

Begründung

ERGÄNZUNGSSATZUNG IN DER ORTSLAGE DITTELSTEDT, STEINBERGSTRASSE - ERG 005

0 Vorwort / Planungsablauf

1. Anlass der Planung

2. Planerische Rahmenbedingungen

- 2.1. Lage und städtebauliche Situation
- 2.2. Freiraum/ Umweltschutz
- 2.3. Erschließungsbedingungen

3. Inhalt der Ergänzungssatzung

- 3.1. Zulässigkeit von Bauvorhaben
- 3.2. Eingriff / Ausgleich gemäß §§ 1a, 9 Abs. 1a
- 3.3. Festsetzungen und Hinweise
- 3.4. Hinweise

4. Weiteres Vorgehen/ allgemeine Hinweise/ Ausblick

5. Fotografische Dokumentation der Bestandssituation

6. Anlagen

- 6.1. Satzungstext und Textliche Festsetzungen
- 6.2. Rechtsgrundlagen zur Ergänzungssatzung
- 6.3. Gestaltplan
- 6.4. Gestaltplan in Überlagerung mit Lärmschutz

0 Vorwort / Planungsablauf

Durch die Bauträgersgesellschaft BIB (Bau- und Immobilienbüro Schoppe) wurde im August 2001 der Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nördlich der Steinbergstraße in Dittelstedt gestellt.

Durch das Stadtplanungsamt wurden von September 2001 bis Oktober 2002 die Abstimmungen mit den Fachämtern sowie dem Bauträger geführt. In der Stadtverwaltung wurde entschieden, abweichend vom Antrag für den Standort den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vorzubereiten, da dieses Instrument aufgrund der Gegebenheiten anwendbar ist und in gleicher Weise die Umsetzung der verfolgten Planungsziele sichert.

Im Mai 2003 wurde durch die Grundstückseigentümerin die Einverständniserklärung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens über ihr Grundstück für die Bauträgersgesellschaft BIB zurückgezogen.

Ab Mai 2003 trat die WM – Projektentwicklung GmbH Eichenweg 1, 06536 Berga, als Erschließungsträger für das Verfahrensgebiet auf. Die Erarbeitung der Satzung wurde im Stadtplanungsamt fortgeführt. Ein Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wurde durch diese im Januar 2004 gestellt. Ein Bauleitplanverfahren wurde aus den oben angeführten Gründen nicht eingeleitet.

Mit Beschluss Nr. 140/04 wurde am 15.06.04 statt dessen der Entwurf der Ergänzungssatzung durch den Stadtrat gebilligt. Die öffentliche Auslegung fand vom 12.07.2004 bis 13.08.2004 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.04 beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Bürgern eingegangen. Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erforderte Ergänzungen in der Begründung der Satzung und des Vermerks von Hinweisen auf der Planzeichnung. Auf der Planzeichnung wurde unter Punkt 4, Hinweise ergänzt, dass der Geltungsbereich der Satzung kampfmittelgefährdet und mit archäologischen Funden zu rechnen ist. In die Begründung der Satzung wurden aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger Hinweise zu den Erschließungsbedingungen eingefügt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Ergänzungen sowie die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen nicht berührt.

Des Weiteren wurden in der Satzung keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise der Träger öffentlicher Belange im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

