


Landeshauptstadt Erfurt
Stadtplanungsamt

Begründung

Einfacher Bebauungsplan
HOS 426
"Regulierung der baulichen
Erweiterung in der Sulzer
Siedlung"

Erfurt, 20.12.2005

Ausfertigung: 		23. Juni 2006 Erfurt, den _____
M. Ruge Oberbürgermeister		

Bearbeitet: Architektengemeinschaft
Hugk+Sellengk, Weimar

im Auftrag der Stadt Erfurt
Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0	Inhalts- und Abbildungsverzeichnis
1	Allgemeine Begründung
1.1	Planerfordernis 3
1.2	Ziel und Zweck der Planung 3
1.3	Verfahrensablauf 4
1.4	Geltungsbereich 5
1.5	Übergeordnete Planungen 5
1.6	Bestandsdarstellung 5
1.6.1	Lage im Stadtgebiet 6
1.6.2	Örtliche Erschließung 7
1.6.3	Grundstücksstruktur 8
1.6.4	Bebauungsstruktur 9
1.6.5	Aktuelle Nutzung 9
1.6.6	Grünflächen 10
1.6.7	Umweltsituation 12
1.7	Maßnahmen zur Verwirklichung
2	Begründung der Festsetzungen
2.1	Maß der baulichen Nutzung 13
2.2	Bauweise 14
2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 15
2.4	Stellung der baulichen Anlagen 18
2.5	Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten 18
2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 19
2.7	Von der Bebauung freizuhalten Flächen - Sichtfelder 19
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 19
2.9	Gestaltungsvorschriften 20
3	Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter 23
4	Wesentliche Auswirkungen der Planung 25
5	Abwägung 26
6	Kosten und Finanzierung 28
7	Pläne / Abbildungen 29
8	Anlagen
A 1:	Überschlägige Ermittlung der Lärmimmission / Lärmabschirmung
A 2:	Altlastenstandort: Gutachten zur Schadstoffuntersuchung vom 26.01.2000 / 27.10.2000, Ingenieurbüro für Baugrund IB S. Jacobi.

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die Sulzer Siedlung wurde ab 1932 in drei Bauabschnitten im Rahmen des Selbstbau- und Selbstversorgungsprogramms der Gemeinde am nördlichen Stadtrand Erfurts errichtet. Auf großen, später kleiner werdenden Grundstücken entstanden nach standardisierten Entwürfen eingeschossige Doppelhäuser, die den Minimalanforderungen an Wohnungsgrößen und Wohnstandards gerade so genügten.

Die großen Gartenflächen werden heute nicht mehr zum Anbau von Nahrungsmitteln benötigt. In den ursprünglichen Grundtyp der Bebauung wird seit Beginn der 50er Jahre verstärkt durch Um- und Anbauten eingegriffen. Vom Rat der Stadt Erfurt wurden deshalb um 1951 Gestaltungsregelungen für den Dachgeschossausbau erlassen, um das schon damals gefährdete einheitliche Siedlungsbild zu bewahren. Neben notwendigen, jedoch unregelmäßigen und oftmals nachbarschaftsbeeinträchtigenden Erweiterungen von Wohnhauptflächen erfolgt eine zunehmende Überbauung durch Garagen und Nebenanlagen, die in ihrer Gesamtheit der Hauptnutzung nicht mehr untergeordnet sind.

Der anhaltende Veränderungsdruck auf das Bau- und Siedlungsbild aufgrund allgemein gestiegener Ansprüche an Wohnflächen und erhöhten Wohnkomfort und damit verbundene Modernisierungs- und Erweiterungsbestrebungen machen es erforderlich, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung auf den Grundstücken und die zeitgemäße Anpassung der Baustrukturen und des Ortsbildes durch eine verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die baulichen Entwicklungen im Zuge der Substanzanpassungen und Modernisierungen sowie die städtebauliche Ordnung in der Sulzer Siedlung sollen durch einen einfachen Bebauungsplan geregelt werden.

Zielsetzung des einfachen Bebauungsplanes ist es, die Regelungsinhalte auf jene Festsetzungen zu beschränken, die notwendig sind, die weitere städtebauliche Entwicklung des Baugebietes gemäß den Forderungen von § 1 BauGB zu lenken: auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundlage des Aufstellungsbeschlusses) und auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Aspekte des charakteristischen Ortsbildes sollen über örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart der Sulzer Siedlung geregelt werden. Über die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Für die Betroffenen soll ein angemessener Handlungsspielraum gewährleistet bleiben.

Aufgrund der stabilen, homogenen Wohnnutzung im gesamten Planbereich wird von einer Festsetzung der Art der baulichen Nutzung abgesehen. Eine Gliederung der planhaft angelegten Siedlung im Sinne einer Differenzierung in Baugebiete ist nicht gewollt. Für die planungsrechtliche Regelung der Zulässigkeit von Neubauvorhaben hinsichtlich ihrer Nutzungsart wird das Einfügungskriterium „Art der baulichen Nutzung“ nach § 34 Abs. 1 BauGB als ausreichend angesehen.

Planungsziele im Einzelnen sind:

- Die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Wohnsiedlung durch Steuerung der baulichen Grundstücksnutzung.
- Die Regelung der baulichen Erweiterungen auf den Grundstücken im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und ein ansprechendes Ortsbild.
- Die Bewahrung und Erneuerung des typischen Siedlungsbildes kleiner Familienhäuser mit Gärten.
- Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie der Schutz der natürlichen Umweltgüter, insbesondere Wasser, Kleinklima und Biotope.
- Die Sicherung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden und sozialgerechten Bodennutzung durch Schutz des Eigentums, Förderung der Eigentumsbildung und Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen.

1.3 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 037/96 für einen einfachen Bebauungsplan zur "Regulierung der baulichen Erweiterungen in der Sulzer Siedlung" (HOS 426) vom 28.02.1996 eingeleitet und ortsüblich im Amtsblatt Nr. 6 vom 22.03.1996 bekannt gemacht. Als fachliche Grundlage für das Bebauungsplanverfahren, insbesondere für die Beurteilung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten von baulichen Anlagen und ihrer Auswirkungen auf das Siedlungsbild wurde im Februar 1997 im Auftrag des Stadtplanungsamtes eine Studie mit Typenentwürfen zu den Familienhäusern vorgelegt.

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 185/98 vom 22.07.1998 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 02.05.1998/31.07.1998 gebilligt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch Bürgerversammlung und öffentliche Planauslage beschlossen; ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16 vom 28.08.1998.

Vorentwurf und Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.09.1998 bis 09.10.1998 im Informations- und Ausstellungszentrum der Bauverwaltung Erfurt förmlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.10.1998. Die vom 02.11.1998 bis 02.01.1999 eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB unterzogen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde vom 17.10.2005 bis 18.11.2005 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20/2005 vom 07.10.2005) durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2005 von der förmlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt sowie mit der Übersendung des Entwurfes zum Bebauungsplan HOS 426 beteiligt. Die im Rahmen öffentlicher Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden der Abwägung unterzogen.

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes befindet sich die Kleingartenanlage "Susi", die Bestandsschutz nach dem Bundeskleingartengesetz genießt. Der Vorstand des Stadtverbandes der Kleingärtner wurde am 07.04.2005 über die Planung informiert.

1.4 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen einfachen Bebauungsplanes HOS 426 "Sulzer Siedlung" wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt:

- im Norden durch den südlichen Rand des Schutzstreifens "Gewerbegebiet nördlich Sulzer Siedlung";
- im Süden durch den nördlichen Rand der Wegeparzellen 37/1, 37/2 und den nördlichen Rand des Schutzstreifens zum südlichen Gewerbegebiet;
- im Westen durch die östlichen Grenzen der zur Stotternheimer Straße gehörenden Flurstücke Nr. 124/1, 131/1, 125/1 und 93/1;
- im Osten durch die westliche Begrenzung der Bahnanlage Erfurt-Sangerhausen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes liegen alle Baugrundstücke der Sulzer Siedlung, die Flurstücke für die öffentliche Erschließung und die Flurstücke Nr. 82/43, 7/2, 7/4 mit kleingärtnerischer Nutzung.

Nicht in den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes einbezogen sind die Flurstücke der SWE Strom und Fernwärme GmbH und der K+B Kies und Beton GmbH Nr. 82/20, 82/22, 82/24, 82/26, 82/28, 82/30, 82/32, 82/34, 82/36, 82/38, 82/40, 82/42, 7/1, 7/3, 7/5, 7/7, 7/9, 7/11, 7/13, 7/15, 7/17, 7/19 und 6/5 (stillgelegte Anschlussgleise) und die Flurstücke des Straßenlastträgers der Stotternheimer Straße, der Stadt Erfurt, Nr. 124/1, 131/1, 125/1 und 93/1, die sich gegenwärtig in privater Nutzung befinden und langfristig als Planflächen für den Verkehrsausbau vorgehalten werden sollen.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 25,6 ha und erstreckt sich über Flurstücke der Fluren 25 und 61 in der Gemarkung Erfurt.

1.5 Übergeordnete Planungen

Der einfache Bebauungsplan zur Sulzer Siedlung gilt als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, da die Landeshauptstadt Erfurt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt. Der Erfurter Stadtrat hat am 13.07.2005 den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst. Die Planung liegt zur Genehmigung beim Landesverwaltungsamt. Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sulzer Siedlung (HOS 426) Wohnbauflächen aus.

1.6 Bestandsdarstellung

1.6.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in nördlicher Stadtrandlage Erfurts. Im Norden und Süden grenzen großflächige Gewerbegebiete an, im Osten verläuft die Bahnlinie Erfurt-Sangerhausen. Östlich dieser Bahnlinie schließt sich eine Kiessandlagerstätte an, in der im Tagebau Kies und Kiessand abgebaut wird. Im Westen liegt die Stotternheimer Straße. Westlich der Stotternheimer Straße schließt sich das Baugebiet „Wohngebiet westlich Sulzer Siedlung“ an.

Die Sulzer Siedlung ist für den individuellen Fahrverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) über die Stotternheimer Straße erschlossen. Die stadtauswärtige Bushaltestelle der Linie 30 liegt an der Einmündung Haßlebener Weg auf dem Flurstück 118/1. Mit dem

Ausbau der Kreuzung Stotternheimer Straße / Haßlebener Weg / Pelikanweg ist deren Verlagerung nördlich des Haßlebener Weges auf die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.

1.6.2 Örtliche Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist aus dem Bestand gegeben, vgl. Abb. 1.1.

Die örtliche Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 34 Abs. 1 BauGB ist für den bestehenden Gebietstyp "Wohnsiedlung" und die sozialgerechte Nutzung der Grundstücke zum gegenwärtigen Zeitpunkt gesichert. Die Verkehrsanlagen sind in unterschiedlichem Maß geeignet, die durch die bauliche Bestandsentwicklung ausgelösten Verkehrsvorgänge ordnungsgemäß abzuwickeln. Eine Erweiterung des Erschließungsprofils oder die Festsetzung von Ausweichstellen zu Lasten der Anliegergrundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Sulzer Siedlung wird über eine innenliegende Schleife, die an zwei Stellen an die übergeordnete Stotternheimer Straße angebunden ist, verkehrlich erschlossen. Anliegerstraßen weisen einen durchgängigen Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m auf. Sie sind durch 3,50 m bis 4,50 m breite, befahrbare Anliegerwege vermascht. Sie unterscheiden sich in kurze Stichwege und ca. 250 m lange Wohnwege. Über letztere werden 160 der insgesamt 270 Grundstücke erschlossen.

Der vorhandene Querschnitt der Anliegerstraßen lässt den Begegnungsfall LKW - LKW bei reduzierter Geschwindigkeit (40 km/h) zu. Die Anliegerwege sind nur für den Begegnungsfall PKW - Radfahrer oder LKW - Radfahrer dimensioniert.

Die Zufahrt zu den Garagenstandorten auf den Kopfgrundstücken Stotternheimer Platz Nr. 7 bis 12, Feldbergweg Nr. 13 bis 24, Eisgrubenweg Nr. 13 bis 22 und Haßlebener Weg Nr. 11 bis 22 und 23 bis 34 ist erschwert.

Technische Ver- und Entsorgung

Abwassertechnisch ist das Plangebiet gegenwärtig nur zu einem Teil im Trennsystem erschlossen. Das betrifft einem Abschnitt im Nödaer Weg, etwa zwischen Am hohen Rande und Eisgrubenweg sowie die nördlichen Abschnitte der Wege Am hohen Rande und Eisgrubenweg.

Eine Fortführung der abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen ist zuerst für den Nödaer Weg, den Schwanseer Weg und den nördlichen Teil des Alperstedter Weges vorgesehen. Weiter folgen dann abschnittsweise der Nödaer Weg nach Osten, der Feldbergweg und der Sömmerdaer Weg. Nachfolgend ist die Kanalverlegung dann für den südlichen Teil der Sulzer Siedlung geplant.

Die gastechnische Erschließung der Sulzer Siedlung ist noch nicht abgeschlossen. Gasleitungen liegen in den breiten Wegen wie Nödaer Weg, Stotternheimer Weg, Rudestedter Weg/Haßlebener Weg. Im Zusammenhang mit den Kanalverlegungsarbeiten können auch nach Bedarf weitere Gasleitungen verlegt werden.

Wertstoffsammelplätze für Glas und Papier befinden sich auf dem Stotternheimer Platz und randlich der Sulzer Siedlung im Kreuzungsbereich Stotternheimer Straße / Haßlebener Weg / Pelikanweg.

Im Gebiet befinden sich Übernahmeplätze für Abfallbehälter, die bereits seit vielen Jahren von den Einwohnern genutzt werden. Die Abfallentsorgungssituation ist aus dem Bestand gegeben.

Innerhalb des Plangebietes liegen 2 förderfähige Brunnen, die nicht mehr für die Trinkwassergewinnung genutzt werden: am Stotternheimer Platz / Haßlebener Straße (private Brauchwasserförderung) und auf dem Stotternheimer Platz (städtisch, ungenutzt).

Grundsätzlich ist die Elt-Versorgung im Plangebiet gewährleistet. Im Bereich des Sömmerdaer Weges besteht Handlungsbedarf bezüglich einer MS-Kabelverlegung.

1.6.3 Grundstücksstruktur

Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke befindet sich in Privateigentum. Drei (3) Wohngrundstücke sind Eigentum des Rates der Stadt Erfurt (EdV RT), neunzehn (19) Grundstücke, einschließlich Stotternheimer Platz, Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt und ein (1) Grundstück Eigentum des BSK Baustoffe Sömmerda i.A./i.L. Ebenfalls im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt befinden sich die Flurstücke 82/43, 7/2 und 7/4, die während der Bauzeit der Siedlung als Kiesgrube dienten und seit dem Verfüllen einer kleingärtnerischen Nutzung unterliegen. Die bahnanliegenden Grundstücke wurden in den 60er Jahren für den Bau eines Rangiergleises gekürzt. Die so entstandenen Flurstücke entlang der Bahnlinie befinden sich im Eigentum der Strom- und Fernwärme GmbH der Stadtwerke Erfurt und der BSK Baustoffe Sömmerda i.A./i.L., vgl. Abb. 1.2.

Die öffentliche Erschließung ist über Grundstücke der Landeshauptstadt gesichert. Ausnahme bilden die langen, schmalen Anliegerwege: Alperstedter Weg, Schwanseer Weg und Feldbergweg. Hier werden Teilflächen von Privatgrundstücken (Flurstücke 74/1, 75/1, 86/2, 247/4, 174/6 und 175/6) für die öffentliche Verkehrserschließung herangezogen.

Durch private Nebenanlagen überbaut ist das städtische Wegegrundstück 403/86. Für die ehemalige Wegeparzelle 6/9 wurde Baurecht für das Grundstück Sömmerdaer Weg 7a erteilt.

Grundstücksgrößen

Größen und Abmessungen der Wohngrundstücke im Plangebiet sind regelhaft. Sie lassen sich im Wesentlichen drei Größengruppen zuordnen, vgl. Abb. 1.3:

Gruppe	Grundstücksgröße im m ²	Anzahl der Wohngrundstücke	Anteil in Prozent (%)
1	520 - 560	8	3
	620 - 680	42	16
2	760 - 790	18	6
	830 - 850	151	56
3	900 - 945	22	8
	990 - >1000	29	11

Gesamtanzahl an Wohngrundstücken: 270

Auf der Basis gleicher Bautypen und vergleichbarer baulicher Entwicklungen haben sich im Laufe der Zeit unterschiedliche Überbauungsverhältnisse auf den Grundstücken herausgebildet, die vor allem bei kleineren Grundstücksgrößen die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Baugebiete vergleichbarer Nutzungsart beträchtlich überschreiten. Dies ist weder ökologisch vertretbar noch ortsbildverträglich.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird für solche Grundstücke eine teilweise Entsiegelung durch Abtrag von Nebenanlagen erforderlich, vgl. Abb. 2.3.

Grundstücksteilungen erfolgten in der Vergangenheit bei den querliegenden Grundstücken am Stotternheimer Platz Nr. 6 und 6a sowie 8 und 8a. Die nachträglich errichteten Gebäude fügen sich nicht in das Siedlungsbild ein. Zudem ist die Überbauungsdichte dieser Grundstücke generell höher. Weitere Grundstücksteilungen würden zu einer erheblichen Nachverdichtung des Siedlungsgebietes führen und zum Verlust des Ortsbildes.

Bodenordnerische Maßnahmen sind für die Wohngrundstücke nicht erforderlich. Für die Kleingartenfläche (Flurstücke Nr. 82/43, 7/2 und 7/4) kann eine mögliche Wohnbebauung auch durch eine privatrechtliche Bodenordnung erfolgen.

1.6.4 Bebauungsstruktur

Die Wohnsiedlung besteht aus nach Typenentwurf errichteten eingeschossigen Doppelhäusern mit geringen Gebäudetiefen und -höhen und Satteldächern, vgl. Abb. 1.4. Die Dachräume wurden erst später für Wohnnutzungen durch Aufsatz von kurzen Schlepptaugen weiter ausgebaut. Die Siedlungshäuser haben durchgängig niedrige Raumhöhen, die Dachräume des ursprünglichen Hauses sind mit ca. 2,10 m lichter Höhe nicht als Vollgeschoss entsprechend § 7 ThürBO i.V.m. § 85 Abs. 2 ThürBO anrechenbar. Die Gebäudeerschließung erfolgt hofseitig.

In der gleichen Bauform wurde nachträglich auch der ehemalige Kindergarten errichtet. Die Gemeinbedarfseinrichtungen des Siedlungszentrums auf dem Stotternheimer Platz erhielten eine besondere, aber maßstabsgleiche Baugestalt. Spätere Anbauten haben zum Teil verunstaltende Wirkungen.

Abweichend vom historisch einheitlichen Haustyp wurden nach Flurstücksteilungen bzw. Nutzungsänderungen Wohngebäude errichtet, die nicht das Siedlungsbild repräsentieren: Stotternheimer Platz 6, 6a, 8a und die gewerbliche Bebauung Sömmerdaer Weg 7a.

Der dem heutigen Wohnflächenbedarf und Wohnansprüchen kaum noch genügende Haustyp wurde in den meisten Fällen durch Aus-, Um- und Anbauten verändert und deutlich erweitert. Maßstabslose An- und Neubauten und Aufstockungen zur Zweigeschossigkeit (69 Grundstücke), der Vollausbau der Dachgeschosse (46 Grundstücke) und die ungezügelter Errichtung von Nebenanlagen haben ein Maß erreicht, das das historisch einheitliche Baubild der Siedlung erheblich gefährdet und nachbarschaftliche und ökologische Belange berührt, vgl. Abb. 1.5 und 1.6.

Durch hohe rückwärtige Anbauten in Grenzbebauung entstehen für nördlich orientierte Grundstücke zusätzlich erschwerte Besonnungsverhältnisse. Übermäßige Längenentwicklungen verursachen tiefreichende Verschattungen auf den Nachbargrundstücken. Einseitige

Expositionen der Wohngebäude führen bei reiner Nordausrichtung zu einer nicht ausreichenden Besonnung der Wohnräume.

Vielfach ordnen sich die Nebenanlagen auf den Grundstücken in Zahl und Dimensionierung nicht mehr den Wohngebäuden unter.

Dem Baubild angemessene An- und Umbauten finden sich dagegen in den
- seitlichen Erweiterungen der Doppelhäuser (z. B. Eisgrubenweg 13) sowie in der
- Umnutzung des hinteren Nebengebäudes zur Wohnung (Stotternheimer Platz 21).
Sie bilden neben den in der Studie formulierten Zielrichtungen für die Neuordnung der Baustrukturen auf den Grundstücken und die Gebäudeabmessungen die Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan, *vgl. Abb. 1.9 bis 1.11.*

1.6.5 Aktuelle Nutzung

Bis auf wenige Ausnahmen (Siedlungszentrum Stotternheimer Platz, die Kleingartenanlage und die gewerbliche Umnutzung der Wegeparzelle 6/9 am Sömmerdaer Weg) unterliegen alle Grundstücke und Gebäude der planhaft angelegten Wohnsiedlung einer dauerhaften, gefestigten Wohnnutzung.

Der Kindergarten Nödaer Weg Nr. 24 und 25 wurde zu Wohnhäusern ausgebaut. Die ehemalige Schule am Stotternheimer Platz soll als Sportzentrum für Kinder und Jugendliche des Polizeisportverbandes ausgebaut werden. Der nördliche Gebäudeteil der Schule wurde als Bürgerhaus ausgebaut. In dem separaten Gebäude am Stotternheimer Platz gibt es eine Nahverkaufsstätte.

Es besteht eine Nachfrage an Gemeinbedarfseinrichtungen.

Teilweise sind aus den ursprünglichen Einfamilienhäusern Zweifamilienhäuser entstanden bzw. es stehen zwei eigenständige Gebäudeteile für Wohn- und gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück.

In der Sulzer Siedlung waren nur begrenzt gewerbliche Nutzungen eingeordnet. Deren Struktur hat sich jedoch von der siedlungsversorgenden Funktion zur allgemeinen gewerblichen Leistung verändert und widerspricht in Einzelfällen dem Gebietscharakter (unzureichende Erschließungsvoraussetzungen, Lärmbelästigung), *vgl. Abb. 1.8.*

1.6.6 Grünflächen

Die Siedlung weist einen hohen Anteil an privaten Gartenflächen auf.

Der Begrünungsgrad differiert jedoch in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der individuellen Überbauung erheblich. Der Anteil an versiegelten und teilversiegelten Flächen nimmt ständig zu. Die rasterförmige Ordnung der zusammenhängenden Gartenzonen ist durch tiefere Grenzbebauungen und vor allem durch den unregelmäßigen Bau von Nebenanlagen gefährdet. Mit dem Verschwinden des "grünen Siedlungsbildes" sind negative Folgewirkungen für das Siedlungsbild, die Gebietsdurchlüftung (Hauptwindrichtungen SW / W / NW), das Kleinklima und den Bodenschutz verbunden.

Öffentliche Grünflächen sind nicht angelegt. Die mit der ursprünglichen Siedlungsanlage gepflanzten Spitzpappeln - als Reihen am Stotternheimer Platz oder als "Baumtore" an den Gebietszugängen - sind nicht mehr vorhanden.

Einzigste Ausnahme bildete noch 1999 das durch zwei Hochstamm-Süßkirschen gebildete "Baumtor" zwischen Stotternheimer Platz und Rudestedter Weg. Die Obstbäume waren nach den ursprünglichen Pflanzvorschriften (Art, Anzahl und Standort) in den Eckpunkten der privaten Grundstücke gepflanzt worden.

Eine starke Raumwirkung hat der Großbaumbestand auf dem Grundstück Nödaer Weg Nr. 24/25. Raumbestimmend sind darüber hinaus die geschnittenen Ligusterhecken zur Abgrenzung der Grundstücke zum öffentlichen Raum. Sie bilden neben dem "Baumtor" und dem Großbaumbestand am Nödaer Weg die einzigen vegetativen Gestaltelemente mit strukturordnender Funktion.

