081, 2117)
15. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.06.1993 (GVBl. S. 273)
16. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Bundesfernstraßengesetzes vom 19.04.1994 (BGBl. Teil I S. 854), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Bundesfernstraßengesetzes (4.FStrÄndG) vom 15.08.1961 (BGBl. Teil I S. 145)
17. Gesetz über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Thüringer Abfallwirtschafts– und Altlastengesetz – ThürAbfAltlG) in der Fassung vom 09.08.1994 (GVBl. Nr. 19 S.1113), zuletzt geändert am 10.10.1998 (GVBl. S. 310)
18. Verordnung über Trinkwasser und über Wasser für Lebensmittelbetriebe (Trinkwasserverordnung – Trinkwv) vom 5. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2612), ber. 23. Januar 1991 (BGBl. I S. 228)
19. Verordnung über den öffentlichen Gesundheitsdienst und die Aufgaben der Gesundheitsämter in den Ländern (Muster–Gesundheitsdienstverordnung) vom 8. August 1990 (GBl. I Nr.53, S. 1169)
20. Beschl. 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau", Mai 1987
21. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502)
22. Bundesbergesetz in der neuesten Fassung

Verfahrensvermerke

- Es wird bescheinigt, daß die Flurkarte mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 20.04.2000 übereinstimmen.
Arten, den 04.05.2000
Katasteramt

- Im Verfahren auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehenen Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.
Arten, den 04.05.2000
Katasteramt

- Der Stadt–/Gemeinderat hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Arnstadt, den 29.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang vom 04.07.2000 bis 04.08.2000 beschlossen nach gem. § 4 BauGB mit § 3 BauGB durch Aushang vom 04.07.2000 bis 04.08.2000 und durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 7/2000 vom 04.07.2000 sowie nach gem. § 3 (1) BauGB des Bürgers Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.
Teufhalden, den 10.10.00
Ortsbürgermeister/Bürgermeister

- Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) und (3) BauGB in folgenden Zeiträumen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen:
1. öffentliche Auslegung: für die Zeit vom bis 31.05.1999
2. öffentliche Auslegung: für die Zeit vom bis 24.09.1999
3. öffentliche Auslegung: für die Zeit vom zwei Wochen vom 24.10.2000 bis 7.11.2000
Ort und Dauer der Auslegung wurden jeweils am 12.04.1999