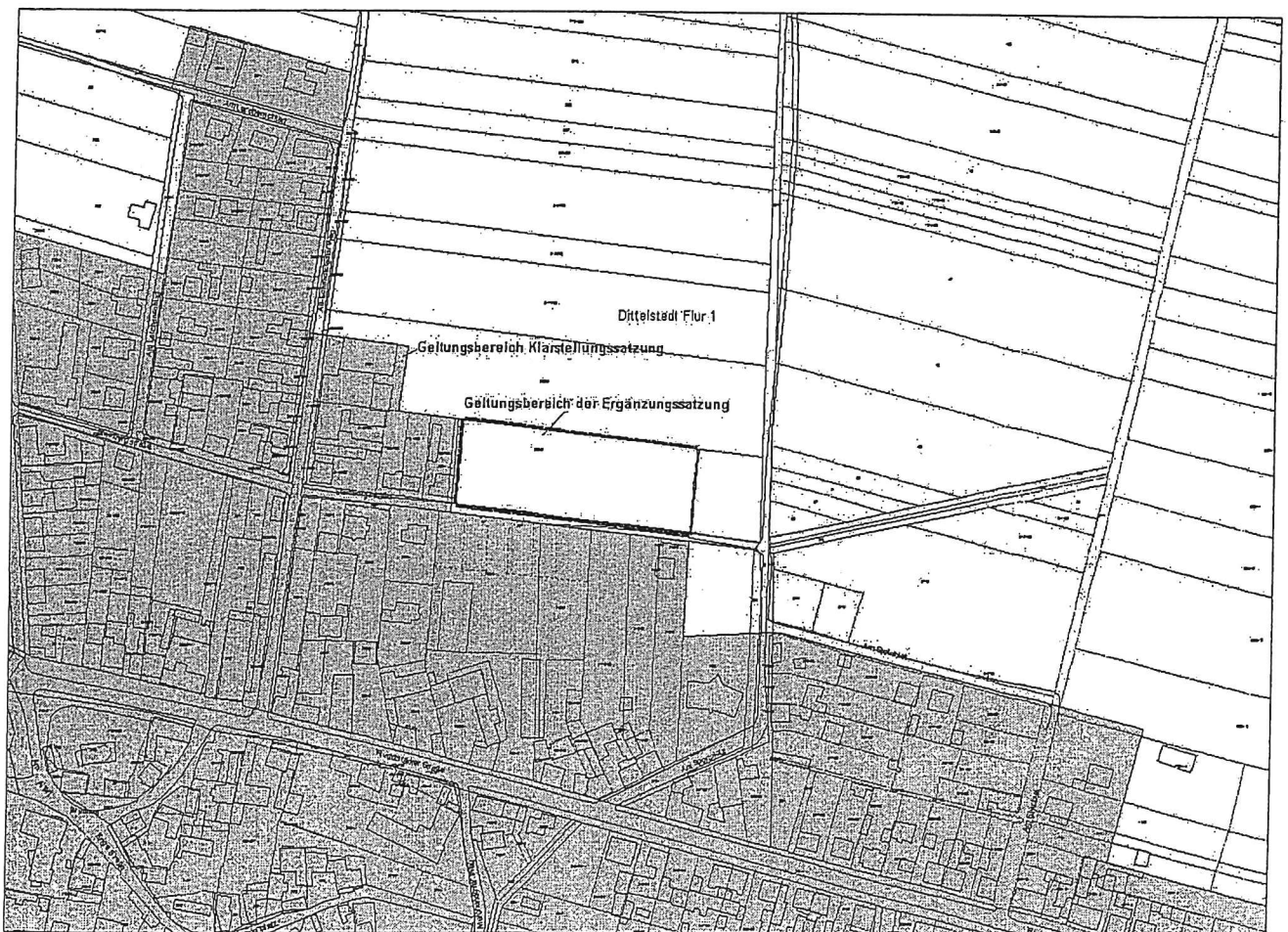
1. Anlass der Planung

Im Bereich nördlich der Steinbergstraße in der Ortslage Dittelstedt wird es nach der Verlegung des Abwassersammlers möglich, durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern einen neuen Ortsrand zu bilden. Bei dem ca. 6500m² großen Grundstück (Gemarkung Dittelstedt, Flur1, Flurstück 295/2) handelt es sich um eine Außenbereichsfläche.

Die Einbeziehung der bisher unbebauten Fläche in den Innenbereich soll erfolgen, um aus städtebaulichen Gründen eine Abrundung der Siedlung vorzunehmen und somit einen geschlossenen Ortsrand zu schaffen. Die Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich soll durch Erlass einer Ergänzungssatzung gewährleistet werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche mit Grüngürtel (als Abgrenzung zur Ackerfläche) dargestellt. In der Entwicklungsplanung für den Ortseil Dittelstedt, (Stadtratsbeschluss vom 25.05.04 Nr. 104/94) wurde die Fläche als "Abrundungsfläche" Wohnbauland dargestellt.



Für den Ortsteil Dittelstedt wurde mit Beschluss des Stadtrates am 26.02.1997 eine Klarstellungssatzung beschlossen. Diese wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde (AZ: 210-4628.10-EF) zum Fristablauf gemäß §246a Abs.1, Nr.4 Satz 7 BauGB - alte Fassung, am 28.11.1997 rechtswirksam.

Der Erlass der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) war notwendig, um die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich vorzunehmen.

Die Grenzziehung im Rahmen der Klarstellungssatzung hatte sich allein an dem tatsächlichen Bestand zu orientieren, insoweit gab es kein planerisches Ermessen.

Entsprechend der Klarstellungssatzung liegt die Fläche nördlich der Steinbergstraße nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, somit ist die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nicht gegeben.

