

**VERFAHENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.01.1993.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 02.02.1993 bis zum 03.03.1993 erfolgt.  
Alach, den 05.03.1993  
Siegel  
Bürgermeister
- Die für Bauplanung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs 3 BauZVO beteiligt worden.  
Alach, den 16.05.1993  
Siegel  
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.03.1993 durchgeführt worden.  
Alach, den 19.03.1993  
Siegel  
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Alach, den 03.03.1993  
Siegel  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 03.03.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Alach, den 03.03.1993  
Siegel  
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.03.1993 bis zum 19.04.1993 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 7.30 bis 12.00 Uhr, nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 05.03.1993 bis zum 21.04.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Alach, den 21.04.1993  
Siegel  
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 28.03.1993 übereinstimmen.  
Alach, den 07.07.1993  
Siegel  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.07.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Alach, den 14.12.1993  
Siegel  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.12.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.12.1993 bestätigt.  
Alach, den 14.12.1993  
Siegel  
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.03.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.03.1993 bestätigt.  
Alach, den 19.03.1993  
Siegel  
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 19.03.1993 bis zum 19.03.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.03.1993 in Kraft getreten.  
Alach, den 19.03.1993  
Siegel  
Bürgermeister

**SATZUNG**

Satzung der Gemeinde Alach über den Bebauungsplan Nr. 01/93, für das Gebiet südlich der Ortslage Salomonsborn, Flur 4, Flurstücke 190, 191, 192/1, 192/3, 192/4, 379/192, 379/193, 359/192, 186/1, 186/2, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, und Teile der Flurstücke 312, 348, 188/2, 448/187, 186/2, 184/1, 296, 162, 161, 160 und 299.

Diese Fläche ist ca. 3,30 ha groß und schließt direkt an die Bebauung der Ortslage an.  
Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBI. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Baordnung vom 20.07.1990 (BGBI. I Nr. 50 S. 3291) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.03.1993 und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/93 für das Gebiet südlich der Ortslage Salomonsborn, Flur 4, Flurstücke 190, 191, 192/1, 192/3, 192/4, 379/192, 379/193, 359/192, 186/1, 186/2, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, und Teile der Flurstücke 312, 348, 188/2, 448/187, 186/2, 184/1, 296, 162, 161, 160 und 299, mit einer Fläche von ca. 3,30 ha die Bebauung schließt direkt an die vorhandene Ortslage an, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1. Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 9 (1) 1. BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO ist für Allgemeine Wohngebiete folgende Bebauung zulässig: Wohngebäude, Gebäude und bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, Laden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf für Garagen zulässigen Flächen unterzubringen und den geplanten Strukturen und Proportionen anzupassen.

**1.2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1. BauGB  
In den Nutzungsschablonen sind die Grundflächenzahlen und Geschosflächenzahlen als Maximalwerte festgesetzt.  
Für die Zahl der Vollgeschosse ist höchstens zwei als Maximalwert festgelegt.  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Firsthöhe festgelegt, die sich an der direkten Nachbarbauweise orientiert. Hierbei ist der Spielraum von 1,00 m unter- bzw. 1,00 m oberhalb der geplanten oder bestehenden Nachbarfirst bindend.  
Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung haben Baugrenzen sowie Geschoszahl in der ausgewiesenen Bauliche Vorrang gegenüber den Angaben von Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl im Nutzungsschema.

**1.3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2. BauGB  
In der Zeichnung ist die Bauweise für Neubauten als offene Bauweise, in Form von Einzelhäuser, Doppelhäusern und Reihenhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen, sowie durch die Stellung der Baukörper bestimmt.  
Die festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper durch First- bzw. Traufrichtung ist bindend.  
Bereich A:  
Im Bereich A befindet sich die Buswendeschleife, diese Fläche kann erst bebaut werden, wenn die Buswendeschleife verlegt und die neue Haltebuch hergestellt ist.  
Bereich B:  
Im Bereich B sind die neuen Flurstücksgrößen nach den individuellen Erfordernissen und der Bebauung zu fixieren. Die First- bzw. Traufrichtung ist festgelegt.