Im Norden und Süden des Plangebietes markieren ca. 65 m tiefe Gehölzschutzpflanzungen (Ausgleichsflächen) die Übergangszone zu den Gewerbegebieten. Diese temporären Erholungsflächen sind nur über einen gestalterisch indifferenten Zugang mit der Siedlung verbunden.

Der Siedlungsrand wird durch unterschiedliche Einfriedungen, Eingrünungen und bauliche Nebenanlagen ohne Zielrichtung auf ein einheitliches Gesamtbild oder eine ökologische Qualität geprägt. Ein gestaltetes "Grünbild" ist in der Sulzer Siedlung nicht mehr zu erkennen. Es muss in wesentlichen Grundzügen neu definiert werden.

1.6.7 Umweltsituation

Immissionsbelastung

Das Plangebiet ist durch Lärmeintrag von der Stotternheimer Straße und der Bahnlinie örtlich vorbelastet.

Der äquivalente Dauerschallpegel, in 25 m Entfernung von der Emissionsquelle berechnet, beträgt an der Stotternheimer Straße 65/60 dB(A), an der Bahnlinie 66/65 dB(A) (Tag-/ Nachtwerte nach Immissionsplan der Stadt Erfurt, 1993).

Nach den überschlägig ermittelten Beurteilungspegeln für Straße und Schiene überschreiten die Immissionswerte die für Neubauvorhaben heranzuziehenden Lärmschutz-Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete oder Kleinsiedlungsgebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts. Auch bei Ansatz eines Abwägungsspielraumes von 5 dB(A) sind die nächtlichen Planungspegel für Wohnräume mit Ausrichtung zur Schallquelle überschritten, vgl. Abb. 5.1 und Anlage A 1.

Möglichkeiten für einen aktiven Schallschutz werden durch bestehende Eigentumsverhältnisse, den Bestandsschutz der emissionsbelasteten Wohnnutzungen und der emittierenden Nutzungen (Deutsche Bahn AG, Straßenlastträger), durch die Anbindungshäufigkeit an die Stotternheimer Straße aufgrund der Einzellerschließung der Anliegergrundstücke bzw. der Siedlungsanbindungen, durch historisch entwickelte Bauformen, Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen sowie eine der westlichen und östlichen Lärmabschirmung entgegenstehende Forderung nach ungehinderter Durchlüftung des Gebietes in Hauptwindrichtung eingeschränkt.

Von den angrenzenden Gewerbegebieten gehen keine Lärmbelastungen aus. Bei Einhaltung der Immissionsauflagen für diese Gebiete ist anzunehmen, dass keine zusätzliche Über-

schreitung der vorhandenen Schallpegel zu erwarten ist. Der Immissionsschutz gegen Lärmeinwirkungen wird als Abwägungsbelang eingestellt.

Altablagerungen

Während der Bauzeit der Siedlung wurden für die örtliche Baustoffgewinnung die Flächen der heutigen Kleingartenanlage (Flurstücke 82/43, 7/2 und 7/4) geöffnet und bis ca. 5,50 m tief ausgekoffert. Die Kiesgrube lief mit Grundwasser auf, zusätzlich wurden Stauwässer aus dem nordöstlichen Siedlungsbereich eingeleitet. Der "Kiesteich" wurde anschließend mit Siedlungsmüll (Aushubmassen, Bauabfälle, Hausmüll) verfüllt, um 1962 mit Stadtmüll verdichtet, planiert und mit Boden abgedeckt.

Das Deponiegelände ist als altlastenverdächtige Fläche (Altablagerung) im Altlasteninformati- und Bewertungssystem der Thüringer Landesanstalt für Umwelt in Jena unter der Kennziffer 16251000139601 registriert. Die gutachterlichen Untersuchungen vom 26.01.2000 und 27.10.2000, erstellt durch das Ingenieurbüro für Baugrund IB S. Jacobi (Anlage 2), ergaben keine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze. Es besteht eine Deklarationspflicht für Erdaushubmassen, welche einzelfallbezogen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der Art und dem Umfang der erforderlichen Parameter mit dem Staatlichen Umweltamt Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten abzustimmen ist

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der baurechtlichen Abwägung, ob die Bestimmungen der § 18-21 BNatSchG bei der Regelung der baulichen Entwicklung in der bestehenden Wohnsiedlung Anwendung finden müssen, sind unterschiedliche Prüfvoraussetzungen in Ansatz gebracht worden: die Bepanung von bereits bebautem Gelände und die Überplanung von Freiflächen im bisher unbeplanten Bestand.

Bei der Überplanung bereits bebauter Flächen ist der vorhandene Überbauungsgrad auf den Grundstücken entscheidend. Dieser liegt zwischen 0,2- und über 0,6 mit der Tendenz einer anhaltenden Verdichtung. Durch die Neuplanung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgeschrieben, die ausschließlich durch Nebenanlagen auf höchstens 0,6 überschritten werden darf. Dadurch könnte es auf etwa der Hälfte aller Grundstücke zu einer zumeist geringfügigen Erweiterung der Überbauung kommen. Dagegen müssen in höherem Grad überbaute Grundstücke entsiegelt werden.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 03.12.1998 besteht keine Erforderlichkeit für die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Grünordnungsplanes. Durch die in der städtebaulichen Planung vorgesehenen Maßnahmen mit kompensatorischen Wirkungen können die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Baugrundstücken gemindert bzw. ausgeglichen werden - bei gleichzeitig förderlichen Wirkungen auf Wohnnutzung, Wohnumfeld und Ortsbild. Darauf sind die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), zur Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, zu Einfriedungen durch Hecken (Erhöhung des Durchgrünungsgrades, Diversifizierung von Vegetationsstrukturen) und Versickerung von Regenwasser (Boden- und Grundwasserschutz) gerichtet. Unnötige Beeinträchtigungen des Kleinklimas werden durch die Sicherung bebauungsfreier Zonen als Durchlüftungsschneisen vermieden.

Eine mögliche Bebauung der 5.700 m² großen Kleingartenfläche mit Wohnhäusern ist nicht mit Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des Siedlungsklimas verbunden. Die Eigenart des

Siedlungsgebietes wird durch die beabsichtigte bauliche Arrondierung eher positiv beeinflusst. Von baulichen Vorhaben betroffen sind vorrangig die Schutzgüter Pflanzen und Biotope sowie Boden durch Flächenentzug bzw. Verlust und Grundwasser durch Minderung der Versickerungsflächen. Die maximal mögliche Flächeninanspruchnahme beträgt ca. 3.800 m², davon ca. 3.000 m² an bisher unbebauten Flächen. Dem stehen die potentielle Sanierung von Altlasten und die sinnvolle Nutzung örtlicher Baulandressourcen entgegen.

1.7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes zur Entwicklung der baulichen Nutzung sind ausschließlich im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach § 63 ThürBO zu verwirklichen.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zu 1.1 *Grundflächenzahl*

Aus Gründen der wirtschaftlichen und sozial gerechten Bodennutzung, der Erhaltung des Ortsbildes, der Siedlungsgärten und Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Naturhaushalt (Bodenschutz, klimatische Regulierungsfunktionen, Biotoppotential) wird die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken begrenzt.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden die städtebauliche Dichte, der Flächenverbrauch, der Bodenschutz, das räumliche Erscheinungsbild und erforderliche Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen in ein Gleichgewicht gebracht.

Festgesetzt wird der Überbauungsgrad der Grundstücke durch bauliche Anlagen in Form von Hauptgebäuden, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 wird eine ausreichend hohe Überbauung ermöglicht, *vgl. Abb. 2.1 und 2.2.*

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen wird auf 0,1 begrenzt, um negative städtebauliche und ökologische Folgewirkungen zu verhindern. Eine Untersuchung der Grundstücksbebaubarkeit mit Hauptnutzflächen, Garagen, Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten und ausgewählten Nebenanlagen wie Terrassen, Freisitzen, Schwimmbekken zeigt, dass nur bei kleinen Grundstücken die Höchstgrenze GRZ 0,5 geringfügig überschritten werden könnte, *vgl. Abb. 2.3.*

In Fällen von geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion (z.B. der Ausführung von Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen oder Dachbegrünung von Nebengebäuden) sind Ausnahmen möglich. Grundstücke mit erkennbar höherer Überschreitung der Grundflächenzahl durch Hauptgebäude werden abweichend geregelt.

zu Punkt 2

Die abweichende Festsetzung ist notwendig, da aufgrund der reduzierten Flächengröße zwangsläufig höhere Dichtewerte entstehen, wenn ein gleiches Maß an baulichen Nutzflächen vorausgesetzt wird. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist bei der ermöglichten Überschreitung nicht anzunehmen.

Festsetzungen zu 1.2 *Höhe baulicher Anlagen*

Aus Gründen der Erhaltung des Bau- und Siedlungsbildes, der harmonischen Gestaltung der Gebäude, der Rücksichtnahme auf nachbarliche Interessen sowie allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden die Höhen der baulichen Anlagen auf dem Grundstück begrenzt.

Die maßlichen Festsetzungen entsprechen dem Bestand und berücksichtigen die neuen bautechnischen und bauphysikalischen Anforderungen an den Wand- und Dachaufbau. Die Erkennbarkeit der gruppierten Einzelbaukörper wird unterstützt.

Maßliche Orientierung für den Neubau bilden die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen. Sie bestimmen die "Eigenart" des Siedlungsgebietes in so erheblichem Maße, dass eine Übernahme heute üblicher Baumaße zu einem Verlust dieser baulichen Eigenart führen würde. Proportionen und Maßstäblichkeit des historischen Bautyps können bei den festgesetzten Bauhöhen durch entsprechende konstruktive Lösungen gewahrt werden, ohne dass "bedrückend" niedrige Raumhöhen entstehen, vgl. Abb. 2.4.

Die abweichende Festsetzung der Bauhöhe für das nicht von der Straße einsehbare Seitengebäude unter Bezugnahme auf bereits erteilte Baugenehmigungen lässt in Verbindung mit der freien Wahl der Dachform einen hohen individuellen Gestaltungsspielraum zu und kommt dem Anliegen vieler Bürger nach einer nutzbaren Verbindung zwischen den Dachräumen beider Quergebäude ohne zweite Treppe nach, vgl. Abb. 3.1.

Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Verschattung fällt zwar höher als bei traufhohen Oberkanten aus, wird aber als nicht erheblich bewertet, vgl. Abb. 4.1 und 4.2.

Die maßvolle Bauhöhenüberschreitung der Baukörper im Siedlungszentrum am Stotternheimer Platz ist städtebaulich begründet. Sie markiert dessen besondere Stellung und lässt Nutzungsalternativen offen.

Die Nebenanlagen sollen sich den Hauptgebäuden erkennbar unterordnen und sind deshalb auf eine funktionell und konstruktiv notwendige Bauhöhe begrenzt. Die geringere Höhe vermindert die Verschattung.

2.2 Bauweise

Festsetzungen zu 2

Kennzeichnend für die offene Bauweise ist der seitliche Grenzabstand zum Nachbargrundstück. Da in diesem Grenzabstand Stellplätze oder Garagen errichtet werden können, besteht die Gefahr, dass sich Wohnhaus und Garage bzw. Carport zu einer sich über die gesamte Grundstücksbreite entwickelnden baulichen Anlage verbinden, z.B. über Wände, Torbögen, Pergolen etc. Zusammen mit der Bebauung auf dem Nachbargrundstück führt dies zu einer "geschlossenen Bauweise". Das soll verhindert werden.

Aus diesem Grund muss ein stadträumlich wirksamer Mindestabstand von 3,50 m zwischen dem Hauptgebäude und der Garage eingehalten werden, vgl. Abb. 3.3.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen zu 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Erhaltung und Entwicklung eines einheitlichen Siedlungs- und Baubildes, die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und nachbarschaftsschützender Belange sind weitgehende Bindungen durch Baulinien und Baugrenzen notwendig.

Durch die Festsetzung von Baulinien werden die Anbaubarkeit an einer Nachbargrenze (einseitige Grenzbebauung) sowie die Lage des vorderen Hauptgebäudes (vorhandenes Wohnhaus) und damit die gebietstypischen straßenbegleitenden Baufluchten und Vorgartenzonen planerisch dauerhaft gesichert.

Bei den Baugrenzen werden hinsichtlich Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung zugelassen, um individuelle Gestaltungsspielräume vor allem dort zu öffnen, wo ein geringeres öffentliches Interesse an der räumlichen Gesamtwirkung besteht.

Die "Baufenster" wurden so festgesetzt, dass der historische Gebäudetyp erkennbar bleibt und die Möglichkeiten zur Baukörperanordnung auf dem Grundstück genügend individuellen Spielraum gewährleisten. Die Abmessungen des Standard-Baufeldes richten sich nach wesentlichen Bestandsvorgaben und der vertretbaren Größenentwicklung des Doppelhauses. Den Anforderungen nach Erhalt des geplanten Bau- und Ortsbildes kommt die Gliederung der Baufläche nach, die sich bei maximaler Ausnutzung eine Baugruppe aus drei Einzelbaukörpern ergibt: vorderes Quergebäude, Seitengebäude, hinteres Quergebäude, *vgl. Abb. 1.11 und 3.1.*

Aufgrund der unterschiedlichen Abmessungen und Anordnungen von Grundstücken, der verschiedenen baulichen Entwicklungsalternativen auf den Grundstücken und der angezielten städtebaulichen Ordnung werden neben den Regelungen für den Normalfall von Grundstückstypen zahlreiche Sonderregelungen erforderlich, *vgl. Abb. 2.1 und 2.2.*

Regelungen für den Normalfall von Grundstückstypen

- | | | |
|-------|--|--------------------|
| Typ 1 | Gebäudelänge 12 m;
für 20 m breite Grundstücke.
Die maximalen Abmessungen ergeben sich aus der Bestandserweiterung und Grundrissentwicklung für Quergebäude. | Gebäudetiefe 22 m; |
| Typ 2 | Gebäudelänge 12 m;
für 15,5 bis 20 m breite Grundstücke.
Die maximalen Abmessungen ergeben sich aus der Bestandserweiterung und Grundrissentwicklung für Quergebäude. Die Einordnung einer Garage bzw. eines Carports im Grenzabstand ist im Regelfall nicht möglich. | Gebäudetiefe 22 m; |
| Typ 3 | Gebäudelängen jeweils 10 m;
für schmalere Grundstücke am Nödaer Weg und Sömmerdärer Weg.
Beabsichtigt ist die Einhaltung einer seitlicher Abstandsfläche von mindestens 3 m zur Nachbargrenze. Die seitliche Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Die Einordnung einer Garage bzw. eines Carports im Grenzabstand ist nicht möglich. | Gebäudetiefe 22 m; |

Regelungen für abweichende Grundstückstypen

Typ 4.1	Gebäudelängen jeweils 15 m; Stotternheimer Straße 30, Haßlebener Weg 1. Aus Gründen des Baubestandes und der städtebaulichen Anordnung in der gestaffelten Baulinie Stotternheimer Straße.	Gebäudetiefe 16,5 m;
Typ 4.2	Gebäudelänge 12,50 m; Stotternheimer Platz 4, 5, 11. Aufgrund der Längsausrichtung der Grundstücke ist eine Erweiterung der Bebauung nur in Firstrichtung des Hauptgebäudes möglich. Zur hinteren Grundstücksgrenze sind die Mindestabstandsflächen einzuhalten.	Gebäudetiefe 22 m;
Typ 4.3	Gebäudelänge 17 m; Stotternheimer Platz 9 und 10. Die Veränderung des Baufeldes ist durch die zurückgesetzte Gebäude- lage und die besondere städtebauliche Situation begründet (Kopf- bzw. Clusterbildung, Stichweg). Die erweiterte Frontlänge soll eine effiziente, gleichwertige Nutzung der Grundstücke ermöglichen (Baufeldgröße).	Gebäudetiefe 15 m;
Typ 4.4	Gebäudelänge 12 m; Stotternheimer Platz 7, 8; Sömmerdaer Weg 11, 12. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe und des Zuschnitts. Eine ausreichende hintere bzw. vordere Gartenzone soll erhalten bleiben.	Gebäudetiefe 14,5 m;
Typ 4.5	Gebäudelänge 8,5 m; Nödaer Weg 1. Auf dem 16 m breiten, bebauten Grundstück ist bei Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen nur eine Einzelhausbebauung möglich. Die Ein- ordnung einer Garage bzw. eines Carports im Grenzabstand ist nicht möglich.	Gebäudetiefe 22 m;
Typ 4.6	Gebäudelänge 10,5 m; Nödaer Weg 1a. Auf dem 20 m breiten, unbebauten Grundstück ist bei Einhaltung der seitlichen Mindestabstandsflächen eine Einzelhausbebauung möglich. Die Einordnung einer Garage bzw. eines Carports im Grenzabstand ist nicht möglich.	Gebäudetiefe 22 m;
Typ 4.7	Gebäudelänge 10 bzw. 11 m; Sömmerdaer Weg 7 - 7a. Auf dem Grundstück können bei Einhaltung einer seitlichen Abstands- fläche zur Nachbargrenze von mindestens 5 m und eines seitlichen Ge- bäudeabstandes von mindestens 3,50 m ein Doppelhaus und eine Ein- zelhausbebauung errichtet werden. Das Baufeld berücksichtigt die Be- standsbebauung. Die Einordnung einer Garage bzw. eines Carports im Grenzabstand ist nicht möglich.	Gebäudetiefe 22 m;
Typ 4.8	Gebäudelänge 19,5 m; Stotternheimer Platz 6-6a. Aufgrund der abweichenden Bauform. Auf dem Grundstück kann bei Einhaltung einer seitlichen Abstandsfläche zur Nachbargrenze von min- destens 4,50 m ein Einzelhaus errichtet werden.	Gebäudetiefe 14,5 m;

Typ 4.9	Gebäuelänge 9 m; Stotternheimer Platz 8a. Aufgrund der abweichenden Bebauung und geringen Grundstücksgröße. Auf dem Grundstück kann bei Einhaltung einer seitlichen Abstandsfläche zur Nachbargrenze von mindestens 3,50 m ein Einzelhaus errichtet werden.	Gebäudetiefe 10 m;
Typ 4.10	Kleingartenanlage Eine Bebauung mit Doppelhäusern ist gewährleistet. Alternative Bebaubarkeit / Grundstücksgrößen entsprechend Typ 1 bis 3.	Baufeld 22 x 105,5 m;
Typ 4.11	Stotternheimer Platz Die städtebauliche Sonderstellung als Siedlungsmitte soll durch ausreichend bemessene Bauflächen weiterhin gesichert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgelegt, dass für die konkrete Planung einer Neubebauung genügend Spielraum verbleibt und diese in städtebaulich wirksame Teilräume (Einmündungen Haßlebener Weg und Rudestedter Weg) und Pflanzflächen eingebunden werden kann.	Baufeld 29 x 77 m;

Seitliche Mindestabstandsflächen nach § 6 Abs. 5 ThürBO sind bei schmalen Grundstücken erforderlich, um annähernd gleiche bauliche Entwicklungen zu ermöglichen (Eisgrubenweg 1-8, Feldbergweg 1-8, 29-36, Sömmerdaer Weg 1-4b, 23-34, eventuell Kleingartenbebauung). Der Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze muss jedoch eingehalten werden, um weitergehende Beeinträchtigungen durch Verschattungen zu vermeiden und ein Mindestmaß an Wohnruhe und Ungestörtheit des Nachbargrundstückes zu gewährleisten. Eine Unterschreitung des Mindestabstandes durch Stellplätze, Garagen bzw. Carports wird deshalb ausgeschlossen.

Festsetzungen zu 2.2: *Nicht überbaubare Grundstücksfläche*

Die Festsetzung dient der Umsetzung der städtebaulichen Ordnung, der Sicherung des Grünsystems in der Siedlung und der ökologischen Belange nach Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie als Erholungs- und Ruhezone für die Bewohner.

Nebenanlagen üben einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Ortsbild aus und schränken darüber hinaus durch Versiegelungen die Bodenregeneration, die klimatische Regulierungsfunktion und das urbane Biotoppotential ein. Für eine geordnete bauliche Entwicklung auf den Grundstücken sind daher Einschränkungen notwendig, die geeignet sind, den räumlichen Zusammenhang der gärtnerisch anzulegenden Flächen wirksam sichern zu können, vgl. *Zielpläne zur Gestaltung, Abb. 1.9 und 1.11.*

Da eine ausreichende Besonnung von Terrassen, Freisitzen und Schwimmbekken innerhalb des festgesetzten Baufeldes bzw. in unmittelbarer Gebäudenähe nicht gesichert ist, werden Ausnahmen für die Wohnqualität erheblich bestimmende Nebenanlagen notwendig. Von den zulässigen Nebenanlagen wie Schwimmbekken, Terrassen, Kleingewächshäuser, Kleintierställe oder Anlagen für die Gartengestaltung wie Pergolen, überdachte Sitzplätze gehen keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt und das Ortsbild aus. Gebäude für die Gartennutzung und Einfriedungen sind von der Zulässigkeit ausgenommen (Bezugnahme auf § 63 ThürBO).

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzungen zu 3

Die Stellung der Gebäude ist ein wesentliches Gestaltungsziel der städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzung ist notwendig, um die Typik des historischen Siedlungsbildes weiterzuführen, vgl. Abb. 1.9 und 1.11.

Für die Hauptgebäude (nur Quergebäude) und für Garagen wird mit der Hauptfirstrichtung der Satteldächer die Stellung der baulichen Anlagen im festgesetzten Baufeld vorgegeben. Untergeordnete Bauteile können auch eine andere Firstrichtung haben.

Für das zwingend an der Grundstücksgrenze einzuordnende Seitengebäude mit der alternativen Möglichkeit zur Ausbildung eines Flach- oder Pultdaches ist diese Festsetzung nicht erforderlich, vgl. Abb. 3.1 und 2.4.

2.5 Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Festsetzungen zu 4

Die Festsetzung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze auf den Grundstücken ist erforderlich, um ihre städtebaulich geordnete Unterbringung auf den Grundstücken zu gewährleisten, Nachbargrundstücke vor Lärmeinwirkungen in der Grundstückstiefe zu schützen, kurze Entfernungen zu öffentlichen Erschließungsflächen zu sichern (Bodenschutz), an diese verkehrssicher anzubinden und das örtliche Baubild zu verbessern, vgl. Abb. 1.9, 2.2 und 2.8.

Die Anbautiefe selbständiger Garagenbauten (einschließlich Carports) sowie nicht überdachter Stellplätze von maximal 8 m wird abweichend von § 6 Abs. 7 ThürBO geregelt. Die Begrenzung der Flächengröße vergleichbar § 63 Abs. 1 Nr. 1 b ThürBO auf 40 m² soll ausschließen, dass die Baumassen der Nebenanlagen gegenüber dem Wohngebäude dominieren bzw. Nachbarbelange nach Besonnung und Ruhe unzumutbar berührt werden.

Die maximale Breite wird aus gleichem Grund auf 6 m begrenzt. Das ermöglicht die Aufstellung von zwei PKW's nebeneinander in einer Garage.

Durch den Rückversatz von 4,70 m ist die Aus- und Zufahrt zum Stellplatz ohne Beeinträchtigung des öffentlichen Erschließungsverkehrs und bei geringstem Flächenverbrauch möglich. In Einzelfällen ist ein größerer Rückversatz zur Fahrtrichtungsänderung von PKW für die verkehrssichere Befahrung der Stichwege erforderlich. Von einer Aufnahme der Baulinie des Hauptgebäudes bzw. einem unmittelbaren Anbau an die öffentlichen Erschließungswege wird deshalb Abstand genommen. Aufgrund der begrenzten Tiefenentwicklung der Flächen für Garagen bzw. Carports auf den Grundstücken bleibt der private Hofbereich von Störwirkungen des Kfz.-Verkehrs unbelastet und kann Aufenthaltsqualität entwickeln. Eine übermäßige Inanspruchnahme von Boden wird vermieden.