2.1. Lage und städtebauliche Situation

Lage:	nördlicher Ortsrand der Ortschaft Dittelstedt
Größe	6510 m ² gesamtes Flurstück, 4850 m ² werden in Anspruch genommen
derzeitige Nutzung	Acker (3800m ²), Wiese, Grünland (z.T. gehölzbestanden)
Begrenzung	im Norden Ackerflächen im Westen vorhandene Wohnbebauung im Süden Steinbergstraße, Neubebauung Einfamilienhäuser im Osten 3 Gartenparzellen, Feldweg/ Acker

Der bauliche Bestand in der Steinbergstraße wird geprägt durch vorhandene Einfamilienhausbebauung, z.T. "ländliche Siedlungshäuser", eingeschossig + Dach, traufständig zur Steinbergstraße orientiert. Auf der Südseite der Steinbergstraße (gegenüber der Baufläche) sind einzelne Einfamilienhäuser, der Baustoffhandel Fa. Staufenbiel und ein Sportplatz vorzufinden.

Teilflächen der Grundstücke südlich der Steinbergstraße (Gemarkung Dittelstedt, Flur 1, Flurstücke 253/3 und 246/2) wurden durch den Eigentümer zum Zwecke der Bebauung mit 5 Einfamilienhäusern verkauft. Derzeit werden diese Flächen bebaut, bzw. eine Einfamilienhausbebauung ist bereits erfolgt. Die Ausfahrt der Fa. Staufenbiel auf die Steinbergstraße bleibt bestehen.

2.2. Freiraum/ Umweltschutz

Der westliche Teil des Planbereiches, etwa 2/3 der Baufläche befinden sich in der Klimaschutzzone II. Ordnung. Auf den angrenzenden Feldflächen bildet sich in der Nacht Kaltluft. Daher sollen die Baugrundstücke so gering wie möglich versiegelt werden und Hausgärten die Verbindung zur freien Landschaft schaffen.

Unter dem Aspekt des Lärmschutzes sind in Hinblick auf Verträglichkeit mit einer Wohnbebauung der Baustoffhandel und der Sportplatz gesondert zu beurteilen.

Die schalltechnische Bewertung ergab, dass durch den Betrieb der Baustofffirma keine rechtlich begründeten Lärmbeeinträchtigungen für das Plangebiet zu erwarten sind.

Die Nutzung des Sportplatzes erfolgt durch die Freiwillige Feuerwehr Dittelstedt und ortsansässige Jugendliche (vereinsunabhängige Nutzung) zudem ist es Anliegen des Ortschaftsrates diese Anlage gemeinsam mit dem Ortsverein für sportliche und andere Veranstaltungen zu nutzen. Die Nutzung kann mit der eines Bolzplatzes verglichen werden.

Gerichtsurteile geben eine Empfehlung für die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten in einer Entfernung von 40 – 60m von der Mitte des Sportplatzes. In einer Entfernung von weniger als 40 m liegen im Satzungsgebiet keine geplanten Gebäude. Da innerhalb des 40m Radius bereits 2 Wohngebäude vorhanden sind, wird die Einhaltung einer Entfernung von 40m zur Platzmitte aus den örtlichen Gegebenheiten heraus als ausreichend eingeschätzt. Die Orientierung erfolgt demnach an der untersten Grenze, welche die Rechtsprechung als Abstand zwischen Wohnbebauung und Bolzplatz vorgibt.

Bereits für die in einer Entfernung von ca. 20m und 37m zum Sportplatzmittelpunkt vorhandenen Gebäude besteht für den Betreiber des Sportplatzes ein Rücksichtnahmegebot. Insofern kann die an den Bolzplatz herannahende Wohnbebauung nicht wie eine generelle Neuplanung beurteilt werden. Vielmehr sind hier die bereits bestehenden wechselseitigen Rücksichtnahmepflichten in Rechnung zu stellen. Bei der möglichen Nutzung des Bolzplatzes für Ortsfeste wird von seltenen Ereignissen ausgegangen, für die ohnehin höhere Immissionsrichtwerte als die gemäß TA Lärm bzw. 18.BImSchV zulässig sind. Die Lärmauswirkungen des Sportplatzes werden in der Karte Gestaltplan in Überlagerung mit "Lärm/ Sportplatz" dargestellt.

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.3. Erschließungsbedingungen

Die verkehrliche Erschließung wird durch die Steinbergstraße ermöglicht. Derzeit ist die Steinbergstraße in einer Breite von 3,5 m Fahrbahn, ohne Gehbahnen im Bereich der zu bebauenden Fläche ausgebaut. Durch die Firma Staufenbiel darf die Ausfahrt an der Steinbergstraße von leeren Lieferfahrzeugen genutzt werden, die nicht innerhalb des Betriebsgeländes wenden können. Diese Fahrzeuge fahren dann über die Straße "Am Sportplatz" auf die Rudolstädter Straße. Um zukünftig eine ausreichende Straßenbreite zu erzielen (Gewährleistung Begegnungsfall LKW/ PKW) ist die vorhandene Straße durch den Bauträger entsprechend auszubauen:

