

BEBAUUNGSPLAN

"AM WÄLDCHEN"

ALACH - WEST

M 1 : 500

FLUR: 2 ; FLURSTÜCKE: 117; 215/118; 216/118; 119; 128; 238/126; 181/124; 180/124; 179/124; 121; 122; 120



TEIL A - PLANZEICHNUNG

- LEGENDE**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Flurstücksgrenzen
 - Neue Grundstücksgrenzen
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, DACHFORM**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB + § 16 BauNVO)
- Nutzungsschablone:
- | | | | |
|---|---|-----|---------|
| 1 | 2 | WA | I / II |
| 3 | 4 | 0,4 | 0,6/0,8 |
| 5 | 6 | 0 | SD |
| 7 | | | E, D, H |

- Art der baulichen Nutzung, WA-allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise, o-offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Dachform, SD - Satteldach Dachneigung, 32° - 48°
- Bauweise/Hausformen, E - Einzelhäuser, D - Doppelhäuser, H - Hausgruppen

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- zulässige Firstrichtungen
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Parkflächen
- Rad- und Wanderweg
- PLÄNZUNGEN ; NUTZUNGSREGELUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
- Anpflanzung von Einzelbäumen (Standort städtebaulich fixiert)
- Anpflanzung von Baumgruppen (Standort variabel)
- Anpflanzung von Sträuchern (Standort variabel)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Elektrizität (Trafostation)
- Abwasser (Kleinkläranlage)
- Wasser (Regenüberlaufbecken)

Textliche Festsetzungen (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung, (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, (§ 5 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Ermittlung der Grundfläche (§ 16 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einem maximalen Wert von GRZ 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3).
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18, § 20 BauNVO)
Die Höhe der Bebauung wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Dachneigung.
Zulässig sind:
- bei einem Vollgeschos eine maximale Drempehöhe von 0,8 m
- bei zwei Vollgeschossen kein Drempe.
Die Höhe der Geschosse soll 3,50 m nicht überschreiten.
Abgewinkelte Gebäude sind zulässig.
Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Absatz 4 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sie dürfen jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten.
- Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Bau NVO)
Sonstige Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, müssen einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 10 m aufweisen.
Gebäude für die Kleintierhaltung dürfen eine Grundfläche von 5 m² nicht überschreiten.
Sie sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß eine Belästigung der Anwohner ausgeschlossen ist. Die Nutzung dieser Gebäude für Gewerbe- und Zuchtzwecke ist untersagt.
- Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen nach § 9 (1) Nr. 23 BauGB
Im Geltungsbereich des B-Planes dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art zu Heizzwecken, zur Warmwassererzeugung und auch nicht zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Ausgenommen davon sind zusätzliche Kaminfeuerstellen, sofern sie nur gelegentlich genutzt werden und in ihnen ausschließlich naturbelassenes, trockenes und 2 Jahre abgelagertes Holz eingesetzt wird.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Thüringer Bauordnung

- Gestaltungsfestsetzungen § 83 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 4 Thür. BO**
- Dächer (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 Thür. BO)
Für die Hauptdächflächen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 bis 48 Grad zulässig.
Innehalb von Hausgruppen und für beide Hälften eines Doppelhauses ist die Dachgestaltung bezüglich Dachneigung Materialwahl und Farbe abzustimmen.
Für die Eindeckung der Dächer sind nur nichtglänzende Materialien aus gebranntem Ton oder Betondachsteine in folgenden Farbtonen nach RAL 840 HR und deren Zweifachtonen zulässig:
von rotbraun (2001)
über korallenrot (3010)
und tomatenrot (3013)
bis kupferbraun (8004).
 - Fassaden (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 Thür. BO)
Außenflächen von Gebäuden dürfen nur aus vorwiegend natürlichen, mineralischen Materialien hergestellt werden.
Materialien aus gebranntem Ton und nichtglänzende keramische Erzeugnisse sind im geringem Umfang zulässig.
 - Straßen, Gehsteige, Parkflächen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 Thür. BO)
Die Hauptzufahrtsstraße im Wohngebiet wird in bituminöser Bauweise ausgeführt. Alle anderen Nebenstraßen und PKW Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum sind zu pflastern.
Gehsteige und Fußwege, gestaltete Flächen und Zufahrten sind zu pflastern.
Grundstückszufahrten und -zugänge aus Ortbeton sind zulässig.
 - Einfriedung (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 Thür. BO)
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
Zum Straßenraum sind sie im Abstand von 0,8 m von der Straßenbegrenzungslinie und nur in Verbindung mit Sträuchern, Stauden, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen oder als Hecken zulässig.
Mauern als Einfriedung sind generell unzulässig, ebenso Materialien aus Draht und Blech, gegenüber dem Straßenraum.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Teil I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. Teil I S. 3486)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I S. 422)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553)
- Gesetz zur Errichtung von Inventuren und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I S. 630), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. Teil I S. 3486)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (TLPLG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210)
- Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 53)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BnSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Naturschutzes vom 05.08.1993 (BGBl. Teil I S. 1438)
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.06.1994 (GVBl. S. 630)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BnSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.02.1990 (BGBl. Teil I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. Teil I S. 3486)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDschG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. Teil I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. Teil I S. 760)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 16.04.1996 übereinstimmen.

Erfurt, den 04.08.1996
Leiter des Katasteramtes

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gem. § 7 Abs. 2 BauGB erhoben.

Erfurt, den
Katasteramt

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes:

KOMMUPLAN GmbH Erfurt
Ing.-Büro
Thüringerstraße 7 - 99085 Erfurt
Tel: (0361) 6 06 00 - Telefax: (0361) 68 28 11
Bearb.: , Mai 1996

Stadtplanungsamt Erfurt
Amtsteiler
Abteilungsleiter
Bearbeiter

Der Stadtrat Erfurt hat am 21. Sept. 1996 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Alach, Eigenheim siedlung West, Nr. 192 (ALA 201) gemäß § 7 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 (7) BauGB-MaßnahmenG als Satzung

BESCHLOSSEN.
Erfurt, den 21. Sept. 1996
Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bescheinigt.

AUSFERTIGUNG
Erfurt, den 24. Sept. 1996
Oberbürgermeister

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt am 21. Sept. 1996 amtlich mit dem Hinweis, daß die Änderung des B-Planes während der Bearbeitung des Informationszentrums der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann, bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

RECHTSVERBINDLICH.
Erfurt, den 21. Sept. 1996
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung
Stadtplanungsamt

Wohngebiet
"Am Wäldchen" Alach - West
Bebauungsplan 01/92 (ALA 201)
3. Vereinfachte Änderung

Meßstab: 1:500 Datum: Mai 1996