Für alle schmalen Grundstücke sind gesonderte Regelungen erforderlich. Die Einordnung von Garagen bzw. Carports in den Grenzabstand wird ausgeschlossen, um die Entstehung einer vom Ortsbild abweichenden geschlossenen Bauweise (Kettenhausbebauung) von vornherein auszuschließen und eine ausreichende seitliche Belichtung zu sichern. Die Begrenzung der Stellplatzanzahl je Grundstück sichert die Wohnqualität auf den Nachbargrundstücken.

Es soll verhindert werden, dass vor allem auf größeren Grundstücken "Ersatz-"Parkplätze geschaffen werden, die über den eigentlichen Bedarf des Grundstückes hinausgehen und das städtebauliche Erscheinungsbild der Straßenräume beeinträchtigen.

2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzungen zu 5

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf dem Grundstück erfolgt aus allgemeinen und besonderen städtebaulichen Gründen.

Einfamilienhäuser sind der gebietsbestimmende Bautyp der Sulzer Siedlung. Diese Wohnform soll weitergeführt werden.

Für die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen je Grundstück sind soziale, wirtschaftliche und ökologische Gesichtspunkte entscheidend. Es soll ermöglicht werden, dass insbesondere Familienangehörige in selbständigen Wohnungen verbleiben und die großen Grundstücke wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können (ressourcensparendes Bauen).

Eine obere Begrenzung ist erforderlich, weil eine höhere Wohnungsanzahl den gegebenen Erschließungsbedingungen und der Siedlungseigenart nicht gerecht wird.

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtfelder -

Festsetzungen zu 6

In den in der Planzeichnung dargestellten Knotenpunkten sind Sichtfelder auf die bevorrechtigte Erschließungsstraße verkehrsrechtlich erforderlich. Die Anfahrtsicht ist gewährleistet, wenn Sichtdreiecke entsprechend den Bemessungsvorgaben nach EAE 85/95, Tab.14 freigehalten werden, vgl. Abb. 2.7.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzungen zu 7

Die Festsetzungen werden im Interesse des vorsorgenden Umweltschutzes getroffen. Hierdurch werden bereits vorhandene und bevorstehende Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauungsverdichtung teilweise ausgeglichen. Die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzen die Festsetzungen zu 2.2: Nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Die Maßnahmen zur Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den unbebauten Flächen der Grundstücke verbinden ökologische Nutzeffekte mit Kosteneinsparungen und einer gezielten Entlastung des Kanalnetzes. Die Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken wird als Ausgleich für die Versiegelung von Bodenflächen und zur Regulierung des Boden- und Grundwasserhaushalts, insbesondere zur Erhöhung der Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate festgesetzt.

Entsprechend § 49 Abs. 3 ThürWG ist bei Einhaltung der Anforderungen an eine Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVerVO) keine Erlaubnis bei der oberen Wasserbehörde einzuholen.

2.9 Gestaltungsvorschriften

Mit den Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen für die Entwicklung der Siedlungsarchitektur mit dem Ziel vorgegeben, den Charakter der Wohnsiedlung aus einheitlich errichteten, einfachen Gebäudearchitekturen zu erhalten, wieder aufzunehmen und die Eigenart des Ortsbildes bei jeder zukünftigen Anpassung der baulichen Anlagen an zeitgemäße Wohn- und Gestaltungsstandards zu sichern und zu fördern. Weitere Verunstaltungen des Siedlungsbildes durch Maßstabsbrüche oder die Verwendung untypischer Bauteilformen und Baumaterialien sollen verhindert werden.

Geregelt werden nur grundlegende Gestaltmerkmale, die das Siedlungsbild als Ganzes prägen, seinen Charakter ausmachen und ein Mindestmaß an Harmonie und Einheitlichkeit sicherstellen. Das sind: die Maßstäblichkeit, die Dachform, die Materialwirkung und die Einfriedung. Innerhalb der Regelungen besteht ausreichend Spielraum für eine angemessene Vielfalt an individuellen Ausführungsdetails, vgl. *Abbildungen zu Pkt. 3: Regelungen zur Baugestaltung*.

Die Gestaltungsvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Öffnungen, Einfriedungen und Werbeanlagen wirken ergänzend zu den in den bauplanerischen Festsetzungen enthaltenen mittelbaren und unmittelbaren Regelungen zum Ortsbild. Beide zusammen ersetzen die bisherige Regelung der Baugestaltung über das Harmonisierungsgebot des § 34 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Der verhältnismäßig grobe Maßstab des Einfügungsgebotes ist für den Erhalt des sich bereits in Auflösung befindlichen Ortsbildes der Sulzer Siedlung nicht mehr ausreichend.

An der Erhaltung und Weiterführung der einheitlichen Siedlungsgestalt der Wohnanlage aus den 30er Jahren, der regelmäßigen Ordnung ihrer Grundriss- und Baustruktur, ihren charakteristischen Haustypen und Vorgartenzonen besteht ein begründetes öffentliches Interesse.

Für die fachliche Ableitung der Gestaltungsvorschriften liegen aus dem Erfassungszeitraum 1998 umfangreiche Analysen zur Entwicklung des Orts- und Baubildes sowie eine Studie zur baulichen Entwicklung der Sulzer Siedlung aus dem Jahr 1997 vor, in der die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die Anpassung des Siedlungshaustyps an zeitgemäße Wohnvorstellungen und die Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt geprüft wurden.

Die Gestaltungsvorschriften sind aus § 12 ThürBO und den ablesbaren Gestaltmerkmalen der vorhandenen Bausubstanz bzw. Einfriedungsarten entwickelt.

Festsetzungen zu 1 *Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen*

Geputzte Fassaden gehören zum positiven Ortsbild und zu den erhaltenswerten Eigenarten im Siedlungsbild. Hierunter fallen auch Holzverschalungen z.B. für Giebelverkleidungen, als Fassadenmaterial von Nebengebäuden oder Hauptgebäuden im hinteren, weniger einsehbaren Grundstücksbereich.

Verklinkerungen sind gebietsuntypisch.

Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder reflektierenden Materialien sollen wegen ihrer verunstaltenden Wirkung ausgeschlossen werden.

Die Anordnung, Zahl, Form und Größe der Fensteröffnungen bestimmt in hohem Maße die äußere Erscheinung und den Charakter eines Gebäudes.

Kennzeichnend für die einfache Siedlungsarchitektur sind eine regelmäßige Verteilung der Fensteröffnungen bei stark überwiegendem Wandanteil ("Lochfassade") und normierte, unterschiedliche Fenstergrößen mit annähernd quadratischen Seitenverhältnissen im Erd- und Dachgeschoss bzw. bei Giebel und Gaube. Diese primären Gestaltmerkmale sollen weitergeführt werden, *vgl. Abb. 3.4.*

Um keine unnötigen gestalterischen Beschränkungen und wirtschaftliche Erschwernisse aufzuerlegen, werden die für das Proportionsempfinden wichtigen Gliederungen der Fenster durch Sprossen oder der Fassade durch Holzläden nicht mit in den Regelungskatalog aufgenommen.

Gestaltungsvorgaben für Fenster- und Türöffnungen sind nur auf die Gebäudeseiten beschränkt, die unmittelbar vom Straßenraum her eingesehen werden können. Bei Grundstücken mit zwei Straßenfronten werden die traufständige Straßenseite und die straßenseitige Giebelfront von den gestalterischen Regelungen erfasst.

Festsetzungen zu 2 *Dachform, Dachneigung*

Für beide Quergebäude sind siedlungstypische Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung entspricht dem Bestand und den konstruktiven Erfordernissen, *vgl. Abb. 3.1 und 2.4.*

An das Wohnhaus angebaute Garagen und Nebengebäude müssen aus gestalterischen Gründen gleiche Dachneigungen einhalten, *vgl. Abb. 3.3.*

Dachform und Dachneigung bilden ein grundlegendes Gestaltmerkmal der Dachlandschaft und damit des Ortsbildes der Sulzer Siedlung.

Festsetzungen zu 3 *Dachgestaltung*

Durch die Längenbegrenzung für Dachaufbauten bleibt die typische Dachlandschaft erhalten. Für die Belichtung des Dachraumes reicht die Gaubenlänge aus, *vgl. Abb. 3.2.*

Ausnahmen werden auf hofseitige Fassadenbereiche beschränkt, die aus dem öffentlichen Raum nicht oder kaum eingesehen werden können sowie auf Nebenanlagen.

Die Art der Giebelausbildung, der Anschluss der Giebelwand an die Dachfläche (Ortgang), der Anschluss der Gebäudelängswand an die Dachfläche (Traufe) sind charakteristische Merkmale des überlieferten Baubildes in der Sulzer Siedlung. Mit der Festsetzung der Dachüberstände wurde der örtliche Baustil übernommen. Weite Dachüberstände sind im Siedlungsbild untypisch. Bei sachgerechter Ausführung bestehen keine konstruktiv-technischen Probleme.

Die Festsetzungen zum Material und zur Farbgebung sind aus dem örtlichen Baustil entwickelt und berücksichtigen wirtschaftliche Anforderungen. Die roten Dachfarben entsprechen dem überwiegenden Farbbild der Wohnhäuser. Mit einer dunkleren Verkleidung der Seitenwände fügen sich Dachgauben der zulässigen Größen besser in die Dachlandschaft ein als mit hellen Verputzen.

Festsetzungen zu 4 *Einfriedungen*

Die Festsetzung der geschnittenen Hecken und Holzzäune ist aus dem Bestand entwickelt, vgl. Abb. 1.3.

Durch die Einschränkung zulässiger Einfriedungsarten soll der Auflösung der Straßenräume, vor allem durch unterschiedlich gestaltete Zäune, entgegengewirkt werden.

Das Einfügen in ein Gesamtbild der Siedlung wird höher bewertet als die individuelle Erscheinung. Die positiven Wirkungen der grünen Einfriedungen auf das Ortsbild und die Biotopausstattung sollen besonders gefördert werden.

Einfriedungen sind nur in einer annähernd geschlossenen Form sinnvoll. Aus diesem Grund wird die straßenseitige Unterbrechung der Einfriedung für Zufahrt und Zugang je Grundstück begrenzt. Die Breite von maximal 6 m ist ausreichend für das Ein- und Ausparken auch in den schmalen Anliegerwegen. Lediglich bei den Kopfgrundstücken Stotternheimer 16 und 17 und Sömmerdaer Weg 12 und 13 kann aufgrund der räumlichen Beengtheit eine Aufweitung der Einfriedung bis 9 m erforderlich werden, vgl. Abb. 2.8.

Eine einheitliche Höhenfestlegung bei Hecken ist nicht gewollt. Es soll ein individueller Gestaltungsspielraum zur Belebung des Straßenbildes und zur Absicherung der Privatheit belassen werden.

Die ausnahmsweise zulässige Einfriedungsart durch geschlossene Einfriedungen (Brettholzzäune, Mauern) oder Hecken und die Höhe der Einfriedungen von maximal 2,20 m zur Stotternheimer Straße und zur Bahnlinie ermöglicht den Bewohnern ein individuelles Reagieren auf belästigende Verkehrsgeräusche und verhindert ungewünschte Einblicke in die privaten Grundstücke.

Um eine städtebaulich befriedigende Ansicht des Siedlungsrandes zum öffentlichen Raum zu erhalten, soll beim Bau geschlossener Einfriedungen durch eine vorgeschriebene Begrünung das uneinheitliche Materialbild zusammenfasst werden. Die Art der Begrünung bleibt den Bewohnern überlassen.

Festsetzungen zu 5 *Stellplätze Abfallbehälter*

Die privaten Abfallbehälter sollen so auf den Grundstücken eingeordnet werden, dass sie weder geruchsbelästigend noch straßenbildwirksam werden können. Die Wahl des Sichtschutzes soll den Bewohnern überlassen bleiben.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen sind aus den Einfriedungshöhen entwickelt und ordnen sich dem städtebaulichen Gesamtbild der öffentlichen Räume unter. Bei Zäunen oder geschlossenen Einfriedungselementen ist eine Überstandshöhe oder eventuelle obere Abdeckung berücksichtigt.

Festsetzungen zu 6 *Werbeanlagen*

Werbeanlagen fügen sich nur bedingt in das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung ein. Durch die Beschränkung der Werbefläche je Grundstück bzw. je nicht störendes Gewerbe, die Vorgabe eines baulichen Bezugsrahmens bzw. einer höhenmäßigen Einordnung (maximale Einfriedungshöhe) sowie den Ausschluss von wechselndem, bewegtem Licht soll eine befriedigende städtebauliche Gestaltung erreicht und die Belästigung der Nachbarn durch Lichtimmissionen sowie negative Einflüsse auf das Wohnumfeld vermieden werden.

3 HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGS-CHARAKTER

Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan HOS 426

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für den einfachen Bebauungsplan zur "Regulierung der baulichen Erweiterung in der Sulzer Siedlung" erfolgt entlang der siedlungsrandbildenden Flurstücksgrenzen der Baugrundstücke und der Grundstücke für die öffentliche Erschließung der Siedlung: 333/86, 403/86 und 398/82 (Nödaer Weg), 159/1 (Haßlebener Weg), 235/6 (Stotternheimer Platz) und 239/7 Sömmerdaer Weg.

Der Geltungsbereich umfasst damit ausschließlich die räumlich und funktionell zusammengehörige Siedlungsfläche, die durch die Regelungen zur Erweiterung des Baubestandes in der Siedlung und des Ortsbildes erfasst wird.

Im Umgriff nicht enthalten sind die durch die Anlieger eingefriedeten und temporär gärtnerisch genutzten Grünflächen an den öffentlichen Verkehrsflächen östlich der Stotternheimer Straße und die Einmündungsbereiche des Haßlebener Weges und Nödaer Weges. Diese Grundstücke sind Bestandteile des übergeordneten städtischen Verkehrssystems und nicht für die Umsetzung der Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes notwendig.

Die Herausnahme der Verkehrsflächen der Stotternheimer Straße bewirkt nicht, dass Maßnahmen zur Umweltvorsorge (Lösung des Konfliktes zwischen störenden Emissionen und bestehenden randlichen Wohnnutzungen) zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

zu 1 *Verfüllter Teich / ehemalige Kiesgrube*

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 3 BauGB wird die Fläche der verfüllten Kiesgrube, deren bauliche Nutzung unter Beachtung der besonderen Umstände möglich ist, in den gutachterlich ermittelten Grenzen gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat keinen rechtsverbindlichen Charakter, sondern eine Hinweis- und Schutzfunktion für spätere Nutzer.

1. Kontaminierte Verfüllmassen sind nicht vollständig auszuschließen.

Nach Prüfung der vorliegenden Untersuchungen vom 26.01.2000 und 27.10.2000, erstellt durch das Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt, ist keine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ableitbar, vgl. Anlage A 2: *Altlastenermittlung*.

Die gutachterlich festgestellten Schadstoffbelastungen in den Verfüllmassen bewegen sich unterhalb der Schwelle der Gefahr und stehen der gebietstypischen Nutzung nicht entgegen. Aus Gründen der Vorsorge sind die bei den Tiefbaumaßnahmen anfallenden Verfüllmassen der ehemaligen Kiesgrube entsprechend der Parameterliste der LAGA-Richtlinie zur Untersuchung von Erdaushub zu deklarieren. Umfang und erforderliche Parameter sind einzelfallbezogen im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Staatlichen Umweltamt Erfurt abzustimmen.

2. Der Baugrund ist eingeschränkt standsicher.

Die 4,10 m bis 5,70 m mächtigen Auffüllmassen bilden keinen tragfähigen Baugrund. Es können Mehrkosten durch Tiefergründungen oder Spezialgründungen entstehen. Gebäude

müssen gegebenenfalls gegen äußere Einwirkungen gesichert werden, die die Standsicherheit beeinträchtigen könnten.

zu 2 *Lärmeinwirkung*

In den Randzonen zur Stotternheimer Straße und zur Bahnlinie bestehen Lärmbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr, die die nächtlichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erheblich überschreiten.

Vor allem die straßen- und schienenparallelen Bauzeilen (Front- und Giebelfassaden) sind den Lärmbelastungen ausgesetzt. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte reicht bis in eine Baugebietstiefe von 150 m, gemessen von der Fahrbahn- bzw. Gleisachse, vgl. Anlage A 1: Grobabschätzungen der Schallimmissionen nach RLS-90 und DIN 18005.

zu 4 *Archäologische Bodenfunde*

Der Hinweis zu bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

Bei der Anlage der Siedlung wurden bronzezeitliche und mittelalterliche Siedlungs- und Grabfunde angeschnitten. Es ist bei Erdarbeiten mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Verwirklichung der genannten Ziele.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes entsteht Planungssicherheit für die baulichen Erweiterungen auf den Grundstücken mit gemeinwohlförderlichen Wirkungen für den Nachbarnschutz und ein ansprechendes Ortsbild.

Durch die Aufstellung und Umsetzung entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Wohn- und Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Es kann im Gegenteil den zukünftigen Wohn- und sozialen Ansprüchen entsprechend gebaut, gesunde Wohnverhältnisse geschaffen und der Eigentumswert gesteigert werden. Die Planung berücksichtigt die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und das Schutzgebot für die Erhaltung der Wohnflächen.

Bei der Verwirklichung der Neuplanung für die Sulzer Siedlung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht bereits vor der Planung erfolgt oder nach § 34 BauGB aus dem baurechtlichen Zulassungstatbestand der Umgebungsbebauung zulässig waren bzw. genehmigungsfreie Vorhaben nach der Thüringer Bauordnung darstellen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen insofern nicht erforderlich. Trotzdem werden aus Gründen des vorsorgenden Umweltschutzes, insbesondere des Bodenschutzes und der geordneten städtebaulichen Entwicklung "Ausgleichsmaßnahmen" für bereits vorhandene Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. für negative Folgewirkungen potentieller Nachverdichtungen auf den Grundstücken des Plangebietes vorgesehen.

Kostenrelevante Auswirkungen von Festsetzungen zur Bebaubarkeit und Gestaltung wurden berücksichtigt.

5 ABWÄGUNG

Zentrale Regelungsinhalte des einfachen Bebauungsplan HOS 426 zur "Regulierung der baulichen Erweiterungen in der Sulzer Siedlung" sind die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsvorschriften für Gebäude und bauliche Anlagen wie Einfriedungen, die auf die Erhaltung des Siedlungsbildes und die Verbesserung bestehender Unzulänglichkeiten im Ortsbild gerichtet sind.

Weitergehende Festsetzungen berücksichtigen vorrangig Planungsleitsätze, die bei der unmittelbaren Umsetzung und Beschränkung auf oben genannte Planungsziele von wesentlicher Bedeutung sind (vorrangige Belange):

- auf die Minderung der von der Planung ausgehenden negativen Wirkungen auf Natur und Landschaft,
- auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden,
- auf den Schutz der Wohnbevölkerung,
- auf die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen,
- auf die Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse,
- auf den Schutz des Eigentums und die Förderung der Eigentumsbildung durch Bereitstellung von Bauland zu angemessenen Preisen.

Zielkonflikt Schallschutz

Der einfache Bebauungsplan wurde nur mit dem Planungsziel der Regulierung der baulichen Entwicklung in einem Bestandsgebiet aufgestellt. Es wurden keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Die vorhandenen Immissionskonflikte sind das Ergebnis gewachsener städtebaulicher Strukturen, Verkehr- und Schienenlärm sind unabweisbar und situationsbedingt. Die äußeren Grenzen der Zumutbarkeit von Immissionen in bestehenden Kleingemengelage, wie hier vorliegend, liegen knapp unter der Gesundheitsgefährdung (Fickert/Fiesler "Zu Umweltschutz im Städtebau" Immissionsschutz Rn 30). Die Grenzen werden nachweislich nicht überschritten. Die Zumutbarkeitsgrenzen als Schwelle für Immissionswerte werden, um die vorhandenen Vorbelastungen angehoben (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg § 34 Rn 53). Vorhaben, die sich im Rahmen der Vorbelastung hinsichtlich der Immissionswerte bewegen, halten das Gebot der Rücksichtnahme ein.

Allein die Regulierung der baulichen Erweiterungen bestehender Baustrukturen durch die Festsetzung von einem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen (zur Ordnung der bestehenden baulichen Situation auf den Grundstücken) im einfachen Bebauungsplan löst kein weitergehendes Schutzbedürfnis aus. Durch die getroffenen Festsetzungen im einfachen Bebauungsplan wird keine zusätzliche Verschlechterung zu den vorhandenen, aus der Bestandssituation gegebenen Konflikten hervorgerufen.

Vorgefundene Immissionsbelastungen sind nicht von vornherein der Planung zuzurechnen und müssen daher auch nicht einer Lösung zugeführt werden. Eine generelle Verpflichtung zur Verbesserung der vorgefundenen Situation obliegt der Planungsbehörde nicht. Im Bebauungsplan wurde unter Hinweis Punkt 2 auf die Möglichkeit der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 hingewiesen.

Mit der Zurückstellung dieses Belanges folgt die Gemeinde den Grundsätzen des planerischen Ermessens und der planerischen Zurückhaltung.

Dem zugrunde liegt eine überschlägige Ermittlung der Lärmbelastungen durch die Stotternheimer Straße und durch die Bahnlinie, aus dem hervorgeht, dass die Immissionen auch an den exponierten Fassadenfronten die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten.

Im Ergebnis wurde festgestellt:

- Die überschlägig ermittelten Beurteilungspegel für die Bebauungen an der Stotternheimer Straße und an der Bahnlinie überschreiten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV (59/49 dB (A)) um 1-2 dB (A) tags und 5-7 dB (A) nachts. An der Bahnlinie wird der nächtliche IGW an einzelnen Gebäuden um max. 10 dB (A) überschritten.
- Die Überschreitungen der Beurteilungspegel beziehen sich nur auf die straßen- bzw. bahnseitig ausgerichteten Gebäudefassaden. Für senkrecht zur Straße gerichtete Fassaden können aufgrund der Abschirmung Abschläge von etwa 3 dB (A), für straßenabgewandte Fassaden von etwa 10 dB (A) in Betracht kommen. Daraus ist zu schlussfolgern, dass zumindest auf den, den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten keine bzw. keine erheblichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vorliegen, vgl. Abb. 5.: Lärmkarte und Anlage A 1, Seite 2, Tab. 4 - *Überschlägige Abschätzung der Schallpegelmin- derung bei den Häuserzeilen an der Stotternheimer Straße.*

Die Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen ist rechtlich nicht geboten. Darüber hinaus erscheint die Festsetzung aus folgendem Grund nicht zweckmäßig:

- Eine durchgängige Lärmwand setzt die Veränderung der gegebenen städtebaulichen Erschließung für die Bauzeile an der Stotternheimer Straße (unmittelbar betroffen: 15 Grundstücke) durch Neubau eines Anliegerweges und die Veränderung der Straßenknoten voraus. Sowohl die Lärmschutzanlage als auch der Anliegerweg stellen erschließungsbeitragspflichtige Vorhaben dar.

Durch die Einordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in das Plangebiet ergeben sich mit der daraus resultierenden Baukörperstellung sowie der getroffenen Festsetzung zur Errichtung von Einfriedungen als individuelle Lärmschutzmaßnahmen für die Grundstücke an der Stotternheimer Straße und entlang der Bahnlinie Möglichkeiten zur Reduzierung von Lärmbelastungen.