- nördliche Gehbahn: 1,50 m
- Fahrbahn: 4,00 m (Verbreiterung der bestehenden 3,50 m Fahrbahn)
- Sicherheitsstreifen: 0,50 m

Der Standort ist abwassertechnisch erschlossen. In der Steinbergstraße wurden im Jahr 2001 im Bereich der Baufläche ein Misch – und ein Regenwasserkanal verlegt. Gegenwärtig ist die Vorflut für den Regenwasserkanal nur begrenzt gegeben, da die eigentliche Vorflut noch nicht vorhanden ist und der Kanal an der Kreuzung Steinbergstraße / Alt-Schmidstedter Weg mit dem dort vorhandenen Abwasserkanal kurzgeschlossen worden

ist. Das Regenwasser der Straße ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Regenwasser sollte möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Auf Grund der im Plangebiet anstehenden, überwiegend tonigen Festgesteine des Mittleren Keupers ist jedoch die Versickerungsfähigkeit als gering einzustufen. Die Versickerung von unverschmutztem Regenwasser auf den Grundstücken ist erlaubnisfrei.

Im Bereich der öffentlichen Straße ist eine neue Straßenbeleuchtungsanlage zu errichten.

Diese notwendig werdenden Erschließungsleistungen sind über einen Erschließungsdurchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor zu sichern. Dieser muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Gegenstand des Vertrages ist die Realisierung und Finanzierung der Änderung und ggf. Ergänzung der Erschließungsanlagen einschließlich der kosten und lastenfreien Übertragung der Grundstücksflächen der öffentlichen Erschließungsanlagen, die sich noch nicht auf öffentlichem Flächen befinden.

Die nachfolgend genannten weiteren Erschließungsleistungen sind mit den Versorgungsunternehmen direkt abzustimmen.

Grundsätzlich ist es möglich, die Gebäude mit Wasser und den Energieträgern Erdgas und Strom zu versorgen. Die wasserversorgungstechnische Erschließung kann über die in einem Teilbereich der Steinbergstraße verlaufende Trinkwasserleitung (WT 100 PE) erfolgen. Im Jahre 2002 wurde die Gashauptleitung bis in Höhe des Grundstückes Nr. 877/245 neu verlegt. Zur gastechnischen Erschließung weiterer Gebäude ist die Verlängerung der Gashauptleitung im Bereich der Baufläche um ca. 50 m notwendig. Für die Versorgung mit Strom und Fernmeldetechnik werden Erschließungsmaßnahmen im Anschlussbereich der einzelnen Baugrundstücke, an in der Steinbergstraße vorhandene Kabel der Stromversorgung und der Deutschen Telekom, erforderlich.

3. Inhalt der Ergänzungssatzung

3.1. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Durch den Erlass der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird es möglich, die Außenbereichsfläche, das Grundstück Gemarkung Dittelstedt, Flur1, Flurstück 295/2 mit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Zur Sicherung der Ausbildung eines locker bebauten, grünen Dorfrandes wird von der Möglichkeit nach § 34 Abs.4, Satz 3 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne Festsetzungen zu treffen.

Maßstäbe für die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind aus § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu entnehmen.

Die Art der Nutzung soll sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren. Das bedeutet, dass Wohnbebauung zulässig ist. Weitere Festsetzungen sind in der Satzung enthalten, um eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen.

3.2. Eingriff / Ausgleich gemäß §§ 1a, 9 Abs. 1a

Entsprechend der Belange des Naturschutzes ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Es ist ein Ausgleich für die Eingriffe auf den Baugrundstücken und für den Ausbau der Steinbergstraße vorzusehen. Sowohl die zu erwartende Flächenversiegelung als auch die Gestaltung des Ortsrandes werden mit den getroffenen Grünfestsetzungen berücksichtigt.

Als Normativ für landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen wird die Pflanzung von 2 mittelkronigen Bäumen der Pflanzstärke 14/16 cm Stammumfang pro 100 m² angefangener versiegelter Fläche festgesetzt. Sollte auf einigen Grundstücken die Pflanzung der Bäume nicht möglich sein, ist sie auf dem außerhalb des Satzungsgebietes gelegenen Flurstück 136/5 (Dittelstedter Weg) der Gemarkung Erfurt, Flur 13 auf Grundlage der Satzung der Stadt Erfurt zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB vorzunehmen. Die Kostenerstattungsbeiträge werden nach Erteilung der Baugenehmigung und Zustellung der Kostenerstattungsbescheide durch das Umwelt- und Naturschutzamt (UNB) fällig.