**1.4. Flächen für Nebenanlagen** § 9 (1) 4. BauGB  
Stellplätze, Garagen und Kinderspielflächen sind, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.  
Es ist auf jedem neuen Grundstück mit reiner Wohnnutzung mindestens ein Stellplatz jedoch maximal zwei Stellplätze für einen PKW zu erstellen.  
Auf jedem neuen Grundstück mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung sind die Stellplätze für Fahrzeuge gem. Raumordnung zu erstellen.

**1.5. Verkehrsflächen**  
Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege und Parkplätze) sind gemäß § 9 (1) 11. BauGB festgelegt und auszuführen: Die Festlegung der Verkehrsflächen in der Zeichnung ist verbindlich. Fußwege sind in der Zeichnung als solche gekennzeichnet.  
Die Verkehrsflächen, Verkehrswege und Stellflächen, sollten als wasserdurchlässige Flächen (Pflaster, Rassensteinen etc.) hergestellt werden.

**1.6. Versorgungsflächen** § 9 (1) 12. BauGB  
Die vorhandenen und geplanten Versorgungsflächen in der Zeichnung sind verbindlich.  
**1.7. Öffentliche und private Grünflächen** § 9 (1) 15. BauGB  
Die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sind der Zeichnung zu entnehmen und verbindlich. Für private Grünflächen gelten die baurechtlichen Vorschriften der BauO.  
**1.8. Pflanzgebiete, Pflanzbindung** § 9 (1) 25. BauGB  
An die in der Zeichnung näher bezeichneten Stellen besteht Pflanzgebot für Sträucher und Bäume (Laubbäume) mit einem Stammdurchmesser von mindestens 6 bis 7 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände. Für Einzelbäume sind die Standorte als städtebaulichen Gründen festgelegt. Standort für Baumgruppen und Sträucher sind variabel.  
Im Bereich der Fahrzeugparkflächen ist es zulässig folgende Laubbäumearten zu pflanzen: Feldahorn, Baumhasel, Birke, Eberesche, Schwedische Melibee, Blumeneiche, Hainbuche und Birkeleppel. Im restlichem Planungsgebiet können zusätzlich noch Rotkastanie, Krimleinde, Salweide und Zierkirsche gepflanzt werden. Als Sträucher können folgende Arten im Plangebiet angepflanzt werden: Flieder, Hasel, Holunder, Buchsbaum, Gelber Edeltulpenbaum, Berberitze, Eßbare Eberesche, Rainweide, Japanischer Fächerahorn, Wildrosen, Weißbuchen Korkleiten, Spindelstrauch.

An Außenfassaden können folgende Kletterpflanzen angepflanzt werden: Selbstklimmer ohne Rankhilfe; Kletterer, Mauerwein, Efeu oder Arten mit Spalter o.ä.; Knötchenrich, Pfeifenwinde, Geißblatt, Glyzine.  
Vorhandener Bewuchs ist so weit wie möglich zu schonen.  
Gilt nur im Zusammenhang mit dem Grünordnungsplan.

**1.9. Höhenlage der baulichen Anlagen** § 9 (2) BauGB  
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über der Gehwegoberkante (Sockelhöhe) darf bei Neubauten max. 1,50 m nicht überschreiten.

**DIE IM SCHRIFTLICHEN TEIL DER BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG FESTGESETZTEN ANGABEN SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND GELTEN SOMIT ALS PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; DIESELBEN WERDEN MIT DEM PLAN OFFENGELEGT.**

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 9 (4) BauGB in Verbindung mit den § 83 der Baordnung wurde folgendes festgelegt:  
**2.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
Baukörper, Dach und Fassadengliederung sind in einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen und müssen eine gestalterische Einheit bilden.  
Wintergärten, Energiegewinnungsanlagen und ähnliche Anlagen sind harmonisch in die Fassaden und Dächer einzubinden.