Zielkonflikt Geschossigkeit

Mit der Begrenzung der Bauhöhen auf die annähernden Bestandshöhen wird die städtebauliche Zielstellung nach Sicherung der Gebietseigenart, des Siedlungsbildes, der Wohnqualität und der Nachbarrechte auf Besonnung planerisch umgesetzt. Die bauliche Eigenart des Bestandes wird durch eine eingeschossige Wohnbebauung bestimmt. Dagegen sprechen auch nicht die zahlenmäßig untergeordneten, von den gebietsprägenden Bauhöhen abweichenden Aufstockungen (Zweigeschossigkeit) oder Vollausbauten des Dachraumes. Die bislang erfolgten Aufstockungen zur Zweigeschossigkeit widersprechen der Eigenart des Baugebietes und verändern das Ortsbild grundsätzlich. Dagegen kann der Vollausbau des Dachraumes nicht als zweigeschossige Bebauung angesprochen werden, da er die bauordnungsrechtliche Definition nicht erfüllt.

Es ist nicht Ziel der Planung, den Vollausbau von Dachräumen mit unzureichenden Wohnqualitäten zu fördern (Raumhöhe ca. 2,10 m). Zudem zieht der Vollausbau den Verlust der Dachlandschaft nach sich. Die Planungsziele können durch eine eingeschossige Bebauung

erreicht werden. Eine wirtschaftliche Gebäudenutzung ist gegeben, *vgl. Nachweise der Nutzflächen im Erd- und Dachgeschoss, Abb. 2.5 und 2.6.*

Eine grundsätzliche Veränderung der Geschossigkeit muss deshalb ausgeschlossen werden.

In den Regelungen zu den Bauhöhen der Einzelbaukörper innerhalb der „Baufelder“ ist ein Spielraum für eine zulässige Abweichung der Geschosszahl des Seitengebäudes enthalten, der sich hinsichtlich der maximalen Bauhöhe im Rahmen bisheriger Baugenehmigungen bewegt. Damit wird den Anregungen von Bewohnern entsprochen, die Dachräume der Quergebäude unmittelbar und ohne zusätzliches Treppenhaus zu verbinden, *vgl. Abb. 2.4.*

Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Verschattung fällt zwar höher als bei traufhohen Oberkanten aus, wird aber als nicht erheblich bewertet.

Zielkonflikt Baugestalterische Regelungen

Die Planungsziele zur Gestaltung des Ortsbildes bewirken eine Einschränkung des individuellen Gestaltungsspielraums. Dies ist im Interesse eines einheitlichen und ansprechenden Siedlungsbildes zum Wohle der Allgemeinheit gewollt. Die Zurücknahme des individuellen Gestaltungsspielraumes hat keine unzumutbaren Einschränkungen persönlicher Rechte am Eigentum oder finanzielle Belastungen zur Folge.

Die Festsetzungen beziehen sich auf wenige, in der Praxis durchsetzbare Regelungen zur Maßstäblichkeit der Hauptbaukörper, zu denen auch Garagen und Carports zählen, zur Dachform und Dachausbildung, zum Material und zur Einfriedung, die ein hohes Maß an Einheitlichkeit und Harmonie im Baubild und in der Rücksichtnahme auf die Umgebung erwarten lassen. Alle Regelungen nehmen Bezug auf die vorhandene Bausubstanz (Siedlungstyp) und deren dominierende Architekturelemente.

Innerhalb dieser begrenzten Regelungsdichte für das "einheitliche Ortsbild" sind größere Abweichungen im Detail gegeben, die einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum ermöglichen und eine dem Siedlungsbild angemessene Vielfalt zulassen, *vgl. Abb. 3.1: Baugestalterischer Spielraum nach Festsetzungen.*

6 Kosten und Finanzierung

Sämtliche städtebauliche Planungsleistungen, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich sind, sind der Stadt Erfurt zuzuordnen.

7 PLÄNE / ABBILDUNGEN

1 Städtebauliche Struktur

Bestandsdarstellungen

- 1.1 Öffentliche Verkehrserschließung
- 1.2 Eigentumsverhältnisse, Stand: 2000
- 1.3 Grundstückstypen: Regelfälle
- 1.4 Traditioneller Haustyp nach Bauzeichnung
- 1.5 Veränderungen des Baubildes durch bauliche Erweiterungen
- 1.6 Bebauungsstruktur: Bestand
- 1.7 Geschossigkeit und Einfriedungen durch Grün: Bestand, Stand: 1998
- 1.8 Gewerbliche Nutzungen: Bestand, Stand: 1998

Zielkonzept zur städtebaulichen Ordnung

- 1.9 Gestaltungsplan: Städtebauliche Grundordnung der Wohnsiedlung
- 1.10 Grundvarianten der baulichen Erweiterung nach Festsetzung Bebauungsplan
- 1.11 Bebauungsstruktur: Zielkonzept - Entwicklung des Baubildes

2 Regelungen zur Grundstücksüberbauung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ): Grundstückstypen nach der Abhängigkeit zwischen Bebaubarkeit und Grundstücksgröße bzw. Grundstückszuschnitt
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ): Nachweis der Überbauungsdichte durch bauliche Anlagen innerhalb des Baufeldes, Garagen und Stellplätze und ihrer Zufahrten
- 2.3 Grundflächenzahl (GRZ): Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen
- 2.4 Bauhöhe: Bestimmung der Gebäudeabmessung für Neubauten unter Anpassung an den Bestand
- 2.5 Vollgeschoss: Anrechenbarkeit des Dachgeschosses
- 2.6 Nutzfläche: Maximale Nutzfläche bei vollständiger Auslastung des Baufeldes
- 2.7 Sichtfelder an Straßeneinmündungen
- 2.8 Einordnung von Garagen und Stellplätzen: Bild 1 und 2

3 Regelungen zur Baugestaltung

- 3.1 Baugestaltung: Baugestalterischer Spielraum nach Festsetzungen
- 3.2 Gaubenlängen
- 3.3 Baugestaltung: Garagen / Carports
- 3.4 Wand-Öffnungs-Verhältnisse

4 Nachbarrechtliche Auswirkungen der Planung

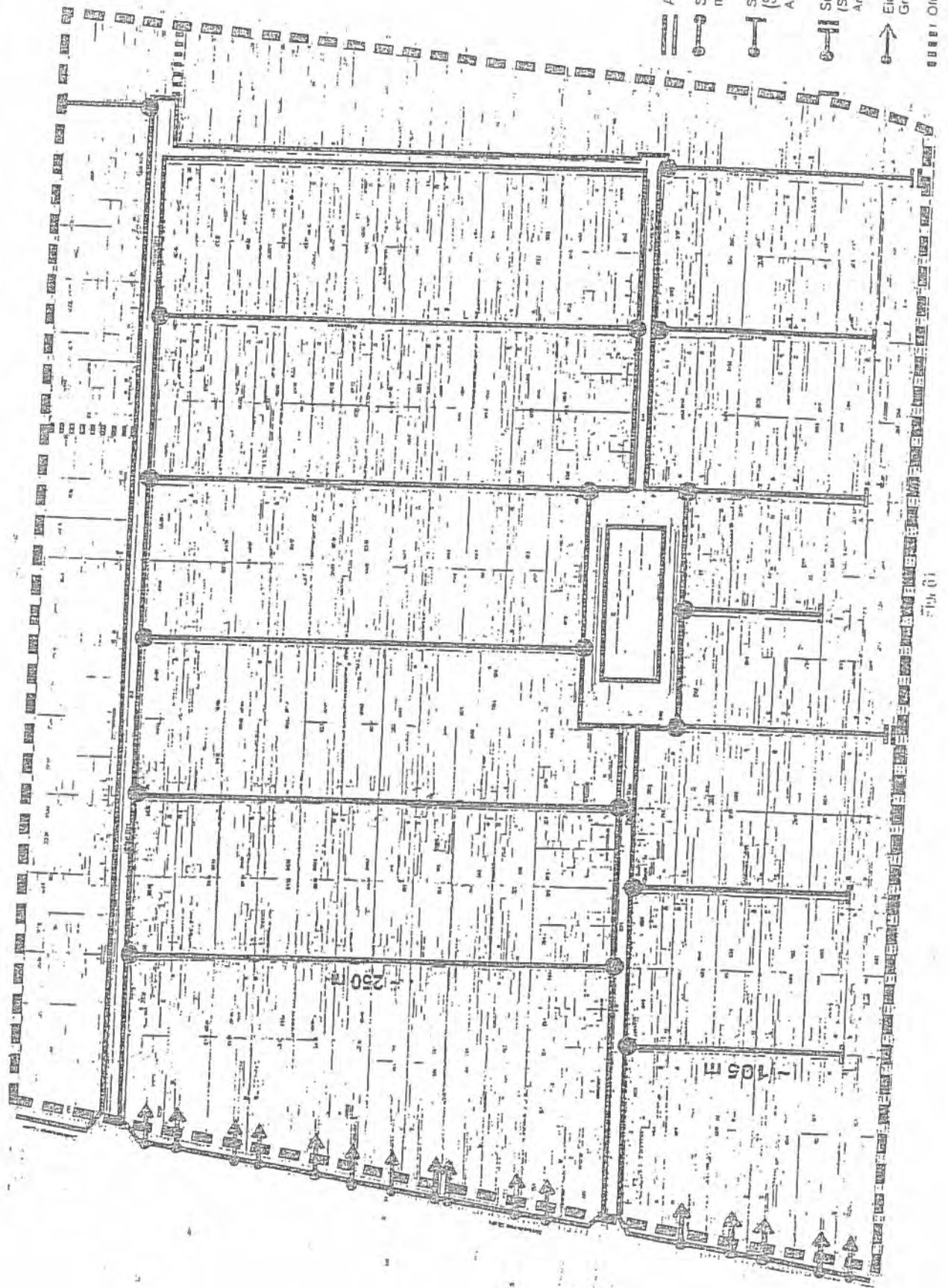
- 4.1 Verschattung: Grundstücksrichtung Nord - Süd
- 4.2 Verschattung: Grundstücksrichtung Ost - West

5 Vorbelastung des Plangebietes

- 5.1 Karte der Lärmbelastung: Beurteilungspegel von Straße und Schiene, ohne Abschirmung

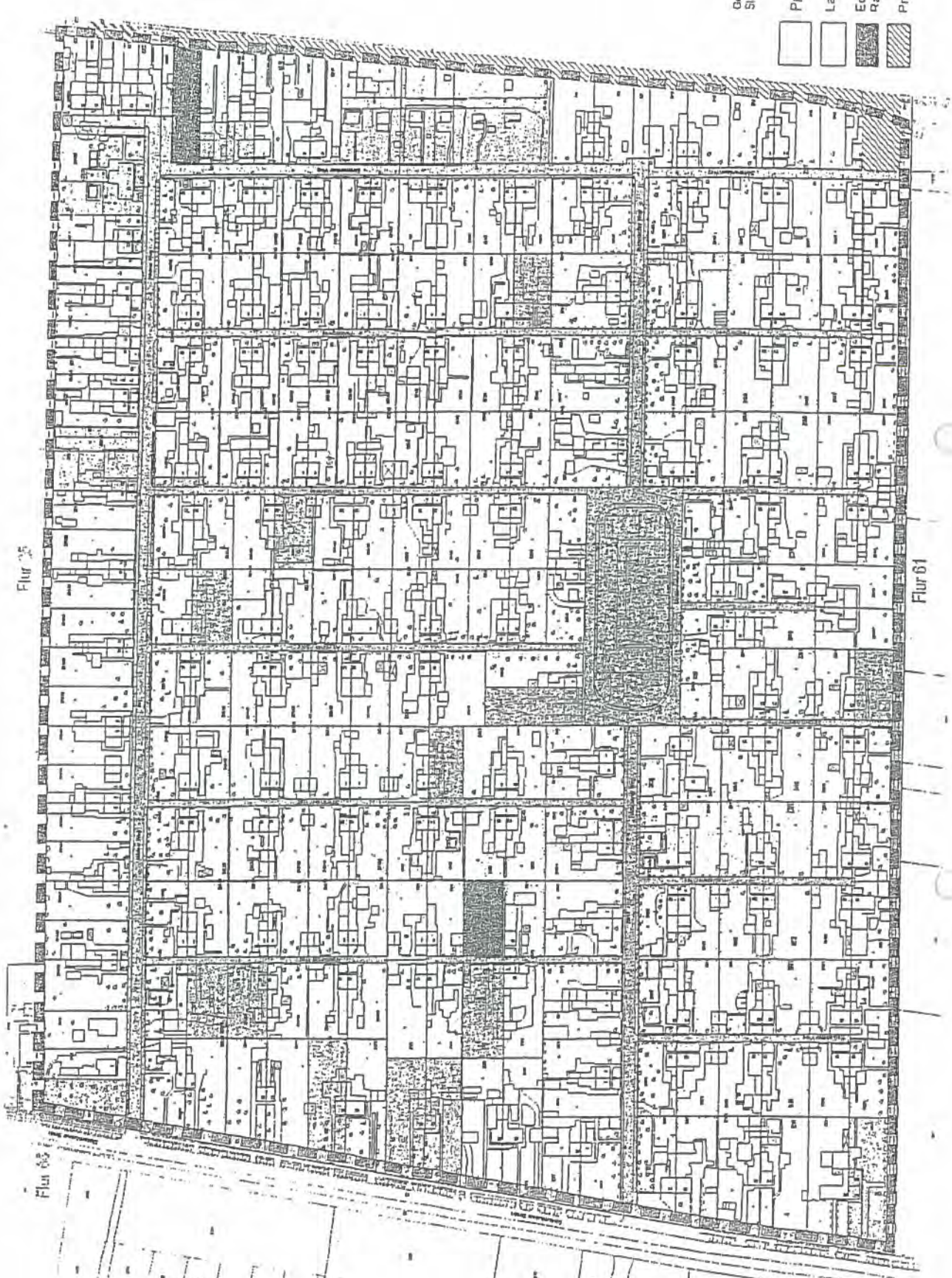
ÖFFENTLICHE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Bestand



EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

1



Grundlage: Vermessungsamt
Stand: 16. 12. 2000



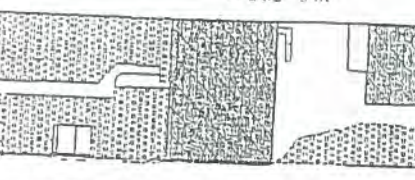
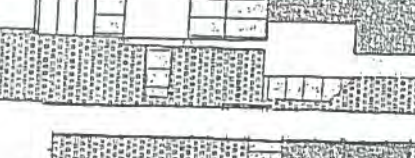
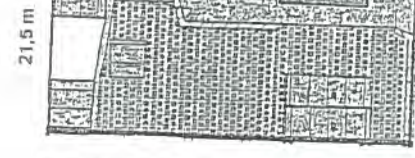
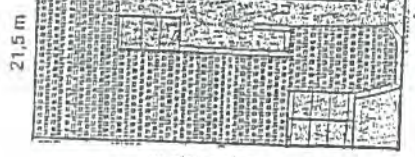
-  Privateigentum
-  Landeshauptstadt Erfurt
-  EGV RT
Rat der Stadt Erfurt
-  Private Unternehmer

Typ 1

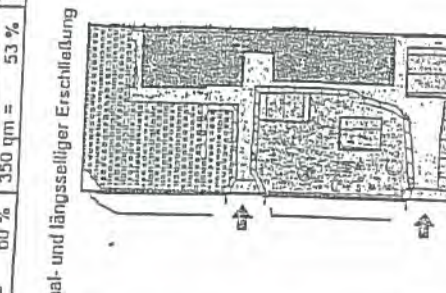
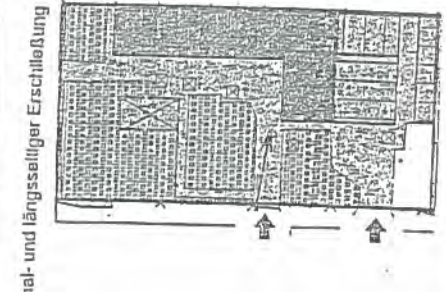
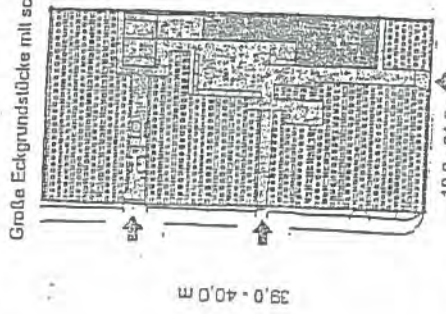
Typ 2

Typ 3

GRUNDSTÜCKSTYPEN: REGELFÄLLE



Grundstück	871 qm = 100 %	840 qm = 100 %	820 qm = 100 %	840 qm = 100 %	660 qm = 100 %	637 qm = 100 %	885 qm = 100 %
Hauptgebäude	127 qm = 15 %	110 qm = 13 %	81 qm = 10 %	59 qm = 9 %	120 qm = 18 %	91 qm = 14 %	884 qm = 100 %
Nebengebäude	68 qm = 8 %	174 qm = 21 %	281 qm = 32 %	22 qm = 3 %	96 qm = 15 %	22 qm = 3 %	126 qm = 14 %
Wegflächen	191 qm = 22 %	102 qm = 12 %	131 qm = 16 %	74 qm = 12 %	94 qm = 14 %	68 qm = 11 %	185 qm = 20 %
Sonstige Flächen	485 qm = 55 %	32 qm = 4 %	121 qm = 15 %	103 qm = 17 %	94 qm = 14 %	68 qm = 11 %	43 qm = 5 %
Grünflächen		422 qm = 50 %	226 qm = 27 %	485 qm = 76 %	373 qm = 53 %	456 qm = 72 %	174 qm = 20 %
							123 qm = 12 %
							345 qm = 39 %
							386 qm = 43 %

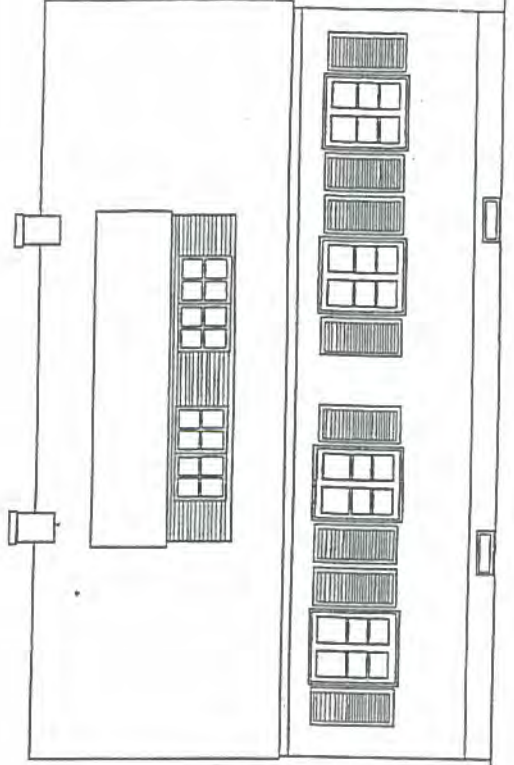
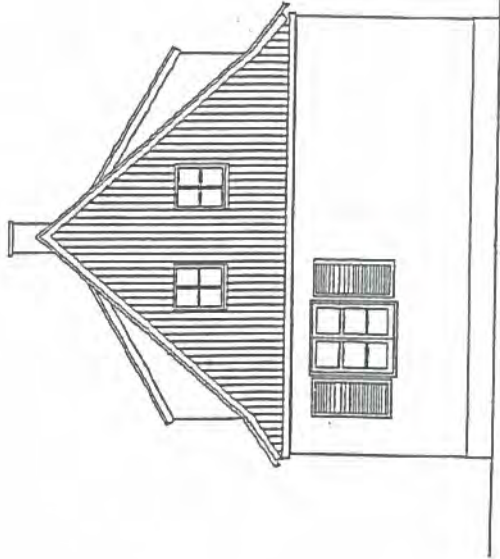
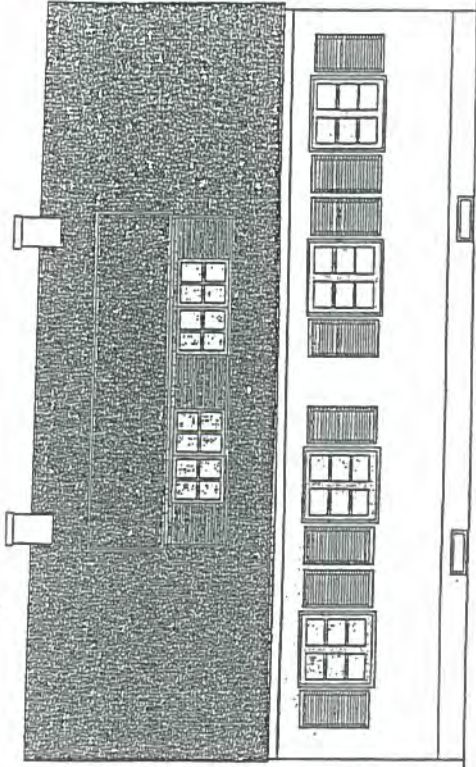
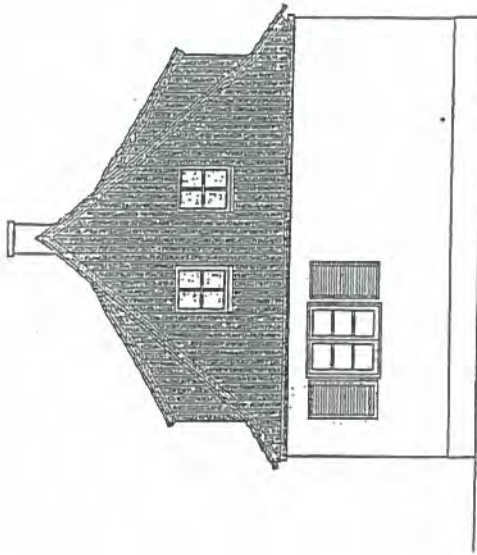


Große Eckgrundstücke mit schmal- und längsseitiger Erschließung
 Eckgrundstücke mit schmal- und längsseitiger Erschließung

Hauptgebäude
 Nebengebäude
 Wegflächen
 Grünflächen
 Sonstige Flächen
 Erschließungsseite

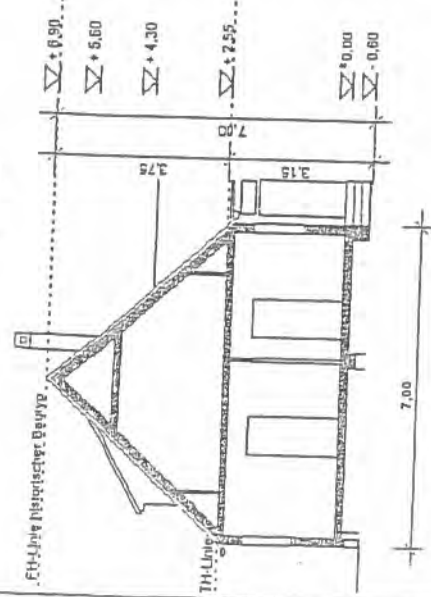
Grundstück	840 qm = 100 %	849 qm = 100 %	720 qm = 100 %
Hauptgebäude	78 qm = 9 %	184 qm = 19 %	702 qm = 100 %
Nebengebäude	34 qm = 4 %	125 qm = 15 %	144 qm = 21 %
Wegflächen	111 qm = 13 %	208 qm = 25 %	81 qm = 12 %
Sonstige Flächen			108 qm = 15 %