Die Einbeziehung von Gartenbrachen mit Gehölzbestand in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist bei der Eingriffs-/Ausgleichsregelung auf Grund ihrer höheren Biotopwertigkeit gegenüber intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen. Die Anlage der im Randbereich aller Grundstücke geplanten 5 m breiten Hecke aus mittel- / bis starkwachsenden Gehölzen (ca. 750 m²) ist Ausgleich für Eingriffe in Gartenbrach-Flächen (ca. 1500m²) und spätestens 1Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes vorzunehmen. Pflanzqualität (Mindesthöhe 60/100 cm), Herkunft (einheimisch) und Pflanzdichte (1,5 Stück/m²) der Sträucher werden in der Ergänzungssatzung festgesetzt.

Durch den Investor muss ein Ausgleich für die Erweiterung der Steinbergstraße um 2,0 m (Fahrbahnverbreiterung um 0,5 m und Bau der nördlichen Gehbahn von 1,5 m Breite) auf einer Länge von 150 m, ca. 410 m² erfolgen. Zur Kompensation des damit verbundenen Eingriffs wird je 30 m² neu versiegelter Fläche 1 mittelstark wachsender Baum der Pflanzstärke 14/16 cm Stammumfang als Ersatzmaßnahme erforderlich. Zur Kompensation des damit verbundenen Eingriffs sind durch den Investor 10 Bäume auf den im Eigentum der Stadt Erfurt befindlichen externen Flurstück 136/5 (Dittelstedter Weg) der Gemarkung Erfurt, Flur 13 zu pflanzen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung der Steinbergstraße sind mit dem Investor im Erschließungsdurchführungsvertrag zu regeln.

3.3. Festsetzungen und Hinweise

Zur Sicherung des städtebaulichen Zieles werden entsprechend der Möglichkeit nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen getroffen, welche Bestandteil der Satzung werden:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

zu Nr. 1.1, 1.2. und 1.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße

- Durch diese Festsetzungen soll die Nachverdichtung auf ein ortsangepasstes Maß beschränkt werden. Daher sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 2 WE pro Gebäude und einem Vollgeschoss zulässig. Eine höhere Verdichtung würde ei-

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen und ein unmittelbares Planungserfordernis nach sich ziehen.

zu Nr. 1.4. *Verkehrerschließung*

- Um zukünftig eine ausreichende Straßenbreite zu erzielen, ist die Steinbergstraße folgendermaßen auszubauen:

nördliche Gehbahn: 1,50 m

Fahrbahn: 4,00 m (Verbreiterung der bestehenden 3,50 m Fahrbahn)

Sicherheitsstreifen: 0,50 m

zu Nr. 1.5. *Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe*

- Der westliche Teil des Plangebietes (ca. 2/3 der Fläche) befindet sich in der Klimaschutzzone II. Ordnung. Es bildet sich in diesem Bereich in der Nacht Kaltluft. Aufgrund der Tallage der Stadt Erfurt fließt diese Kaltluft in Richtung Kernstadt und darf nicht durch Schadstoffeinträge verunreinigt werden. Das Verwendungsverbot für flüssige Brennstoffe erfolgt nicht wegen seines Schwefelgehaltes, sondern wegen der sonstigen Schadstoffemissionen. Die nur gelegentliche Betreibung von Kaminen ist in der 1. BImSchV bereits geregelt.

zu Nr. 2) *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Dachform, Firstrichtung*

- Diese Gestaltungsvorschrift dient der Erhaltung des Ortsbildes, welches durch überwiegend steile Satteldächer geprägt ist. In der Steinbergstraße ist die traufständige Orientierung der Gebäude zur Straße typisch. Daher wird die Firstrichtung für die Neubebauung im Bereich der Satzung vorgegeben.

zu Nr. 3) *Grünfestsetzungen*

- Folgende Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe auf den Baugrundstücken sind vorgesehen:

Pro 100 m² versiegelter Fläche sind zwei mittelkronige heimische Laubbäume/ mit einem Stammumfang von 14/16 cm anzupflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 295/2 innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Pflanzqualität der Sträucher (Mindesthöhe 60/100 cm), Herkunft (einheimisch) und Pflanzdichte (1,5 Stück/m²) werden in der Ergänzungssatzung festgesetzt.

Dadurch wird ein grüner Ortsrand geschaffen und der Abschluss der baulichen Entwicklung entlang der Steinbergstraße verdeutlicht. Außerdem entsteht durch diesen Gehölzstreifen eine Abstandsfläche zwischen der künftigen Gartennutzung und der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

- Bauliche Nebenanlagen und Carports und Garagen auf den Grundstücken sind einzugrünen.

zu Nr. 4) *Hinweise*

- Der Geltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und ist kampfmittelgefährdet.
- Im Geltungsbereich ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Erdarbeiten sind der zuständigen Denkmalfachbehörde nach § 16 Abs.1 ThDSchG anzuzeigen.