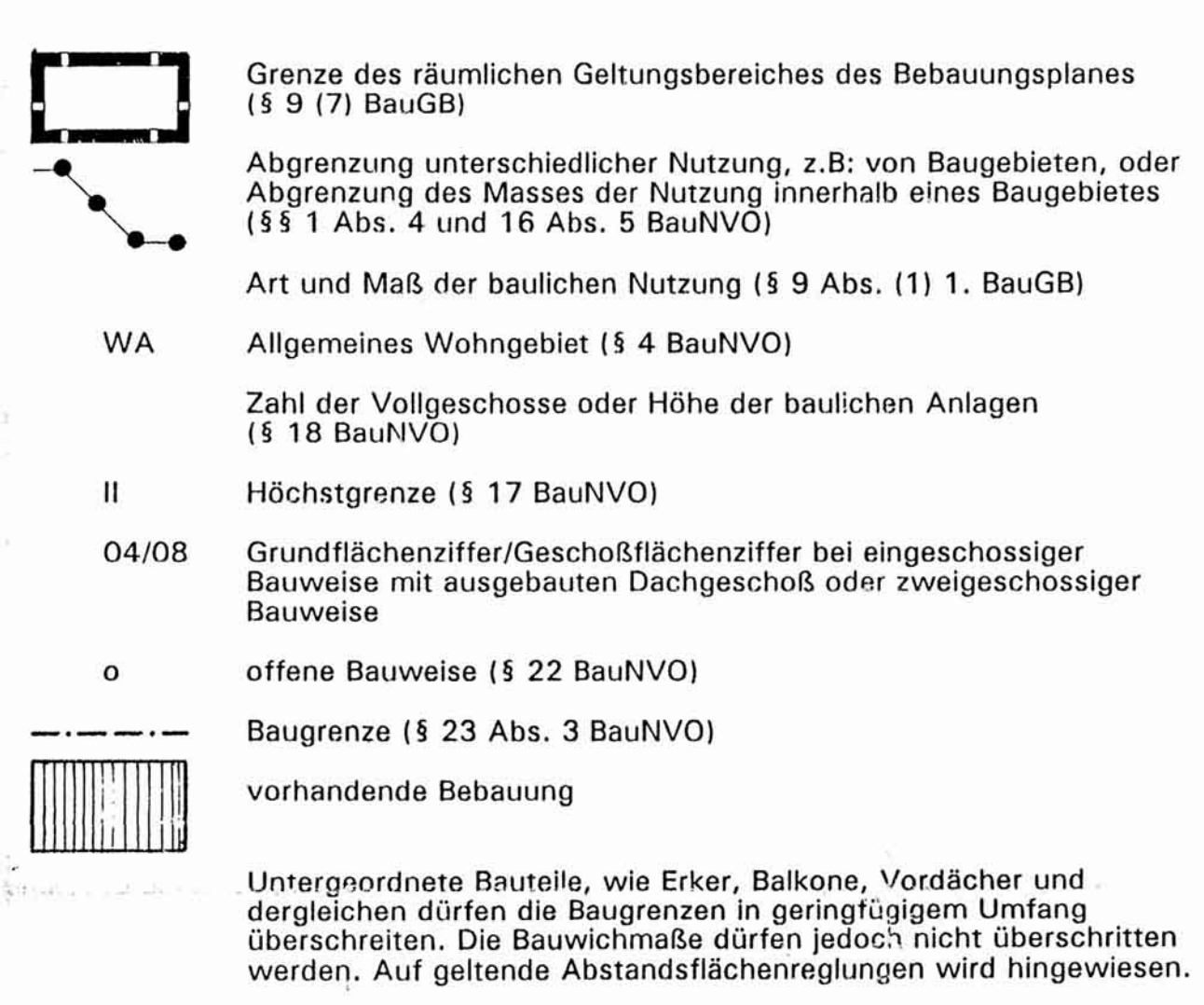
**2.1.1. Dachformen und Dachneigung**  
Für die Haupt- und Nebenbebauung sind grundsätzlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° festgelegt.  
Dachgauben und Dachanschnitte dürfen bei Einzelhäusern 1/3 und bei Hausgruppen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Im einzelnen sollte sie jedoch nicht mehr als 4,0 m Länge in Traufrichtung aufweisen. Nebengiebel, die mindestens 50 cm aus dem Hauptbaukörper herauspringen, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.  
Die Höhe der Kniestöcke wird auf maximal 0,80 m (gemessen von OK FFB) festgesetzt. Für die Bemessung Geschoshöhe gilt der Flächenvergleich von 4/4 zu 3/4 bei einer Höhe von 2,30 m (Außenhaut).  
Für Nebengiebel kann eine Kniestockhöhe bis 1,30 m (gemessen von OK FFB) zugelassen werden.