TRADITIONELLER HAUSTYP
Nach Bauzeichnung



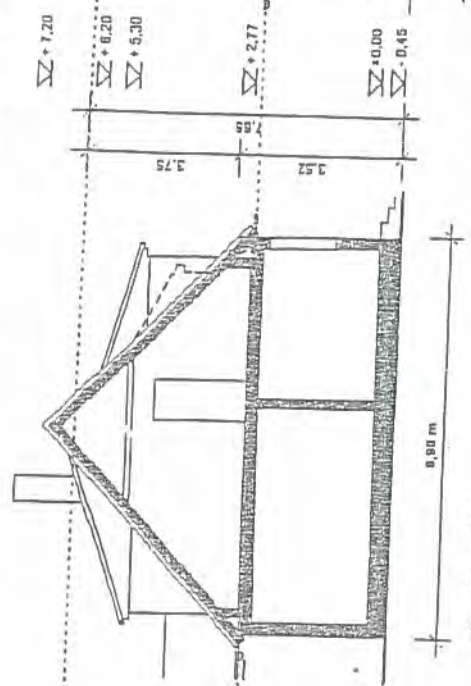
VERÄNDERUNGEN DES BAUBILDES DURCH BAULICHE ERWEITERUNGEN

Ursprünglicher Bautyp



Firsthöhe: 6,90 m
Traufhöhe: 3,15 m

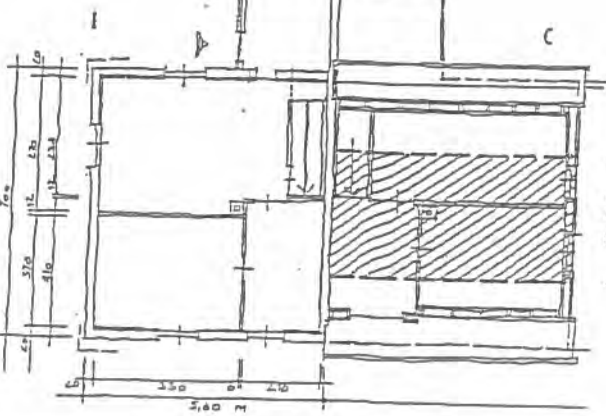
Verlust der Baustruktur durch veränderte Abmessungen



Firsthöhe: 7,65 m
Traufhöhe: 3,52 m

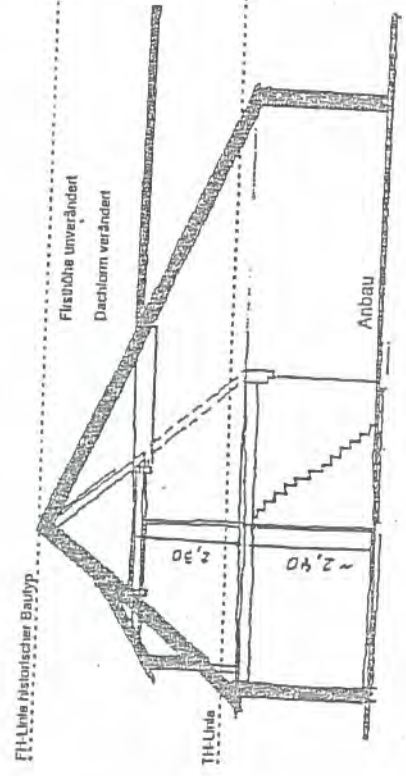


Firsthöhe: 8,98 m
Traufhöhe: 3,60 m

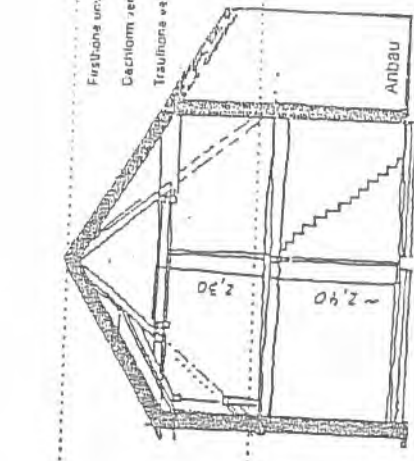


2,30
Geschäftshöhe

Verlust der Baustruktur durch veränderte Bauformen



Firsthöhe: 8,98 m
Traufhöhe: 3,60 m



Firsthöhe: 8,98 m
Traufhöhe: 3,60 m







Firsthöhe: 8,98 m
Traufhöhe: 3,60 m

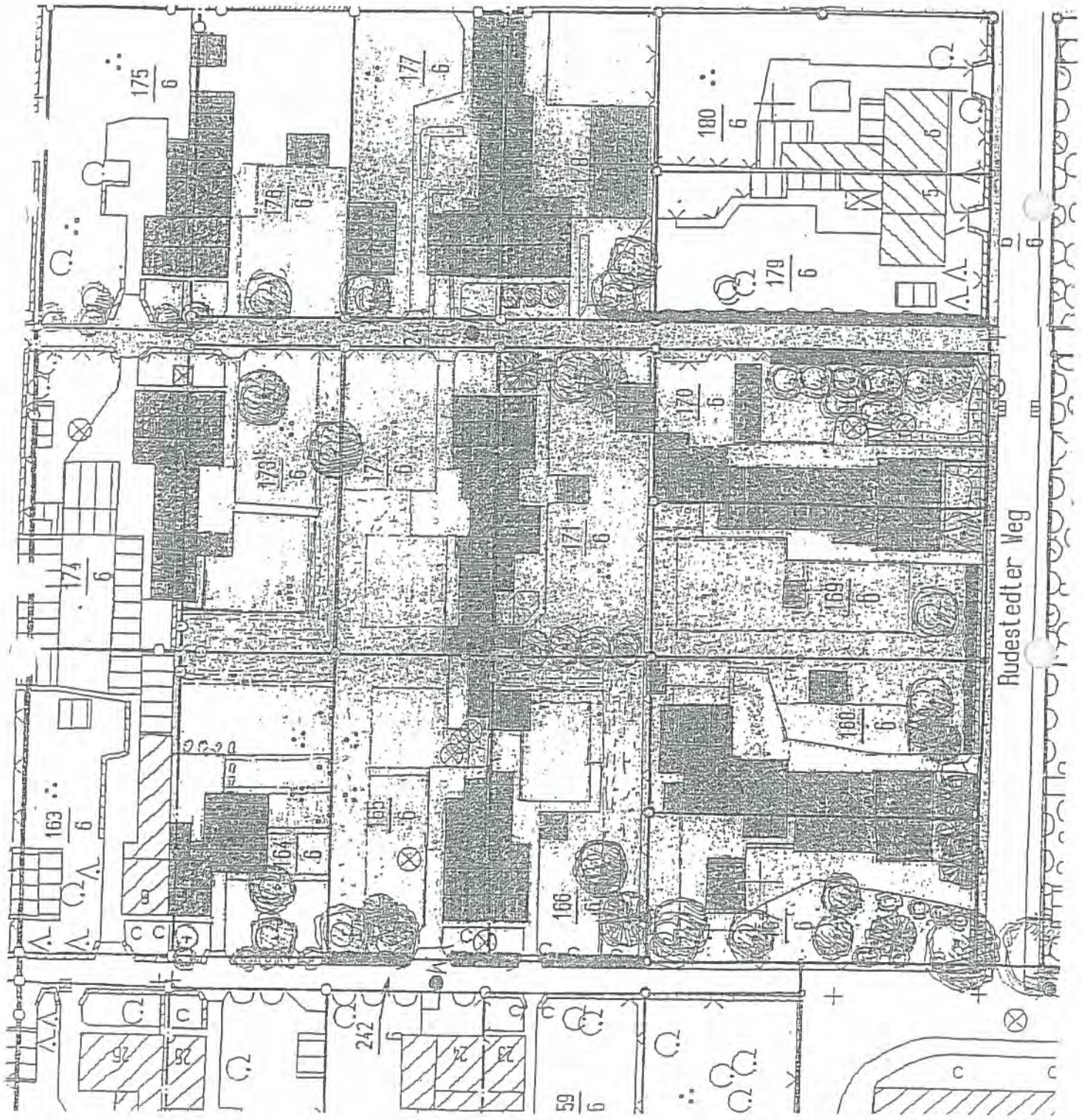
Zweigeschossige Erweiterung mit stark vergrößerter Gebäudetiefe
Veränderung der Bauform durch Aufstockung OG + flaches Satteldach

Eingeschossiger Neubau mit vergrößerter Gebäudetiefe
Unproportionaler Anbau durch Veränderung der Dachform und der Gleichwinkligkeit des Satteldaches

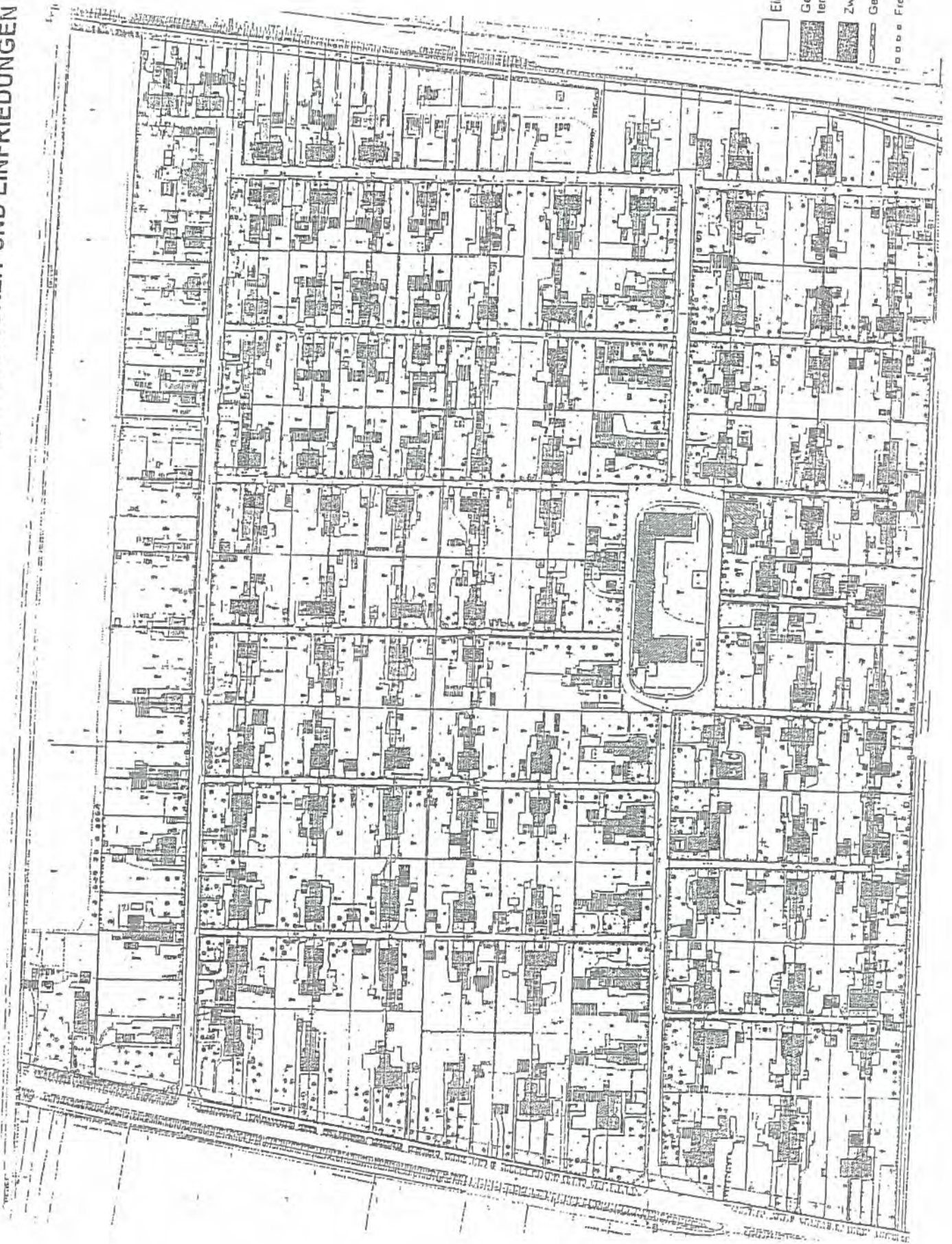
BEBAUUNGSSTRUKTUR Bestand



-  Bebauung Hauptgebäude
-  Bebauung Nebengebäude
-  befestigte Freifläche
-  begrünte Freifläche
-  Gehölze
-  Einriedung durch Hecken



GESCHOSSIGKEIT UND EINFRIEDUNGEN DURCH GRÜN Bestand



Stand Ca 1955

- Eingeschossige Bebauung
- Gebäude mit voll ausgebautem Dachgeschloß
- Zweigeschossige Bebauung
- Geschützte Hecker
- Freiwachsende Hecker



GEWERBLICHE NUTZUNGEN

Bestand

Stand 01 1976

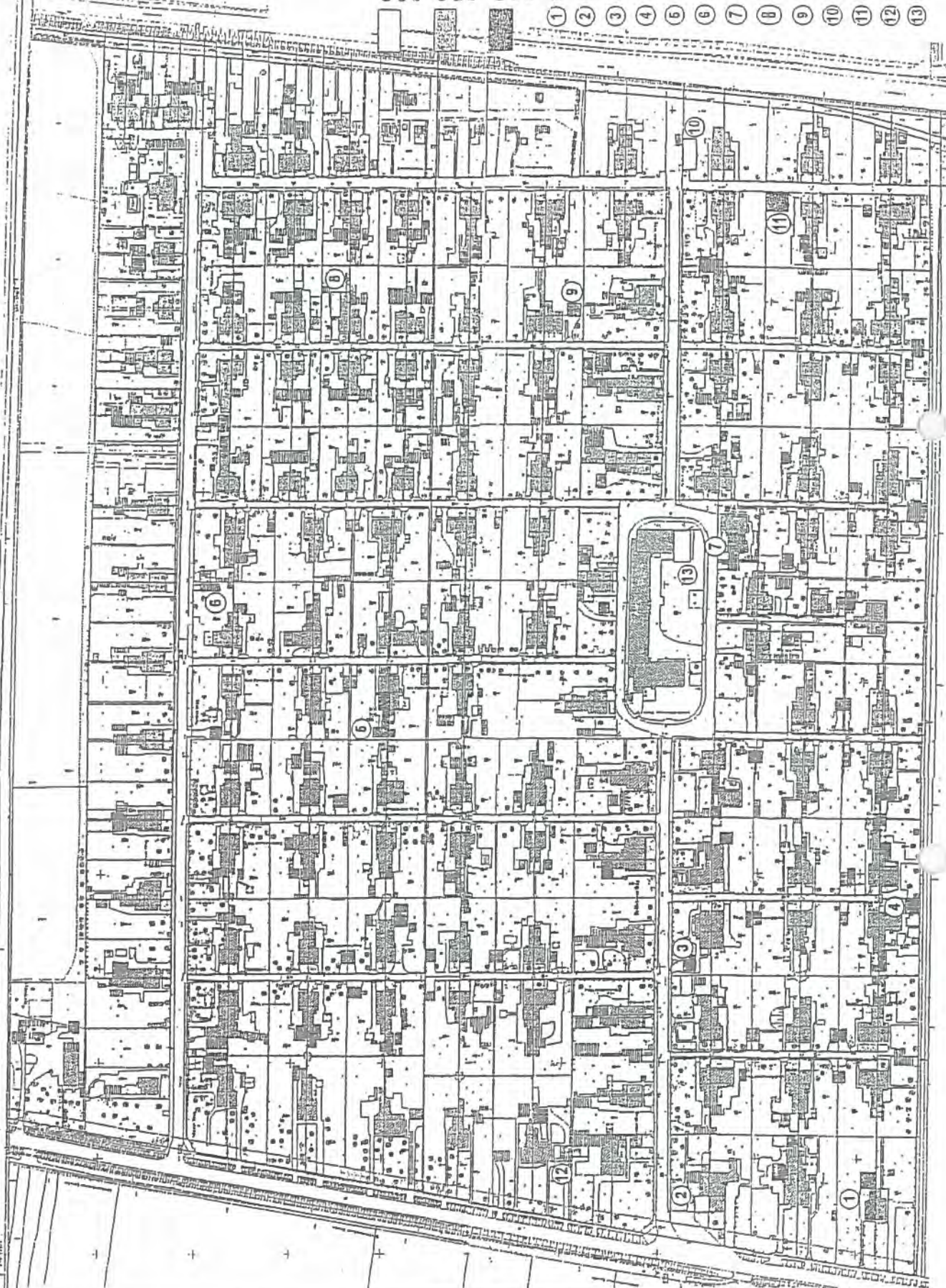


Gewerbliche Nutzung
ohne störenden Einfluss
auf das Wohngebiet

Gewerbliche Nutzung mit
gering störendem Einfluss
auf das Wohngebiet

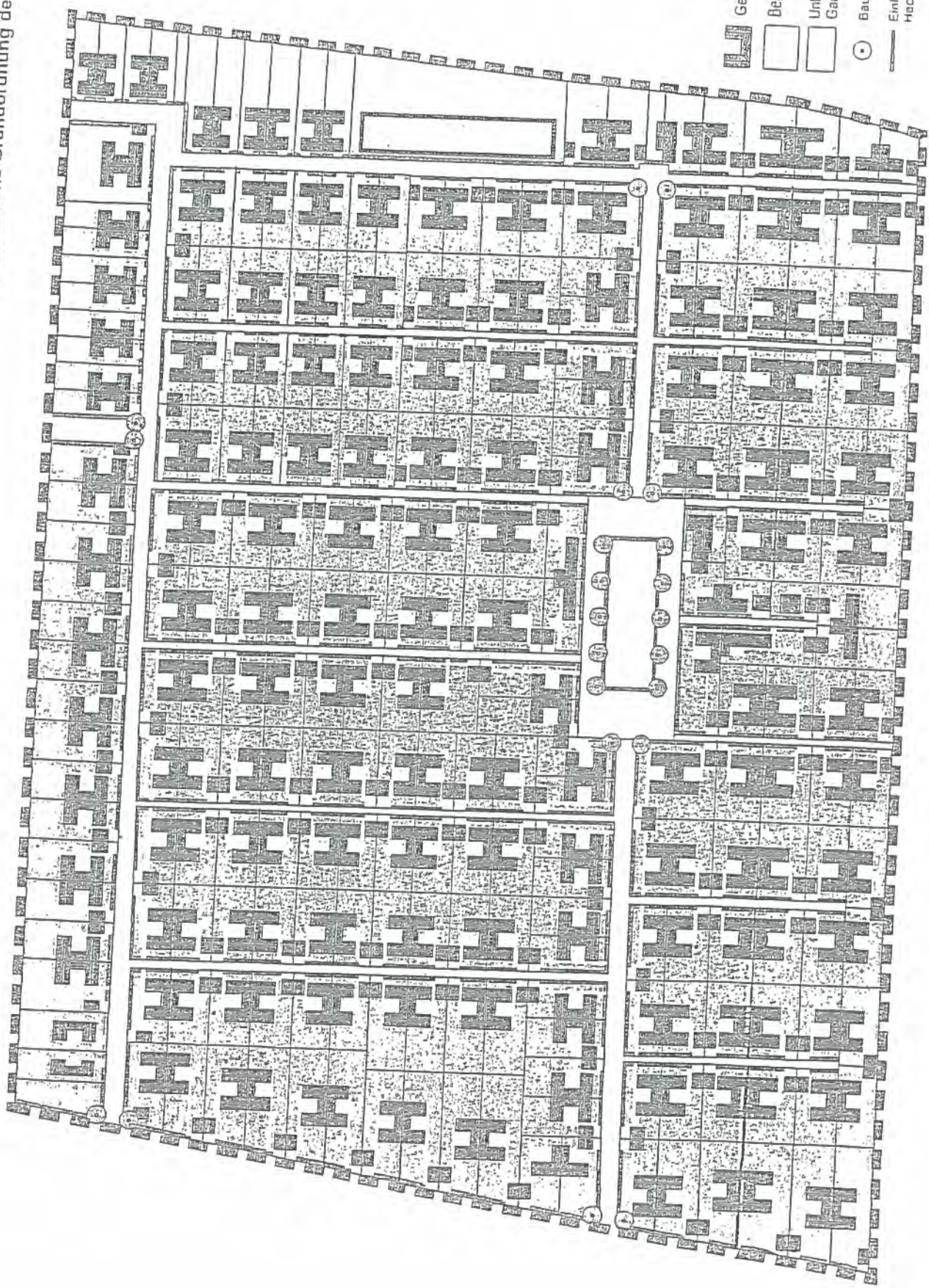
Gewerbliche Nutzung mit
stark störendem Einfluss
auf das Wohngebiet

- ① Relienservice
- ② Friseur salon
- ③ Materialtrieb
- ④ Klempnerbetrieb
- ⑤ Bautischler/Innenausbau
- ⑥ Heizung / Sanitär
- ⑦ Fliesenleger
- ⑧ Elektrowerkzeuge
- ⑨ Stuckateur
- ⑩ Elektronik
- ⑪ Spezialeur (LKW's)
- ⑫ Spediteur (Lieferwagen)
- ⑬ REWE-Marktaul



GESTALTUNGSPLAN

Städtebauliche Grundordnung der Wohnsiedlung

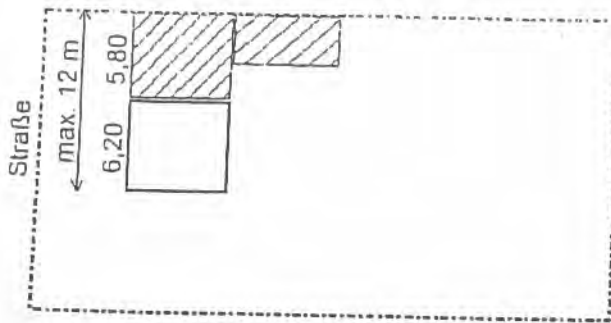


Maßstab 1:2000

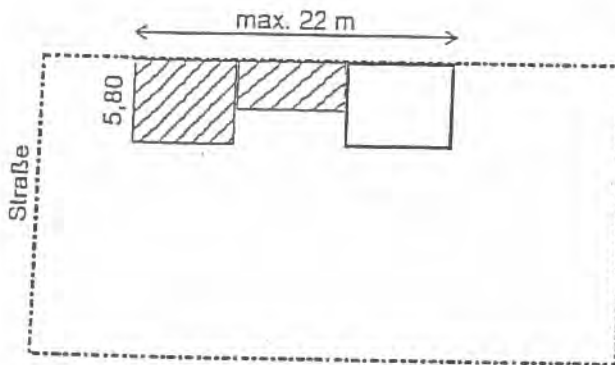
- Gebäude
- Belesigte Fläche
- Unbelesigte Flächen
Gartenland
- Baumpflanzung
- Einlieung durch
Hecken II Festsitzung

GRUNDVARIANTEN DER BAULICHEN ERWEITERUNG

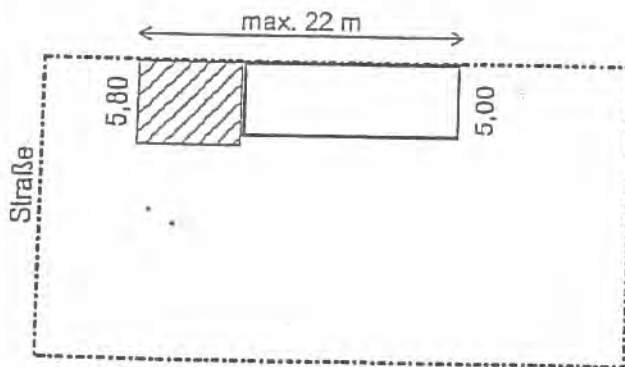
Nach Festsetzung B-Plan



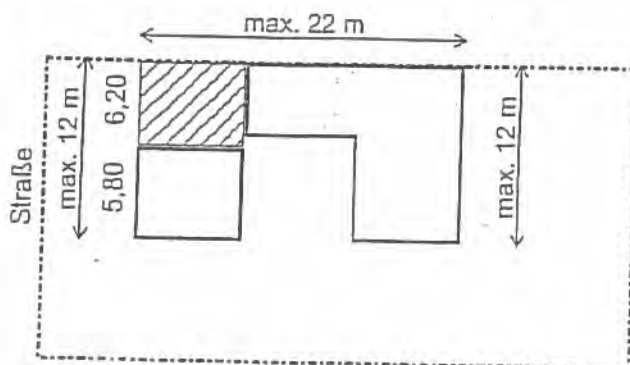
Variante 1: Erweiterung des vorderen Quergebäudes