Die Hinweise begründen sich auf die Stellungnahmen der als Träger öffentlicher Belange beteiligten Kampfmittelräumdienst (Tauber Delaborierung GmbH) und des Thüringischen Landesamtes für archäologische Denkmalpflege.

5. Weiteres Vorgehen/ allgemeine Hinweise/ Ausblick

Durch die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie wurde darauf hingewiesen, dass größere Baugruben der Landesanstalt rechtzeitig anzuzeigen sind, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien angetroffen, so ist das Referat Bodenschutz/ Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Die neu parzellierten voll erschlossenen Baugrundstücke werden vom Bauträger an private Bauherren veräußert. Wobei mit den einzelnen Käufern Kaufverträge dahingehend geschlossen werden, dass diese die von der Firma WM Projektentwicklung GmbH noch zu vermessenden Teilflächen jeweils im vollerschlossenen Zustand erwerben.

Die Bescheidung von Bauanträgen für die geplanten baulichen Vorhaben sind nach Rechtsverbindlichkeit der Ergänzungssatzung, nach Abschluss des Erschließungsdurchführungsvertrages und Realisierung sowie Ab- und Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen möglich.

5. Fotografische Dokumentation der Bestandssituation

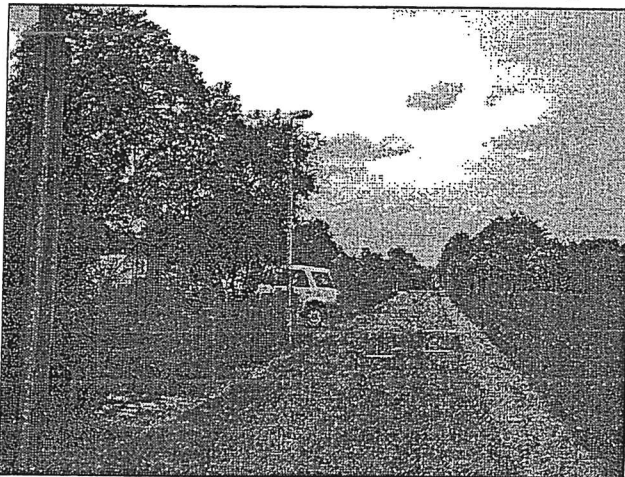


die Baufläche wird derzeit zum größten Teil als Acker genutzt



an

Wohngrundstück an Südseite der Steinberg-

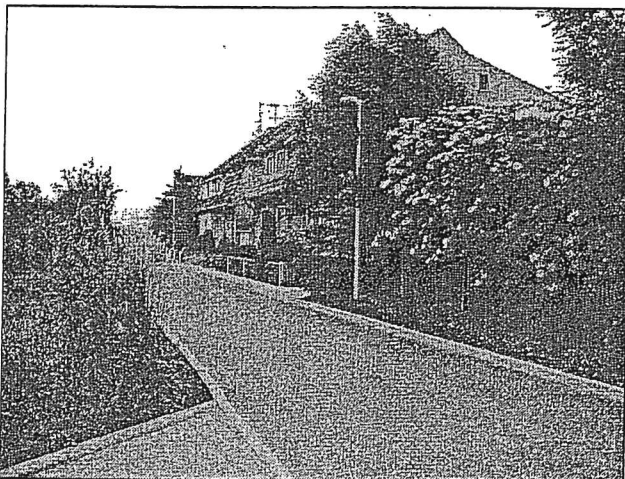


straße, angrenzend an den Sportplatz

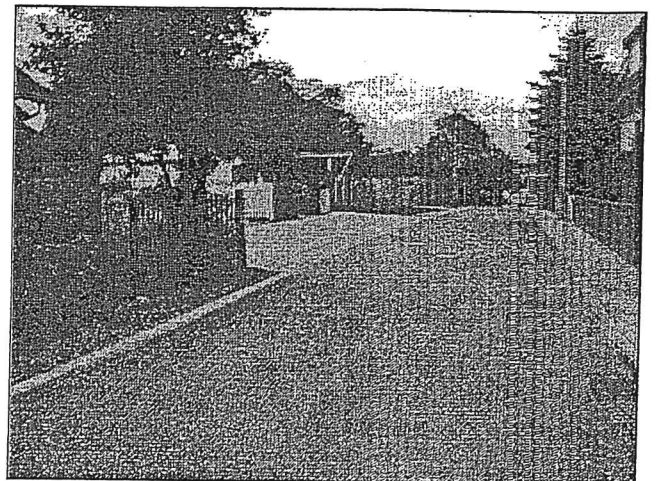
gegenüberliegende Fläche, Garten auf der