**2.1.2. Dachdeckung**  
Die geeigneten Dachflächen sind als Ziegel- und Pfannendeckung (vorzugsweise keramische Dachsteine in den Farben ziegelrot bis rotbraun) herzustellen.  
**2.1.3. Fassadenoberflächen**  
Die Fassadenoberflächen einschließlich Dachsimen, Balkonverkleidung, Fenster und Türen sind bei allen Gebäuden (auch Betriebs- und Nebengebäude) für jeweils eine Hausgruppe in Material und Farbe aufeinander bzw. auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Es dürfen keine auffälligen und leuchtenden Farben als Fassadenanstrich verwendet werden.  
Plattensfassaden und Verkleidungen aus polierten oder glänzendem Materialen (Kunststoff, Metall etc.) sind nicht zulässig. Wandflächen sind einheitlich zu verputzen oder zu verblenden (auch Grenzflächen zu benachbarten Grundstücken).  
Fenster an der Straßenseite sind nur mit stehenden Format zulässig.

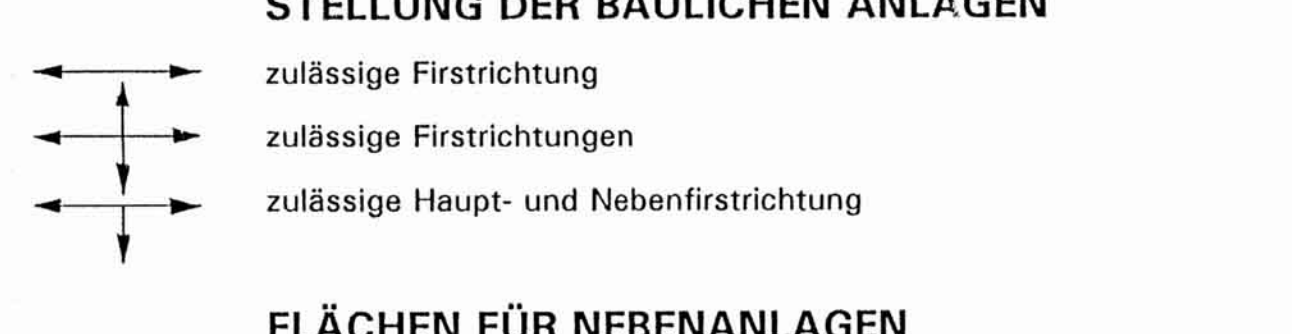
**2.2. Einfriedungen**  
Auf die Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen kann verzichtet werden. Hecken oder Holzzaune von höchstens 80 cm sind ebenfalls zulässig. Es sind gegen Nachbargrundstücke lebende Hecken oder Sträucher eingetragene Zäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Im Freizeitzbereich sind Sichtschutzwände in einer Höhe bis 1,80 m und max. Tiefe bis 3,00 m zulässig.  
Die Einfriedungen sollen im gestalterischen Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden stehen und sind in Art, Material und Höhe aufeinander abzustimmen.  
**2.3. Grundstücksfreiflächen**  
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht für eine andere Nutzung benötigt werden. Gehwege und Zufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Die Flächen dürfen bei Wohnhäusern mit Vorgärten nicht mehr als 50% und insgesamt nicht mehr als 20% der Grundstücksflächen beanspruchen. Wohn- und Geschäftshäusern dürfen nicht mehr als 40%, bei reinen Geschäftshäusern nicht mehr als 60% der Grundstücksfreiflächen beanspruchen. Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Geschlossene Decken, vollständig bodenversiegelnde Decken (Asphalt, Beton etc.) sind unzulässig.  
Außer für Fahrbahnen von Verkehrsflächen sind geschlossene, vollständig bodenversiegelnde Decken unzulässig.