Variante 2: Neubau eines zweiten, hinteren Quergebäudes



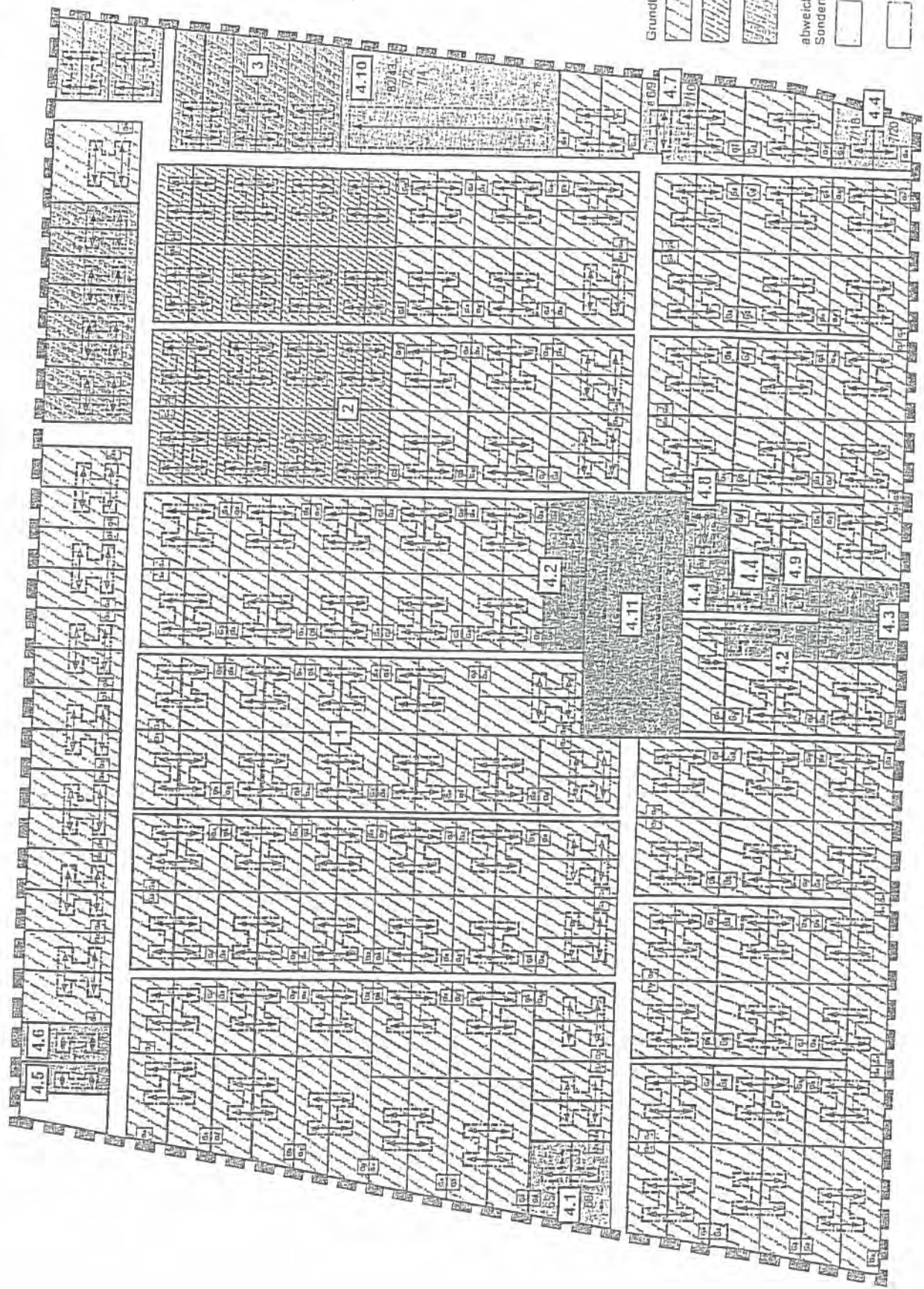
Variante 3: Neubau eines 5 m breiten Seitengebäudes



Variante 4: Vollständige Überbauung des Baufeldes mit vorderem und hinterem Quergebäude und Seitengebäude

Grundstückstypen nach der Abhängigkeit zwischen Bebaubarkeit und Grundstücksgröße / -zuschnitt

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)



Grundtyp

1	2	3
4		

abweichende Typen/
Sonderfälle

4





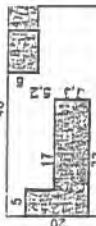
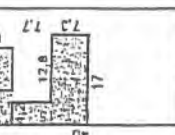
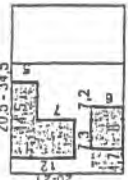

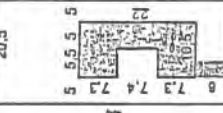
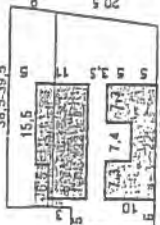


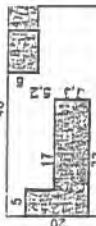
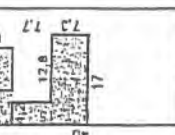
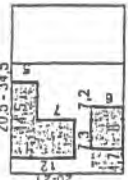

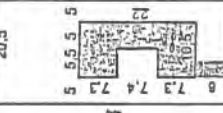
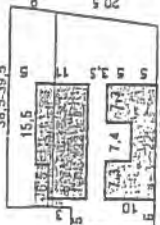


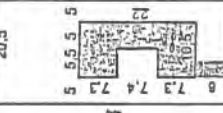
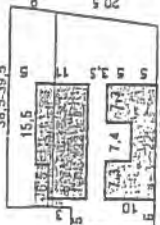


Erschließungsflächen
bzw. nicht bebaubare
Grundstücke

--



Nachweis der Überbauungsdichte durch bauliche Anlagen Innerhalb des Baufeldes, Garagen + Stellplätzen incl. Zufahrten

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Grundtypen											
<p>Typ 1 Grundstücksfläche: ca. 800 m² 208 Grundstücke</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 212 m² = 78 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{208 \text{ m}^2}{800 \text{ m}^2}$ = 0,26</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,36</p>	<p>Typ 2 Grundstücksfläche: ca. 620 m² 32 Grundstücke</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 212 m² = 14 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{226 \text{ m}^2}{620 \text{ m}^2}$ = 0,36</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,36</p>	<p>Typ 3 Grundstücksfläche: 530 m² bis 630 m² 18 Grundstücke</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 183 m² = 14 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{197 \text{ m}^2}{530 \text{ m}^2}$ = 0,37</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,37</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{197 \text{ m}^2}{630 \text{ m}^2}$ = 0,31</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,31</p>	<p>Typ 4.1 Grundstücksfläche: ca. 800 m² 2 Grundstücke (Flurst. 65/1, 66/1)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 158 m² = 76 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{232 \text{ m}^2}{800 \text{ m}^2}$ = 0,29</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,27</p>	<p>Typ 4.2 Grundstücksfläche: ca. 800 m² 3 Grundstücke (Flurst. 159/6, 229/6)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 187 m² = 78 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{263 \text{ m}^2}{800 \text{ m}^2}$ = 0,33</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,33</p>	<p>Typ 4.3 Grundstücksfläche: ca. 880 m² 2 Grundstücke (Flurst. 227/6, 228/6)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 156 m² = 57 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{243 \text{ m}^2}{880 \text{ m}^2}$ = 0,28</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,28</p>	<p>Typ 4.4 Grundstücksfläche: 420 m² bis 620 m² 4 Grundstücke (Flurst. 6/2, 6/4, 7/18, 7/20)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 124 m² = 76 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{200 \text{ m}^2}{420 \text{ m}^2}$ = 0,48</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,48</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{200 \text{ m}^2}{620 \text{ m}^2}$ = 0,32</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,32</p>	<p>Typ 4.5 Grundstücksfläche: ca. 726 m² 1 Grundstück (Flurst. 66/5)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 161 m² = 18 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{179 \text{ m}^2}{726 \text{ m}^2}$ = 0,25</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,25</p>	<p>Typ 4.6 Grundstücksfläche: ca. 902 m² 1 Grundstück (Flurst. 86/6)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 190 m² = 15 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{208 \text{ m}^2}{902 \text{ m}^2}$ = 0,23</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,23</p>	<p>Typ 4.7 Grundstücksfläche: 1233 m² 1 Grundstück (Flurst. 6/9, 7/10)</p>  <p style="text-align: right;">Baufelder Garage, Stellplätze, Zufahrten = 406 m² = 25 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{431 \text{ m}^2}{1233 \text{ m}^2}$ = 0,35</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,35</p>	<p>Typ 4.8 Grundstücksfläche: ca. 610 m² 1 Grundstück (Flurst. 6/1)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 231 m² = 69 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{300 \text{ m}^2}{610 \text{ m}^2}$ = 0,49</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,49</p>	<p>Typ 4.9 Grundstücksfläche: 420 m² 1 Grundstück (Flurst. 6/3)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 40 m² = 76 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{156 \text{ m}^2}{420 \text{ m}^2}$ = 0,37</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,40</p>
<p>Typ 4.2 Grundstücksfläche: ca. 800 m² 3 Grundstücke (Flurst. 159/6, 229/6)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 187 m² = 78 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{263 \text{ m}^2}{800 \text{ m}^2}$ = 0,33</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,33</p>	<p>Typ 4.3 Grundstücksfläche: ca. 880 m² 2 Grundstücke (Flurst. 227/6, 228/6)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 156 m² = 57 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{243 \text{ m}^2}{880 \text{ m}^2}$ = 0,28</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,28</p>	<p>Typ 4.4 Grundstücksfläche: 420 m² bis 620 m² 4 Grundstücke (Flurst. 6/2, 6/4, 7/18, 7/20)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 124 m² = 76 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{200 \text{ m}^2}{420 \text{ m}^2}$ = 0,48</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,48</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{200 \text{ m}^2}{620 \text{ m}^2}$ = 0,32</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,32</p>	<p>Typ 4.5 Grundstücksfläche: ca. 726 m² 1 Grundstück (Flurst. 66/5)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 161 m² = 18 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{179 \text{ m}^2}{726 \text{ m}^2}$ = 0,25</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,25</p>	<p>Typ 4.6 Grundstücksfläche: ca. 902 m² 1 Grundstück (Flurst. 86/6)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 190 m² = 15 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{208 \text{ m}^2}{902 \text{ m}^2}$ = 0,23</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,23</p>	<p>Typ 4.7 Grundstücksfläche: 1233 m² 1 Grundstück (Flurst. 6/9, 7/10)</p>  <p style="text-align: right;">Baufelder Garage, Stellplätze, Zufahrten = 406 m² = 25 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{431 \text{ m}^2}{1233 \text{ m}^2}$ = 0,35</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,35</p>	<p>Typ 4.8 Grundstücksfläche: ca. 610 m² 1 Grundstück (Flurst. 6/1)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 231 m² = 69 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{300 \text{ m}^2}{610 \text{ m}^2}$ = 0,49</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,49</p>	<p>Typ 4.9 Grundstücksfläche: 420 m² 1 Grundstück (Flurst. 6/3)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 40 m² = 76 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{156 \text{ m}^2}{420 \text{ m}^2}$ = 0,37</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,40</p>				
<p>Typ 4.6 Grundstücksfläche: ca. 902 m² 1 Grundstück (Flurst. 86/6)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 190 m² = 15 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{208 \text{ m}^2}{902 \text{ m}^2}$ = 0,23</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,23</p>	<p>Typ 4.7 Grundstücksfläche: 1233 m² 1 Grundstück (Flurst. 6/9, 7/10)</p>  <p style="text-align: right;">Baufelder Garage, Stellplätze, Zufahrten = 406 m² = 25 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{431 \text{ m}^2}{1233 \text{ m}^2}$ = 0,35</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,35</p>	<p>Typ 4.8 Grundstücksfläche: ca. 610 m² 1 Grundstück (Flurst. 6/1)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 231 m² = 69 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{300 \text{ m}^2}{610 \text{ m}^2}$ = 0,49</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,49</p>	<p>Typ 4.9 Grundstücksfläche: 420 m² 1 Grundstück (Flurst. 6/3)</p>  <p style="text-align: right;">Baufeld Garage, Stellplätze, Zufahrten = 40 m² = 76 m²</p> <p style="text-align: right;">Bauliche Anlagen GRZ = $\frac{156 \text{ m}^2}{420 \text{ m}^2}$ = 0,37</p> <p style="text-align: right;">GRZ = 0,40</p>								

abweichende Typen / Sonderfälle ohne Typ 4.10 und 4.11

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlage

Typ 3
 Grundstücksfläche: 530 m² bis 630 m²
 18 Grundstücke

Baufeld
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 125 m²
 = 183 m²
 = 14 m²
 = 125 m²

GRZ** = $\frac{322 \text{ m}^2}{530 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{473 \text{ m}^2}{530 \text{ m}^2}$
 GRZ = $\frac{322 \text{ m}^2}{530 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{473 \text{ m}^2}{530 \text{ m}^2}$
 GRZ** = $\frac{322 \text{ m}^2}{530 \text{ m}^2}$

Typ 4.3
 Grundstücksfläche: ca. 880 m²
 2 Grundstücke (Flurst. 227/6, 228/6)

Baufeld
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 87 m²
 = 155 m²
 = 87 m²
 = 125 m²

GRZ = $\frac{388 \text{ m}^2}{880 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{569 \text{ m}^2}{880 \text{ m}^2}$
 GRZ = 0,42

Typ 4.6
 Grundstücksfläche: ca. 902 m²
 1 Grundstück (Flurst. 86/6)

Baufeld
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 125 m²
 = 190 m²
 = 18 m²
 = 125 m²

GRZ = $\frac{268 \text{ m}^2}{902 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{592 \text{ m}^2}{902 \text{ m}^2}$
 GRZ = 0,37

Typ 4.9
 Grundstücksfläche: 420 m²
 1 Grundstück (Flurst. 6/3)

Baufeld
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 76 m²
 = 40 m²
 = 76 m²
 = 125 m²

GRZ = $\frac{231 \text{ m}^2}{420 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{317 \text{ m}^2}{420 \text{ m}^2}$

Typ 2
 Grundstücksfläche: ca. 620 m²
 32 Grundstücke

Baufeld
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 125 m²
 = 212 m²
 = 14 m²
 = 125 m²

GRZ = $\frac{351 \text{ m}^2}{620 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{620 \text{ m}^2}{620 \text{ m}^2}$
 GRZ = 0,57

Typ 4.2
 Grundstücksfläche: ca. 800 m²
 3 Grundstücke (Flurst. 157/6, 158/6, 229/6)

Baufeld
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 125 m²
 = 107 m²
 = 76 m²
 = 125 m²

GRZ = $\frac{388 \text{ m}^2}{800 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{800 \text{ m}^2}{800 \text{ m}^2}$
 GRZ = 0,49

Typ 4.5
 Grundstücksfläche: ca. 720 m²
 1 Grundstück (Flurst. 86/5)

Baufeld
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 125 m²
 = 161 m²
 = 18 m²
 = 125 m²

GRZ = $\frac{304 \text{ m}^2}{720 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{726 \text{ m}^2}{720 \text{ m}^2}$
 GRZ = 0,42

Typ 4.8
 Grundstücksfläche: ca. 610 m²
 1 Grundstück (Flurst. 8/1)

Baufeld
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 125 m²
 = 231 m²
 = 89 m²
 = 125 m²

GRZ = $\frac{425 \text{ m}^2}{610 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{810 \text{ m}^2}{610 \text{ m}^2}$
 GRZ = 0,70

Typ 1
 Grundstücksfläche: ca. 800 m²
 206 Grundstücke

Baufeld
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 125 m²
 = 212 m²
 = 76 m²
 = 125 m²

GRZ = $\frac{413 \text{ m}^2}{800 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{800 \text{ m}^2}{800 \text{ m}^2}$
 GRZ = 0,52

Typ 4.1
 Grundstücksfläche: ca. 860 m²
 2 Grundstücke (Flurst. 65/1, 66/1)

Baufeld
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 125 m²
 = 156 m²
 = 76 m²
 = 125 m²

GRZ = $\frac{357 \text{ m}^2}{860 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{860 \text{ m}^2}{860 \text{ m}^2}$
 GRZ = 0,42

Typ 4.4
 Grundstücksfläche: 420 m² bis 620 m²
 4 Grundstücke (Flurst. 6/2, 6/4, 7/18, 7/20)

Baufeld
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 125 m²
 = 124 m²
 = 76 m²
 = 125 m²

GRZ** = $\frac{325 \text{ m}^2}{420 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{420 \text{ m}^2}{420 \text{ m}^2}$
 GRZ = $\frac{325 \text{ m}^2}{620 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{620 \text{ m}^2}{620 \text{ m}^2}$
 GRZ** = 0,77
 GRZ* = 0,52

Typ 4.7
 Grundstücksfläche: 1233 m²
 1 Grundstück (Flurst. 6/9, 7/10)

Baufelder
 Garage, Stellplätze, Zufahrten
 Nebenanal. (Terrasse, Bassin) = 125 m²
 = 406 m²
 = 25 m²
 = 125 m²

GRZ = $\frac{558 \text{ m}^2}{1233 \text{ m}^2}$
 GRZ* = $\frac{1233 \text{ m}^2}{1233 \text{ m}^2}$
 GRZ = 0,45

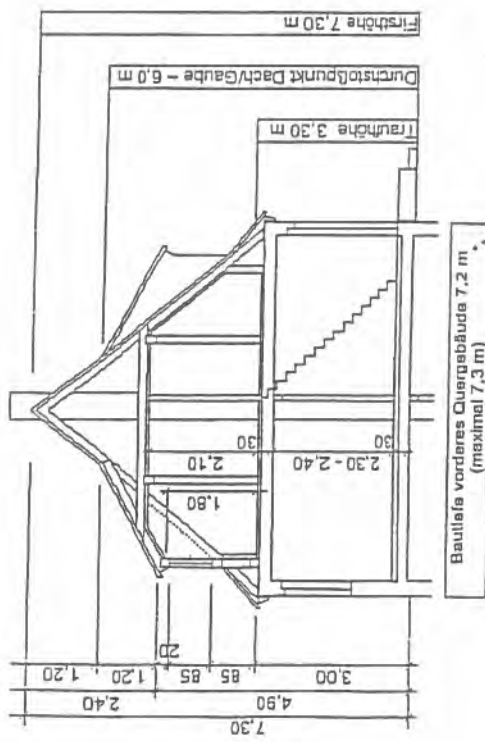
Grundtypen

abweichende Typen / Sonderfälle ohne Typ 4.10 und 4.11

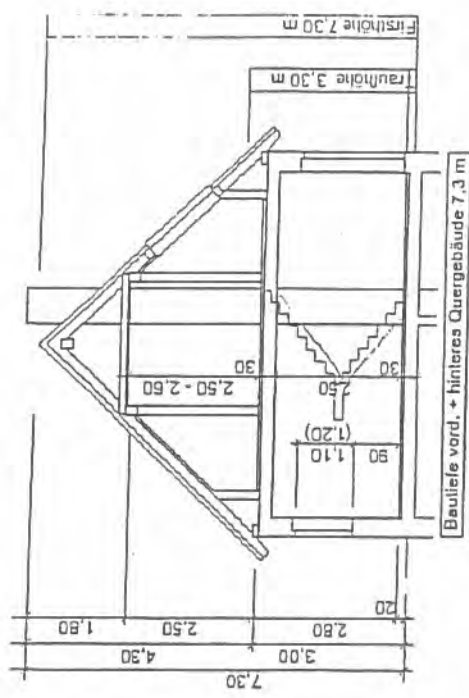
Bestimmung der Gebäudeabmessungen für Neubauten unter Anpassung an den Bestand

BAUHÖHE

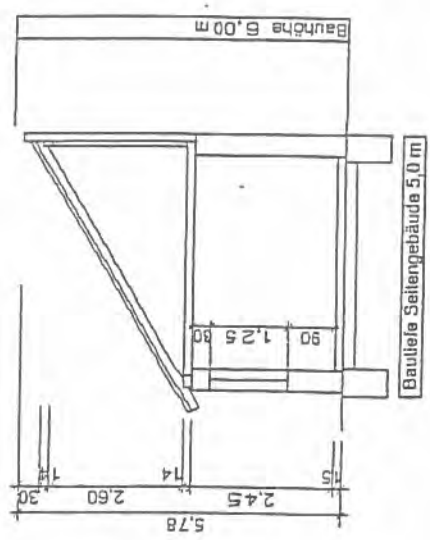
Vorderes Quergebäude Bestand



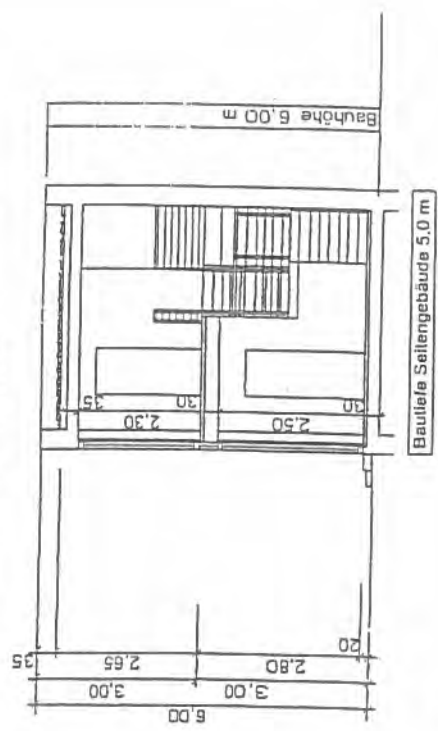
**Vorderes / hinteres Quergebäude
Neubau mit einer Firsthöhe von 7,30 m und Dachneigung von 47°**



**Seitengebäude
Genehmigter und bereits gebauter, eingeschossiger Anbau**

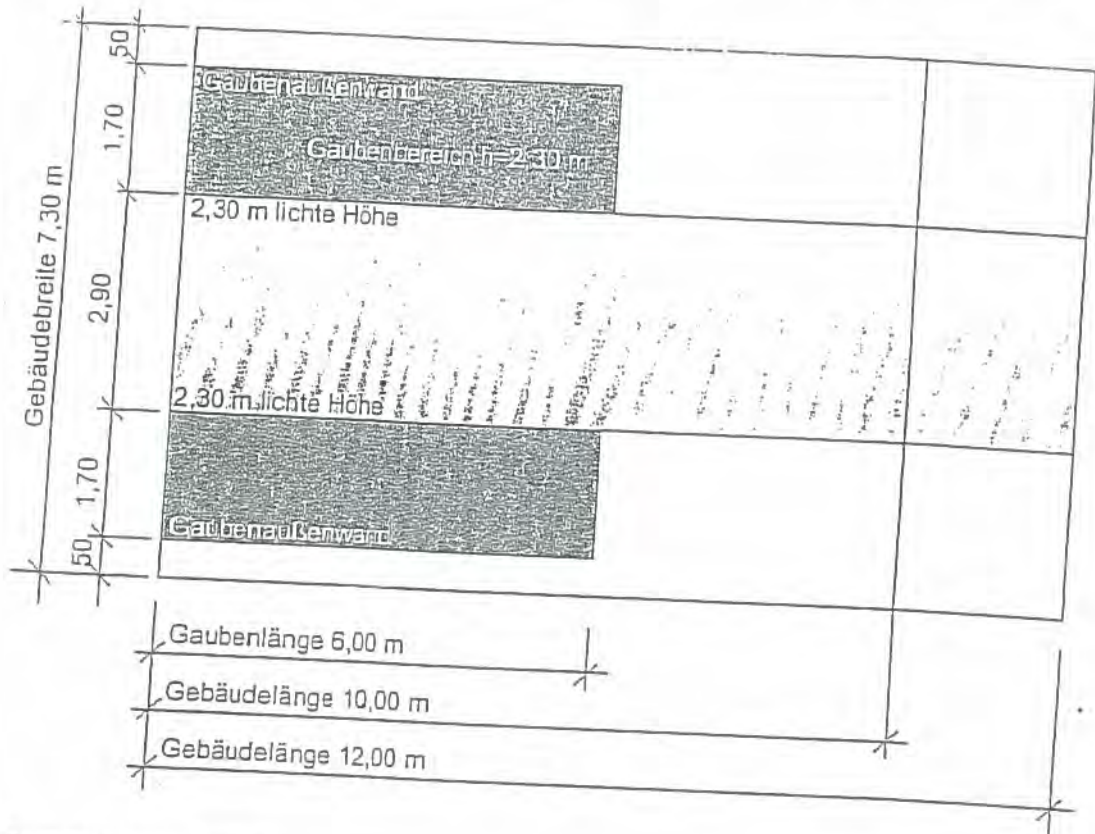


**Seitengebäude
Als zweigeschossiger Neubau unter Auslastung
der maximalen Bauhöhe von 6,00 m**



VOLLGESCHOSS

Anrechenbarkeit des Dachgeschoss



GEBÄUDELÄNGE 12,0 m

Gebäude ohne Dachaufbauten

$$12,00 \times 7,30 = 87,6 \text{ m}^2$$

$$12,00 \times 2,90 = 34,8 \text{ m}^2 \text{ (H = 2,3 m)}$$

$$\text{GF} = 100 \%$$

$$= 40 \% \text{ der GF}$$



Kein Vollgeschoß

Gebäude mit Gauben (max. Länge: 6,0 m)

$$12,00 \times 7,30 = 87,6 \text{ m}^2$$

$$12,00 \times 2,90 = 34,8 \text{ m}^2 \text{ (H = 2,3 m)}$$

$$2 \times 6,00 \times 1,70 = 20,4 \text{ m}^2 \text{ (Gaube)}$$

$$\left. \begin{array}{l} 87,6 \text{ m}^2 \\ 34,8 \text{ m}^2 \\ 20,4 \text{ m}^2 \end{array} \right\} 55,2 \text{ m}^2$$

$$\text{GF} = 100 \%$$

$$= 63 \% \text{ der GF}$$



Kein Vollgeschoß

GEBÄUDELÄNGE 10,0 m

Gebäude ohne Dachaufbauten

$$10,00 \times 7,30 = 73,0 \text{ m}^2$$

$$10,00 \times 2,90 = 29,0 \text{ m}^2 \text{ (H = 2,3 m)}$$

$$\text{GF} = 100 \%$$

$$= 40 \% \text{ der GF}$$



Kein Vollgeschoß

Gebäude mit Gauben (max. Länge: 6,0 m)

$$10,00 \times 7,30 = 73,0 \text{ m}^2$$

$$10,00 \times 2,90 = 29,0 \text{ m}^2 \text{ (H = 2,3 m)}$$

$$2 \times 6,00 \times 1,70 = 20,4 \text{ m}^2 \text{ (Gaube)}$$

$$\left. \begin{array}{l} 73,0 \text{ m}^2 \\ 29,0 \text{ m}^2 \\ 20,4 \text{ m}^2 \end{array} \right\} 49,4 \text{ m}^2$$

$$\text{GF} = 100 \%$$

$$= 68 \% \text{ der GF}$$



Dachraum zählt als Vollgeschoß

Bedingungen:

Vollgeschoß (§ 85 Abs. 2 ThürBO)

Vollgeschosse sind danach Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Im Dachraum liegende Vollgeschosse werden als Dachgeschosse bezeichnet.