Nordseite der Steinbergstraße



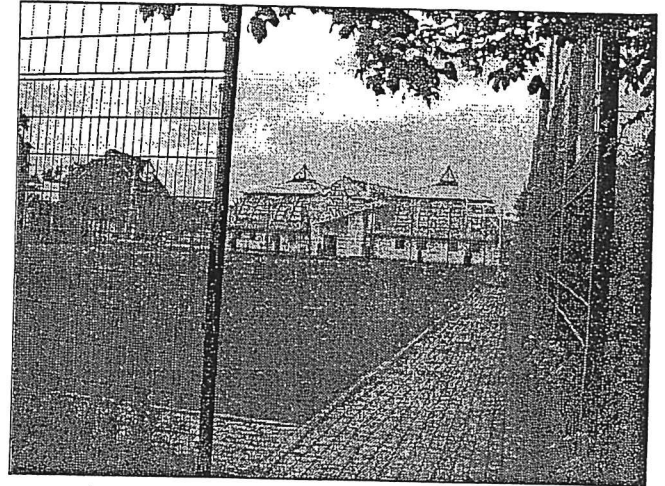
westlicher Bereich der Steinbergstraße vorhandene Bebauung mit ländlichen Siedlungshäusern



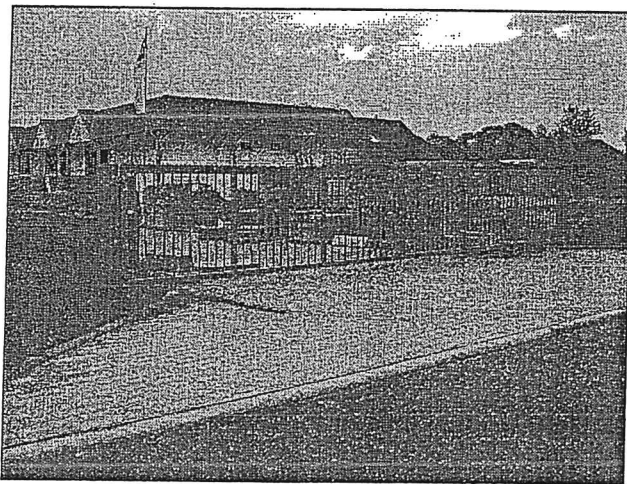
Ausbau der Steinbergstraße ist im Bereich der vorhandenen Bebauung mit einseitiger Gehbahn erfolgt



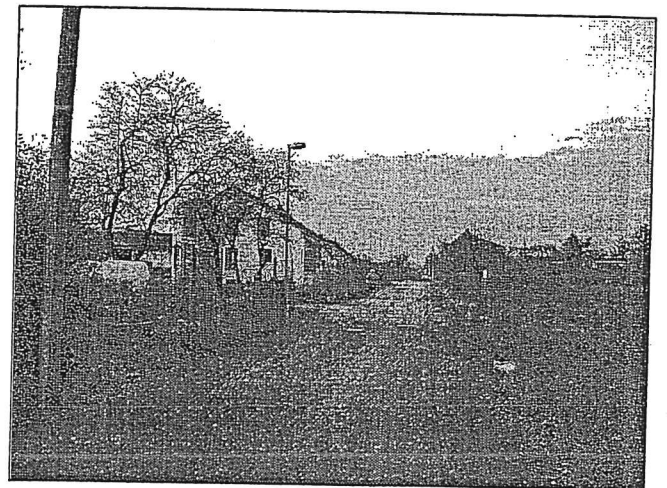
bauliche Situation in der Steinbergstraße aus westlicher Richtung