**2.4. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Mülltonnen**  
Stellplätze für mehr KFZ sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Mülltonnen bzw. Sichtschutzwände sind mit Gehölz einzugrünen.  
**2.5. Die äußere Gestaltung von Werbeanlagen**  
Anlagen zur Außenwerbung sind nur im Bereich der Leistung zulässig. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk und seiner Umgebung unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht überdecken.

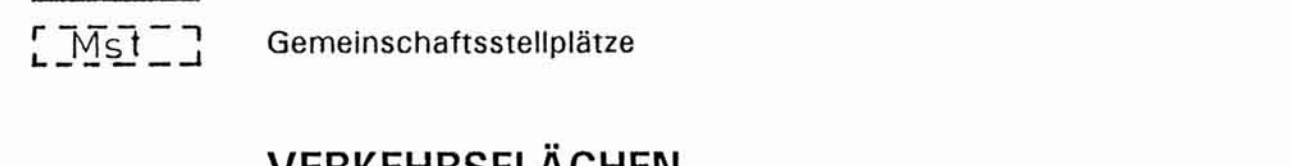
**TEIL A - PLANZEICHNUNG**



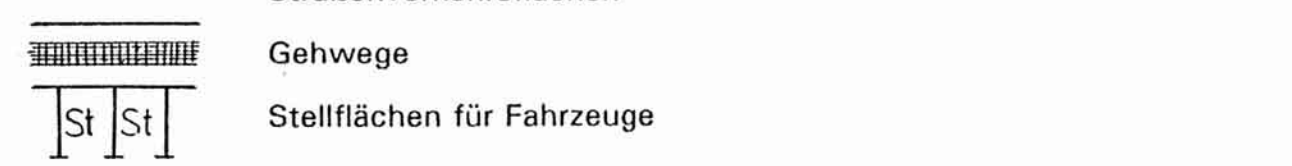
**STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**



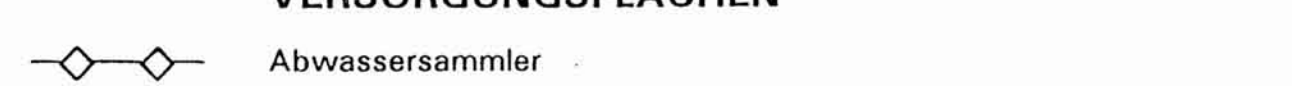
**FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**



**VERKEHRSFLÄCHEN**



**VERSORGUNGSFLÄCHEN**



**GRÜNFLÄCHEN**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 01/93**

ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
SALOMONSBORN  
GEMEINDE ALACH  
ORTSTEIL SALOMONSBORN  
LAND THÜRNINGEN

Bearbeiter : Architektur- und Ingenieurbüro Dr.-Ing. Roland Gutjahr Freidigerstraße 20/21 99084 ERFURT  
Tel.: 0361/28162 Fax: 0361/602244  
Mafstab Plan : 1 : 500  
Mafstab Übersichtskarte : 1 : 5000  
Erfurt, Juli 1993

Die Zustimmung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen: 210-4621.20-EFE-010-409  
Von: Claus Dörfler  
28. Jan. 1994  
Wemal

ALA 208  
SÄNDERUNG !!