Die Größe der Grundfläche eines Geschosses bemißt sich nach seinen Außenmaßen.

Maximale Nutzfläche bei vollständiger Auslastung des Baufeldes

NUTZFLÄCHE

Typ 1 und 2 (Quergebäude Länge: 12,0 m)

EG: 2 x 11,40 x 8,70 = 152,76 qm (Quergebäude)
 7,40 x 4,40 = 32,56 qm (Seitengebäude)
 Summe = 185,32 qm
 abzügl. Konstr. 15% = 157,50 qm Nutzfläche EG

DG: Variante 1: bei zweigeschossigem Seitengebäude

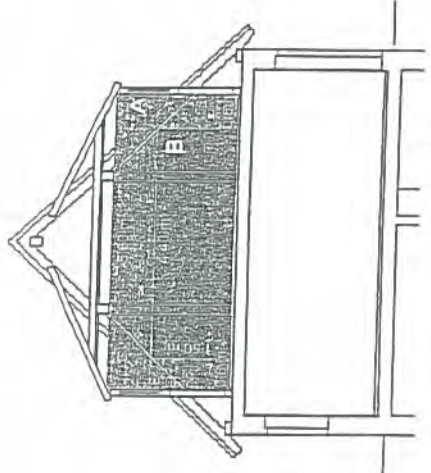
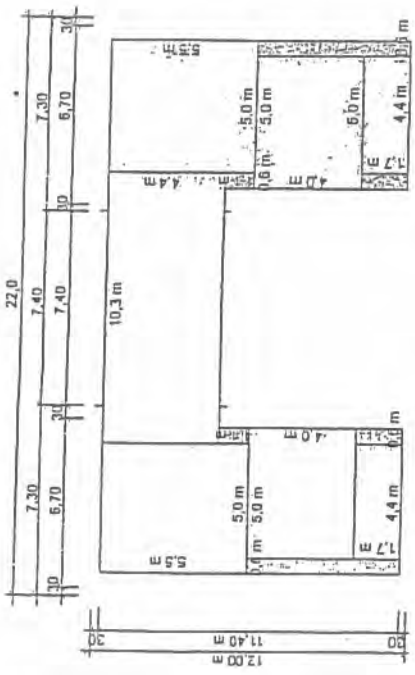
$g_1 = \text{Raumhöhe} \geq 1,5 \text{ m}$
 2 x 5,50 x (5,00 + 4,00) = 99,00 qm (Gaubereich: A)
 2 x 1,70 x 4,40 = 14,96 qm (resl. Dachbereich: B)
 10,3 x 4,4 = 45,32 qm (Seitengebäude)
 Summe = 159,28 qm
 abzügl. Konstr. 15% = 135,39 qm Nutzfläche g. DG

$g_1 = \text{Raumhöhe} \leq 1,5 \text{ m}$
 2 x 0,6 x (2,8 + 5,7) x 0,5 = 5,10 qm Nutzfläche g. DG

DG: Variante 2: bei eingeschossigem Seitengebäude

abzügl. 10,3 x 4,4 = - 45,32 qm
 abzügl. Konstr. 15% = - 39,52 qm Nutzfläche DG SG

Nutzfläche bei zweigeschossigem SG = 298 qm
Nutzfläche bei eingeschossigem SG = 259 qm



- Geschosfläche mit lichter Höhe $\geq 1,5 \text{ m}$ $\hat{=}$ 100 % Anrechnung
 - Geschosfläche mit lichter Höhe $\leq 1,5 \text{ m}$ $\hat{=}$ 50 % Anrechnung

Typ 3 (Quergebäude Länge: 10,0 m)

EG: 2 x 9,40 x 6,70 = 125,96 qm (Quergebäude)
 7,40 x 4,40 = 32,56 qm (Seitengebäude)
 Summe = 158,52 qm
 abzügl. Konstr. 15% = 134,74 qm Nutzfläche EG

DG: Variante 1: bei zweigeschossigem Seitengebäude

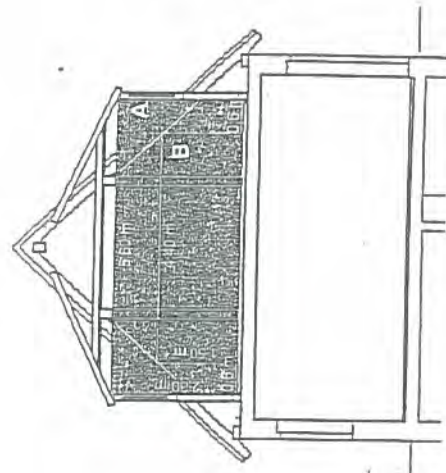
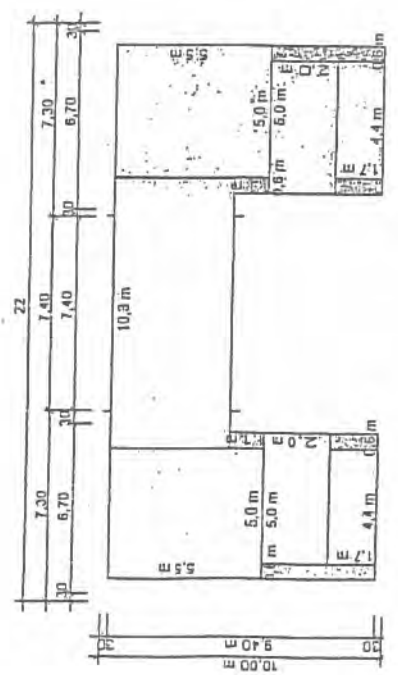
$g_1 = \text{Raumhöhe} \geq 1,5 \text{ m}$
 2 x 5,50 x (5,00 + 2,00) = 77,00 qm (Gaubereich: A)
 2 x 1,70 x 4,40 = 14,96 qm (resl. Dachbereich: B)
 10,3 x 4,4 = 45,32 qm (Seitengebäude)
 Summe = 137,28 qm
 abzügl. Konstr. 15% = 116,69 qm Nutzfläche g. DG

$g_1 = \text{Raumhöhe} \leq 1,5 \text{ m}$
 2 x 0,6 x (3,7 + 2,8) x 0,5 = 3,90 qm Nutzfläche g. DG

DG: Variante 2: bei eingeschossigem Seitengebäude

abzügl. 10,3 x 4,4 = - 45,32 qm
 abzügl. Konstr. 15% = - 39,52 qm Nutzfläche DG SG

Nutzfläche bei zweigeschossigem SG = 255 qm
Nutzfläche bei eingeschossigem SG = 216 qm



- Geschosfläche mit lichter Höhe $\geq 1,5 \text{ m}$ $\hat{=}$ 100 % Anrechnung
 - Geschosfläche mit lichter Höhe $\leq 1,5 \text{ m}$ $\hat{=}$ 50 % Anrechnung

SICHTFELDE An Strasseneinmündungen

Höhenbeschränkung für Einriedungen / Hecken auf maximal 1,0 Meter und Ausschluß von baulichen Anlagen im Bereich von Sichtfeldern aus Gründen der Verkehrssicherheit

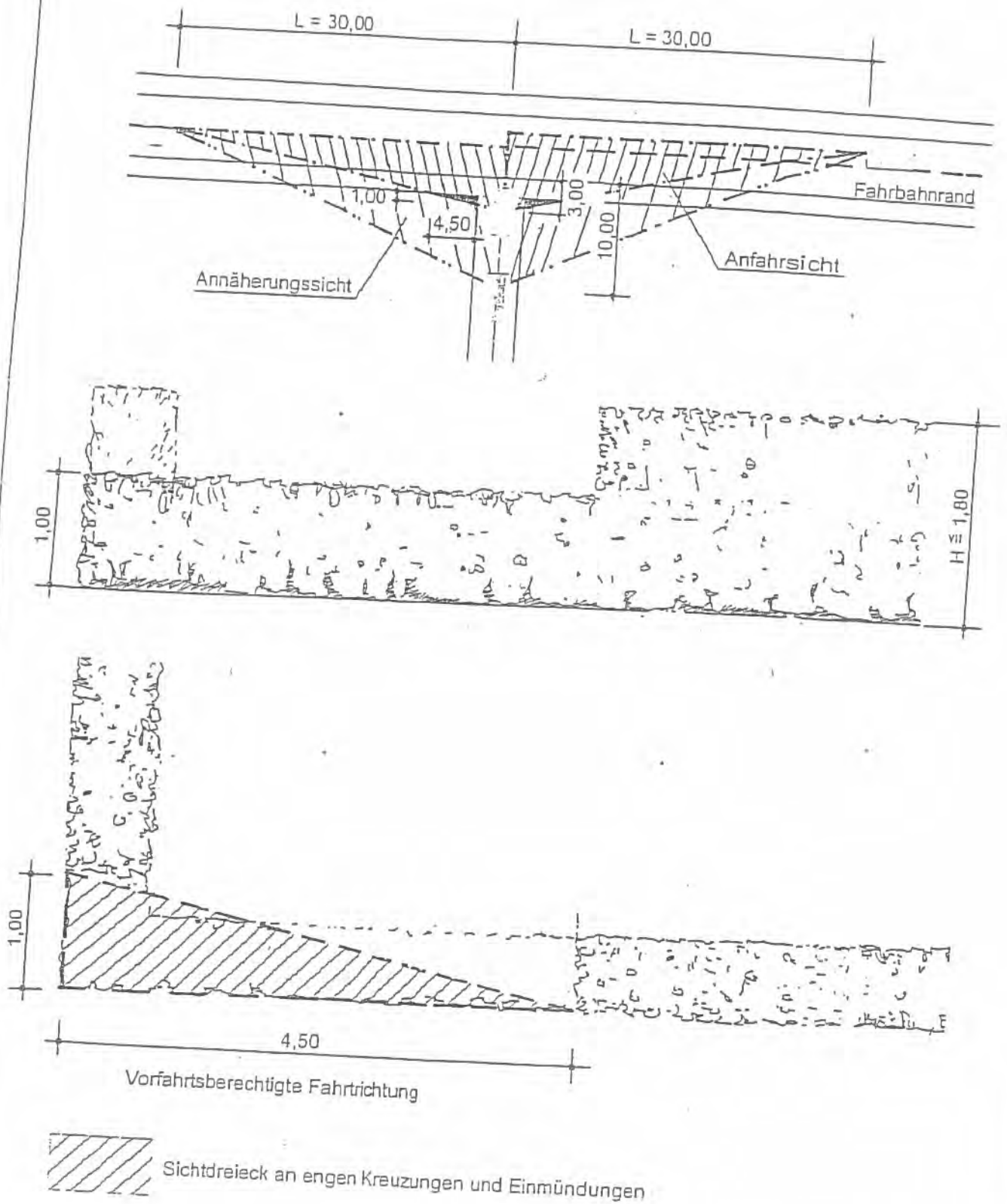
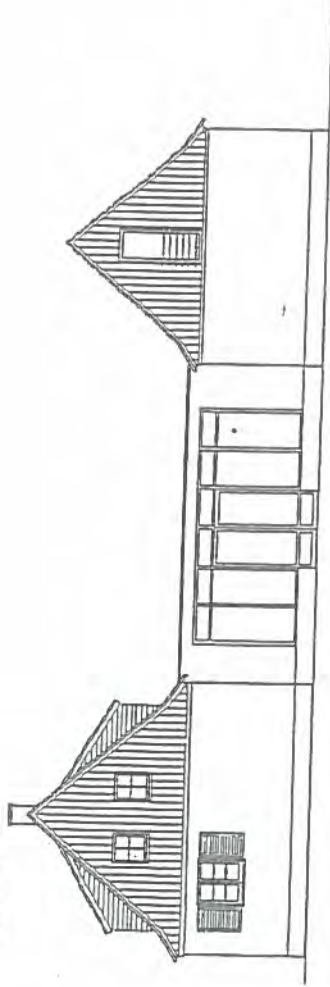


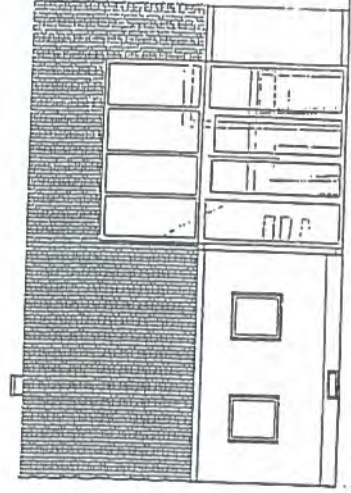
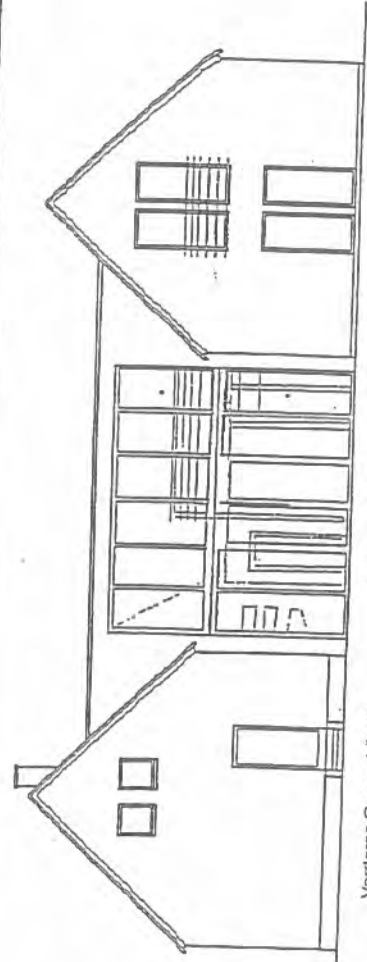
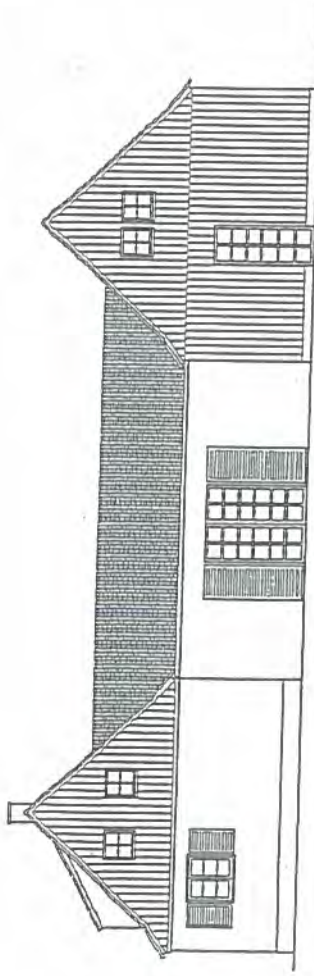
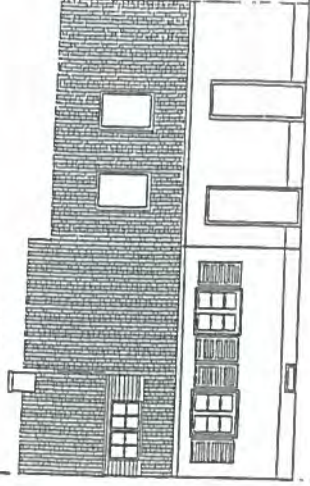
Abb. 2.7

BAUGESTALTUNG
 Baugestalterischer Spielraum nach Festsetzungen

Seitenansicht



Straßenansicht



Vorderes Quergebäude

Seitengebäude

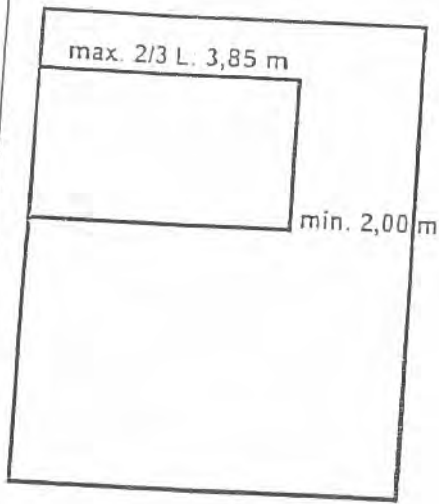
Hinteres Quergebäude

Vorderes Quergebäude

Hinteres Quergebäude

GAUBENLÄNGE

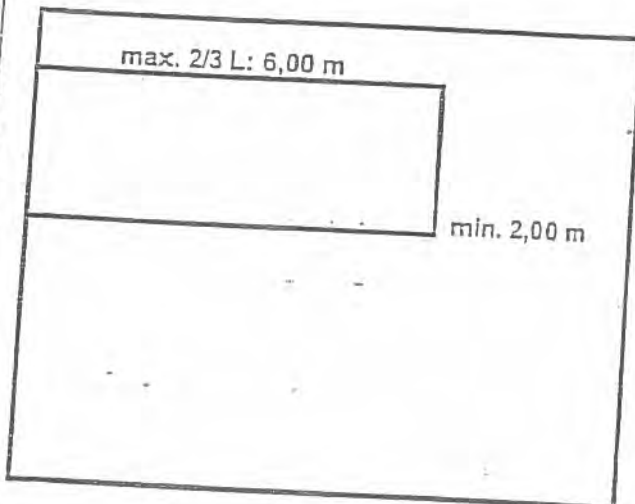
HISTORISCHE
GEBÄUDELÄNGE: 5,80 m



L = 5,80 m

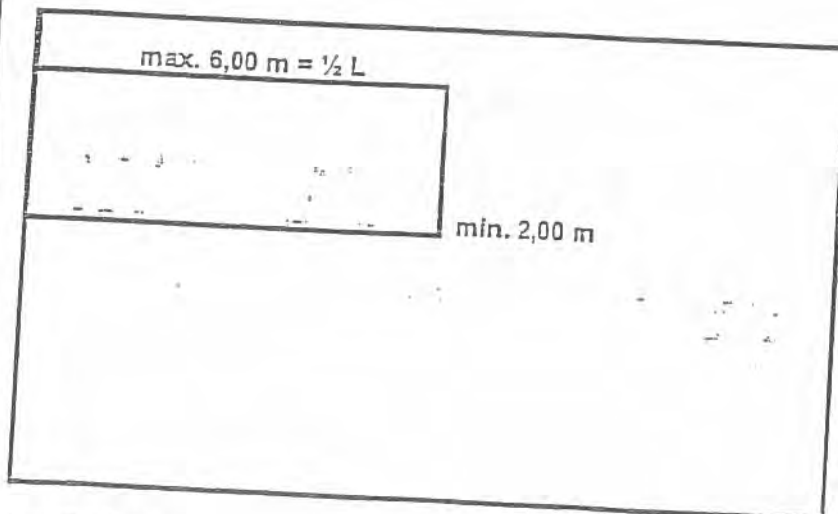
Regelung
Gaubenlängen sollen $\frac{2}{3}$ der
Gebäuelänge bzw. 6,00 m je
Doppelhaushälfte nicht über-
schreiten.
Um die Giebelansicht zu erhalten,
darf die Gaube frühestens 2,00 m
hinter dem Ortgang beginnen.

GEBÄUDELÄNGE: 9,00 m



L = 9,00 m

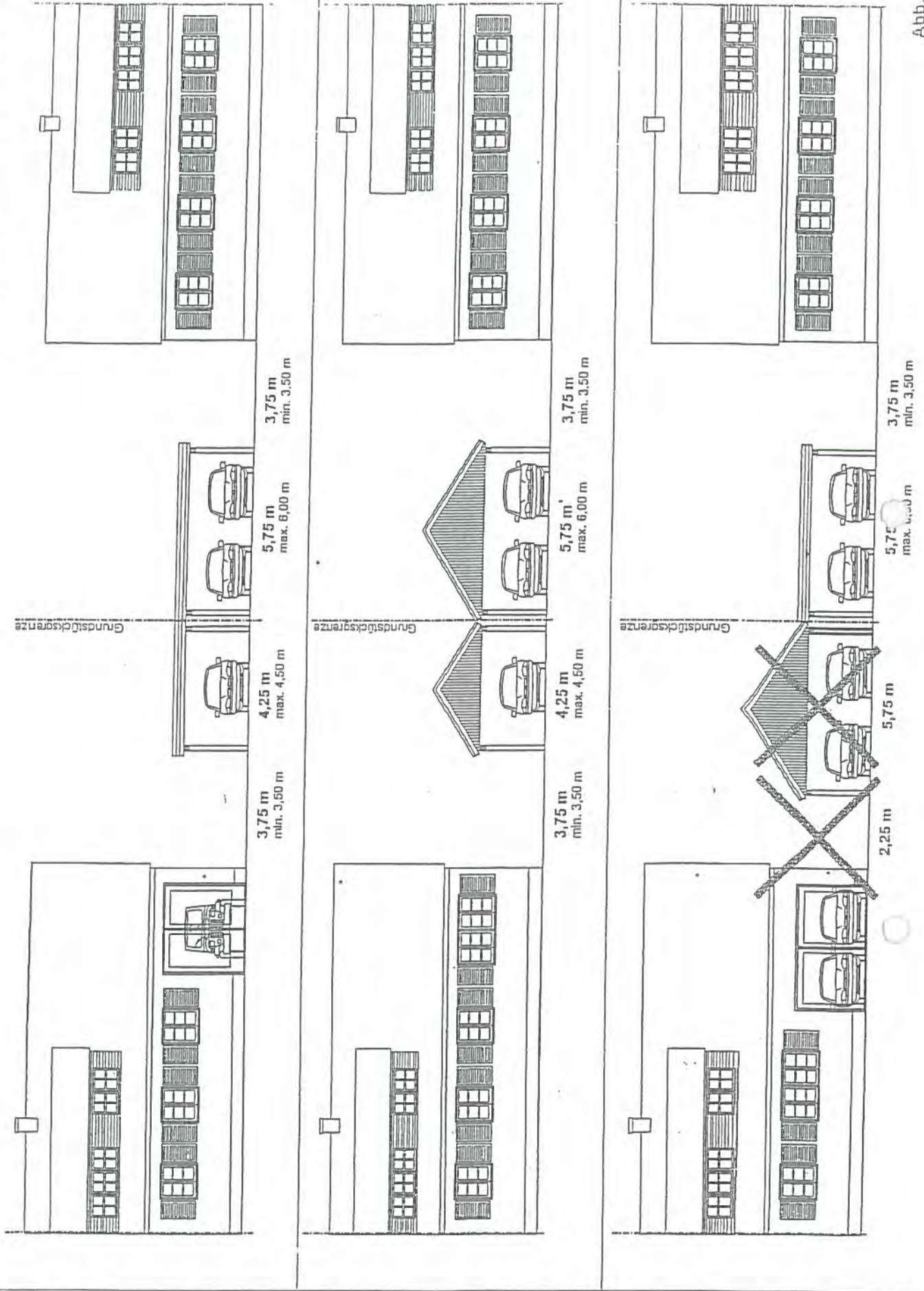
MAXIMALE
GEBÄUDELÄNGE: 12,00 m



L = 12,00 m

Abb. 3.2

AUGESTALTUNG Garagen / Carports



WAND-ÖFFNUNGS-VERHÄLTNISS!

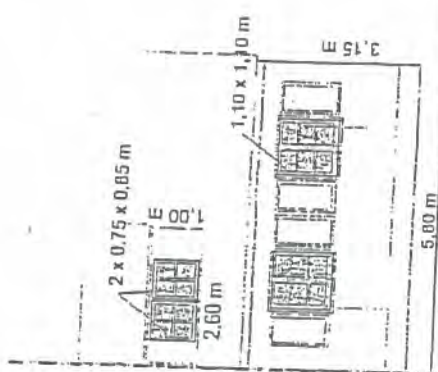
Traditionelles Wohnhaus

Wandfläche Dachgaube
 $2,60 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} = 2,60 \text{ m}^2$
 Fensterfläche
 $2 \times 0,75 \text{ m} \times 0,85 \text{ m} = 1,20 \text{ m}^2$

Wand-Öffnungs-Verhältnis: $1 : 2,10$

Wandfläche Traufseite
 $5,00 \text{ m} \times 3,15 \text{ m} = 15,75 \text{ m}^2$
 Fensterfläche
 $2 \times 1,10 \text{ m} \times 1,10 \text{ m} = 2,40 \text{ m}^2$

Wand-Öffnungs-Verhältnis: $1 : 7,6$



Wandfläche Giebelseite
 $6,00 \times 3,15 + 3,00 \times 3,75 / 2 = 28,50 \text{ m}^2$
 Fensterfläche
 $2 \times 0,75 \times 0,85 + 1,10 \times 1,10 = 2,50 \text{ m}^2$

Wand-Öffnungs-Verhältnis: $1 : 11,5$



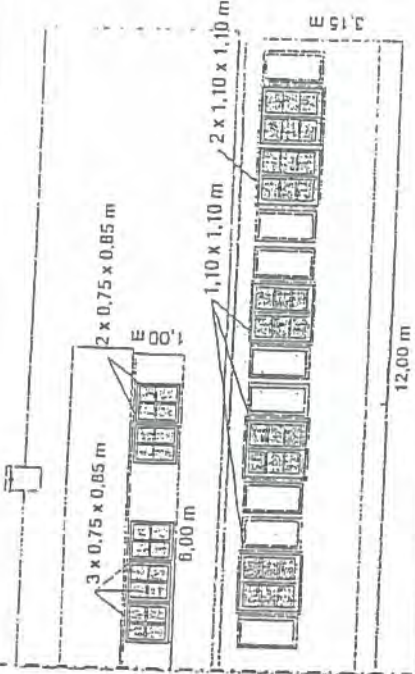
Wohnhauserweiterung mit Zwillingsfenster

Wandfläche Dachgaube
 $6,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}^2$
 Fensterfläche
 $5 \times 0,75 \text{ m} \times 0,85 \text{ m} = 3,20 \text{ m}^2$

Wand-Öffnungs-Verhältnis: $1 : 1,9$

Wandfläche Traufseite
 $12,00 \text{ m} \times 3,15 \text{ m} = 37,80 \text{ m}^2$
 Fensterfläche
 $5 \times 1,10 \text{ m} \times 1,10 \text{ m} = 6,10 \text{ m}^2$

Wand-Öffnungs-Verhältnis: $1 : 6,2$



Wandfläche Giebelseite
 $6,00 \times 3,15 + 3,00 \times 3,75 / 2 = 28,50 \text{ m}^2$
 Fensterfläche
 $2 \times 0,75 \times 0,85 + 2 \times 1,10 \times 1,10 = 3,70 \text{ m}^2$

Wand-Öffnungs-Verhältnis: $1 : 7,7$



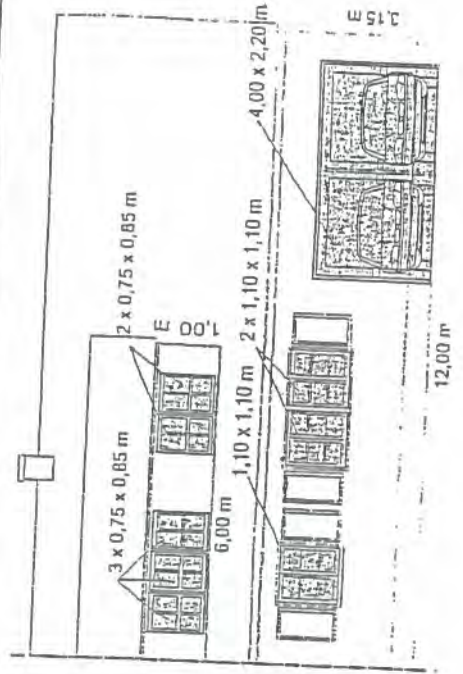
Wohnhauserweiterung mit Zwillingsfenster + Garage

Wandfläche Dachgaube
 $6,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}^2$
 Fensterfläche
 $5 \times 0,75 \text{ m} \times 0,85 \text{ m} = 3,20 \text{ m}^2$

Wand-Öffnungs-Verhältnis: $1 : 1,9$

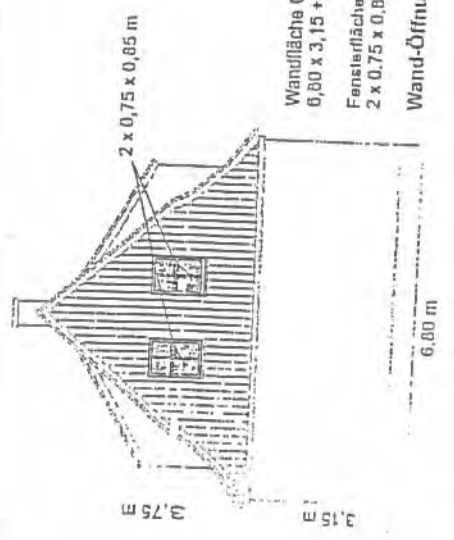
Wandfläche Traufseite
 $12,00 \text{ m} \times 3,15 \text{ m} = 37,80 \text{ m}^2$
 Fenster- und Garagenöffnungsfläche
 $3 \times 1,10 \times 1,10 + 4,00 \times 2,20 = 12,40 \text{ m}^2$

Wand-Öffnungs-Verhältnis: $1 : 3,0$



Wandfläche Giebelseite
 $6,00 \times 3,15 + 3,00 \times 3,75 / 2 = 28,50 \text{ m}^2$
 Fensterfläche
 $2 \times 0,75 \times 0,85 = 1,30 \text{ m}^2$

Wand-Öffnungs-Verhältnis: $1 : 22$



VERSCHATTUNG

Grundstücksrichtung Nord - Süd



--- Grundstücksabgrenzung

□ potentieller Baubestand nach Vorgabe
Einfacher B-Plan

▨ Verschattungsflächen durch Baubestand

▩ durch Seitengebäude verursachte Verschattung; Bezugsort: Firstlinie / Bauhöhe an der gemeinsamen Grundstücksabgrenzung

ANMERKUNGEN

Betroffenheit:

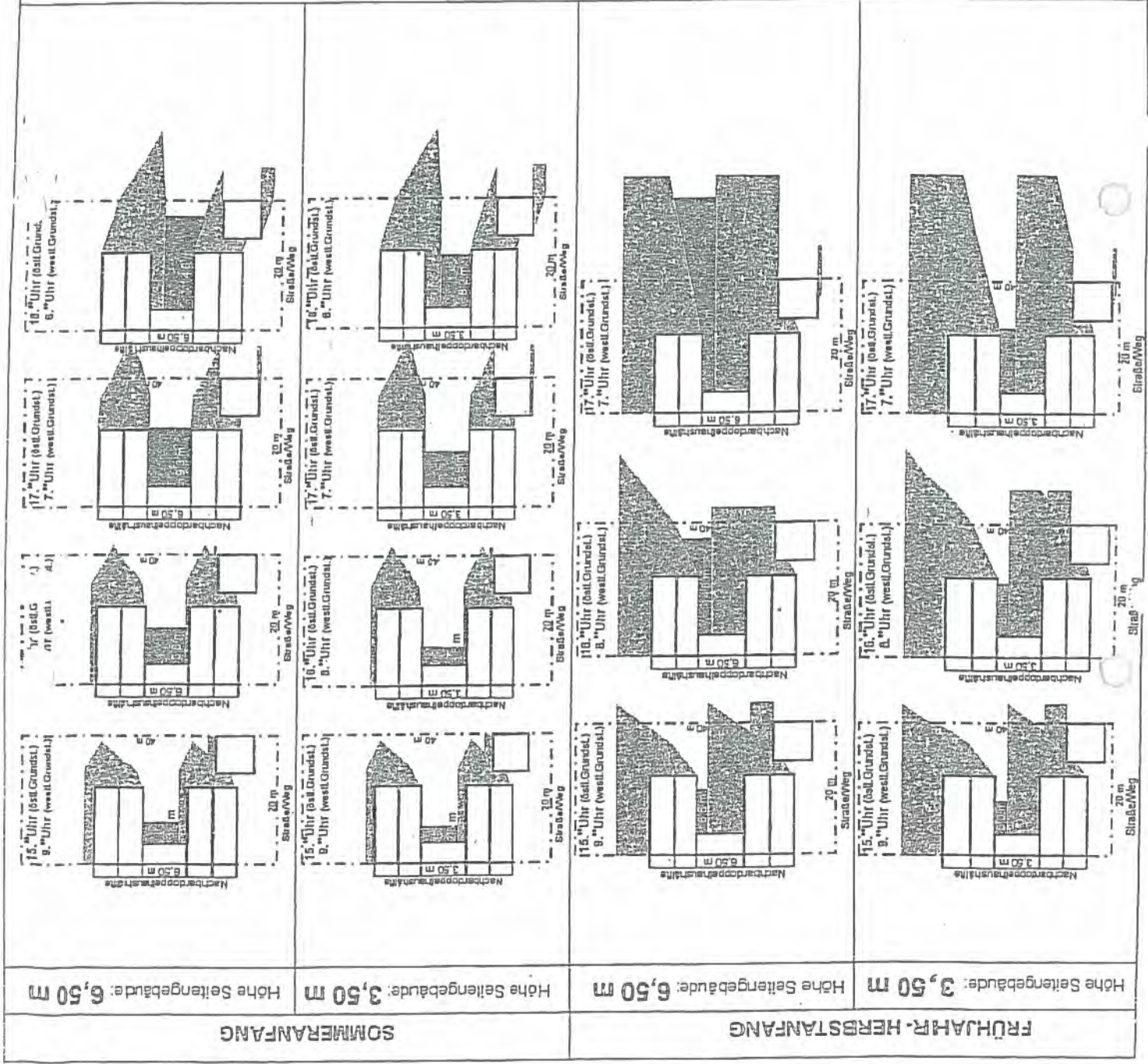
22 Grundstücke östliche Seite
22 Grundstücke westliche Seite

Maßgeblicher Verschattungszeitraum:

Herbst / Frühjahr 15.00 - 17.00 (östl. Grundst.)
7.00 - 9.00 (westl. Grundst.)
Sommeranfang 15.00 - 18.00 (östl. Grundst.)
6.00 - 9.00 (westl. Grundst.)

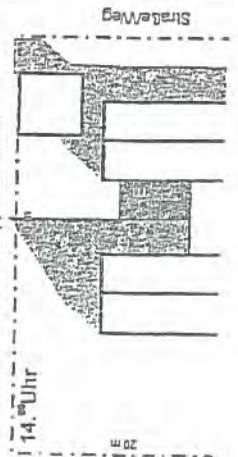
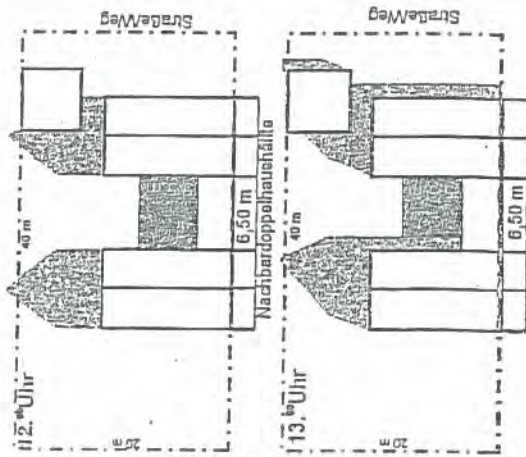
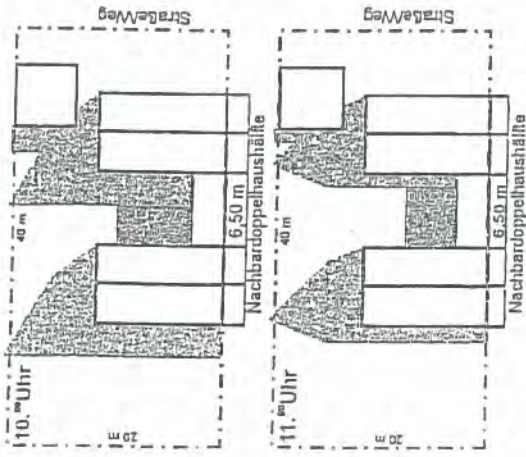
Nachbarrechtliche Auswirkung durch Verschattung:

Ein auf 6,50 m aufgestocktes Seitengebäude hat für die dargestellten Fallbeispiele eine deutlich höhere Verschattung der Hoffläche und der Hoffassaden des benachbarten Doppelhausgrundstücks und des nächst angrenzenden Grundstücks, jedoch nur zum Zeitpunkt des Frühjahrs- / Herbstanfangs ab 7.00 Uhr (östl. Grundstücke) bzw. 17.00 Uhr (westl. Grundstücke) zur Folge

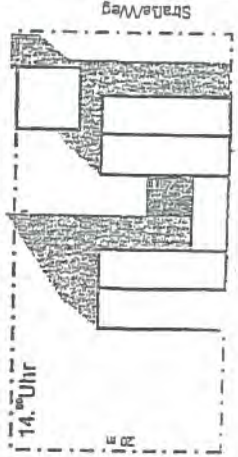
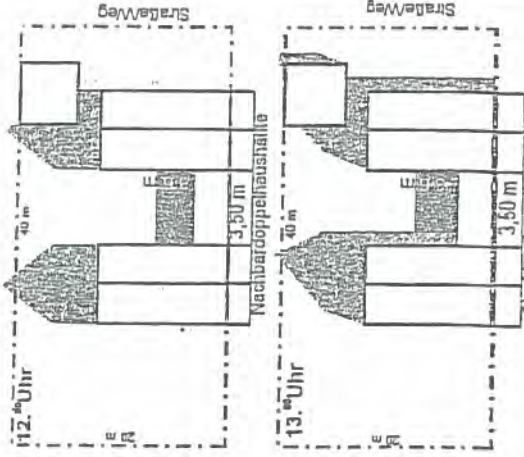


FRÜHJAHR- HERBSTANFANG

Höhe benachbartes Seitengebäude: **6,50 m**

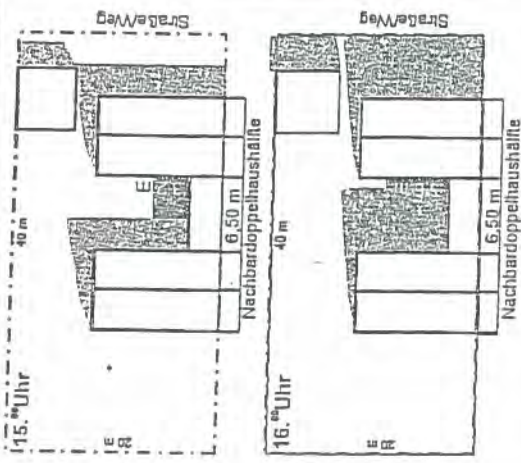


Höhe benachbartes Seitengebäude: **3,50 m**



SOMMERANFANG

Höhe benachbartes Seitengebäude: **6,50 m**



ANMERKUNGEN

Betroffenheit:
109 Grundstücke (nördl. Doppelhaushälfte)

Maßgeblicher Verschattungszeitraum:
Herbst / Frühjahr 10.00 - 14.00 Uhr
Sommeranfang 15.00 - 17.00 Uhr

Nachbarrechtliche Auswirkungen durch Verschattung:
Ein auf 6,50 m aufgestocktes Seitengebäude auf dem Nachbargrundstück hat für die dargestellten Doppelhaushälften eine deutlich höhere Verschattung der Hofflächen und der Hoffassaden während der angegebenen Zeiträume zur Folge.

VERSCHATTUNG Grundstücksrichtung Ost - West



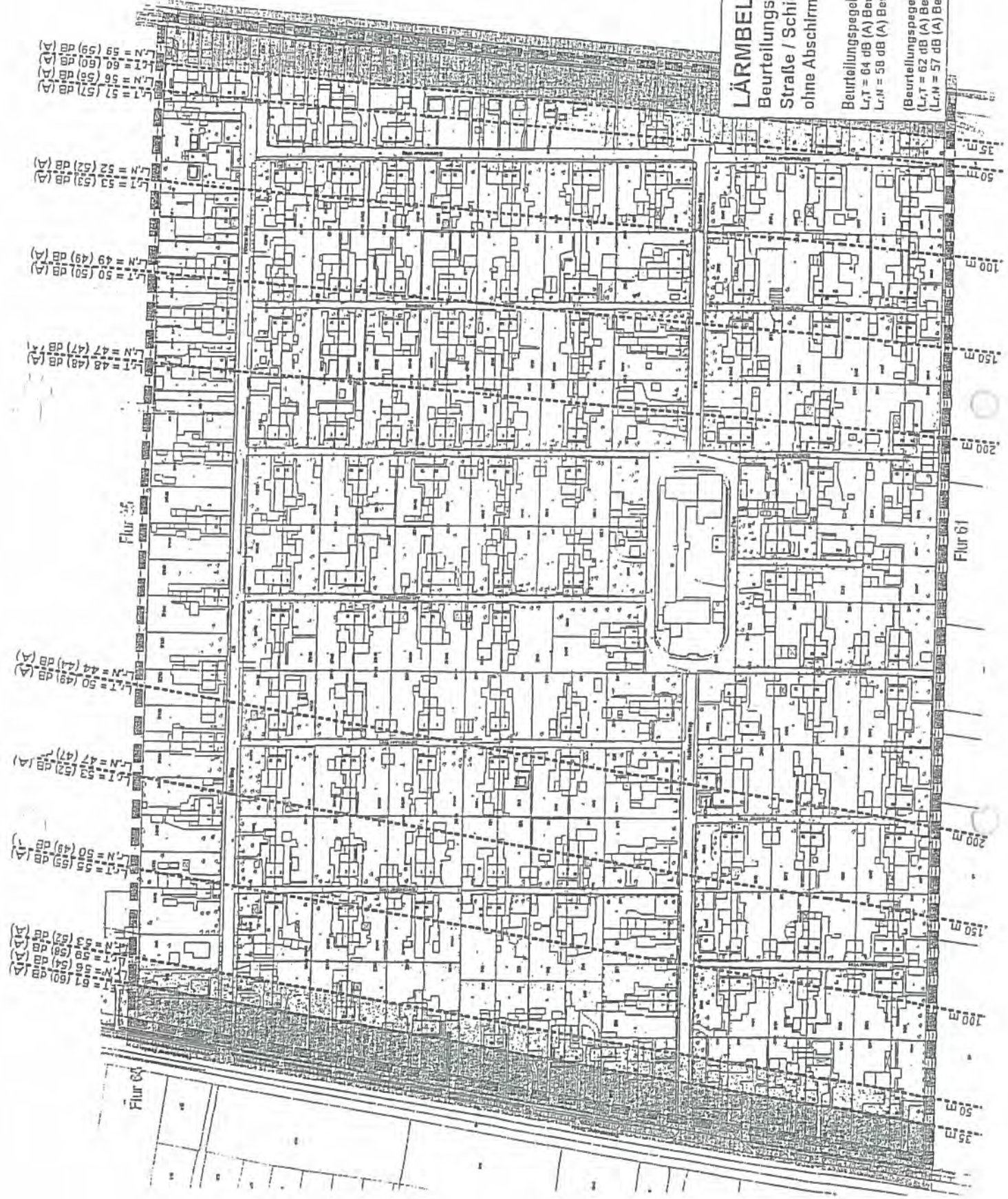
--- Grundstücksabgrenzung





LÄRMBELASTUNG
 Beurteilungspegel
 Straße / Schiene
 ohne Abschirmung

Beurteilungspegel für Gebäude
 L_TT = 64 dB (A) Beurteilungspegel Tag
 L_TN = 58 dB (A) Beurteilungspegel Nacht
 (Beurteilungspegel für Freiflächen)
 (L_TT = 62 dB (A) Beurteilungspegel Tag,
 L_TN = 57 dB (A) Beurteilungspegel Nacht)



Flur 54
 L_TT = 57 (57) dB (A)
 L_TN = 51 (51) dB (A)
 L_TT = 58 (58) dB (A)
 L_TN = 52 (52) dB (A)
 L_TT = 59 (59) dB (A)
 L_TN = 53 (53) dB (A)
 L_TT = 60 (60) dB (A)
 L_TN = 54 (54) dB (A)
 L_TT = 61 (61) dB (A)
 L_TN = 55 (55) dB (A)
 L_TT = 62 (62) dB (A)
 L_TN = 56 (56) dB (A)
 L_TT = 63 (63) dB (A)
 L_TN = 57 (57) dB (A)
 L_TT = 64 (64) dB (A)
 L_TN = 58 (58) dB (A)

35 m
 50 m
 100 m
 150 m
 200 m
 200 m
 150 m
 100 m
 50 m
 35 m

Flur 54

Flur 61

Flur 60