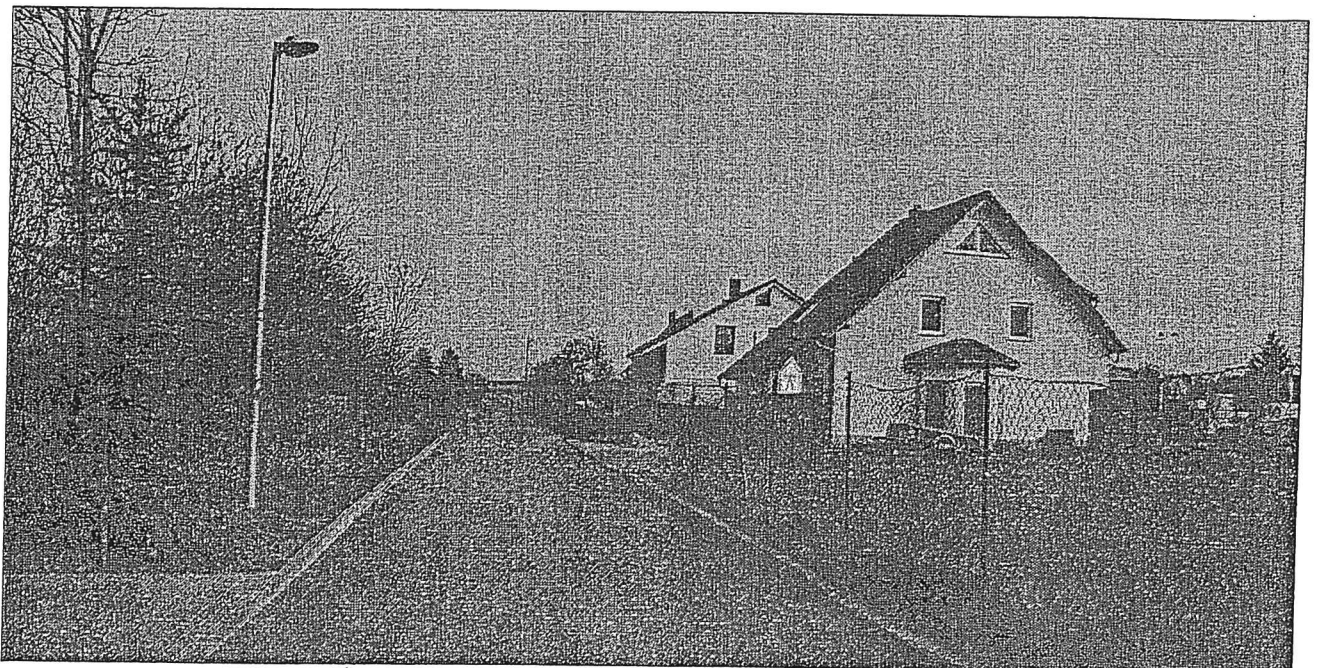
Sportplatz südlich der Steinbergstraße



Ausfahrt der Fa. Staufenbiel auf die Steinbergstraße



Blick auf neue Wohngebäude südlich der Steinbergstraße aus westlicher Richtung



6. Anlagen

6.1. Satzungstext und textliche Festsetzungen

**Satzung der Stadt Erfurt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil**

- ERGÄNZUNGSSATZUNG - ERG 005 -

Ortsteil: Dittelstedt, Fläche nördlich der Steinbergstraße
Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349)

Auf Grund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau – EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) i.V.m. § 83 Abs. 4 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 24.01.2001 (GVBl. S 265) und § 19 Abs. 1 Satz 1 , § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung der Thüringer Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)

hat der Stadtrat Erfurt am

die Ergänzungssatzung ERG 005 – Ortsteil Dittelstedt, Fläche nördlich der Steinbergstraße beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dittelstedt wird folgendes Außenbereichsgrundstück einbezogen: das Flurstück 295/2 Flur 1 in der Gemarkung Dittelstedt, entsprechend den Darstellungen im beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Für den Vollzug der Satzung gelten folgende textliche Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Abs. 4 ThürBO:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächen der baulichen Anlagen dürfen je Grundstück höchstens 140 m² betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.2. *Bauweise*

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel – und Doppelhäuser mit max. 2 WE / Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB).

1.3. *Grundstücksgröße*

Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 500 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1.4. *Verkehrerschließung*

Die Straßenverkehrsfläche Steinbergstraße ist in dem Maß in den Geltungsbereich zu verbreitern, dass sich der folgende Querschnitt ergibt:

nördliche Gehbahn: 1,50 m
Fahrbahn: 4 m (Verbreiterung der bestehenden 3,50m Fahrbahn)
Sicherheitsstreifen: 0,50 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.5. *Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe*

In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verbrannt werden (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. *Dachform*

Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° zulässig. Die Baukörper sind traufständig zur Straße anzuordnen. (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO).

3. Grünfestsetzungen

3.1. *Ausgleichsmaßnahmen*

Auf den zu bebauenden Grundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche mindestens zwei standorttypische Bäume der Pflanzstärke 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 295/2 innerhalb des Geltungsbereiches ist ein 5m breiter Pflanzstreifen mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen in der Pflanzqualität 60/100 cm Mindesthöhe und einer Pflanzdichte von 1,5 Stück/ m² anzulegen.

3.2. Nebenanlagen und Garagen und Carports sind einzugrünen.

4. Hinweis

- Der Geltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und ist kampfmittelgefährdet.
- Im Geltungsbereich ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Erdarbeiten sind der zuständigen Denkmalfachbehörde nach § 16 Abs.1 ThDSchG anzuzeigen.

**§ 3
In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

6.2. Rechtsgrundlagen zur Ergänzungssatzung











Rechtsgrundlagen

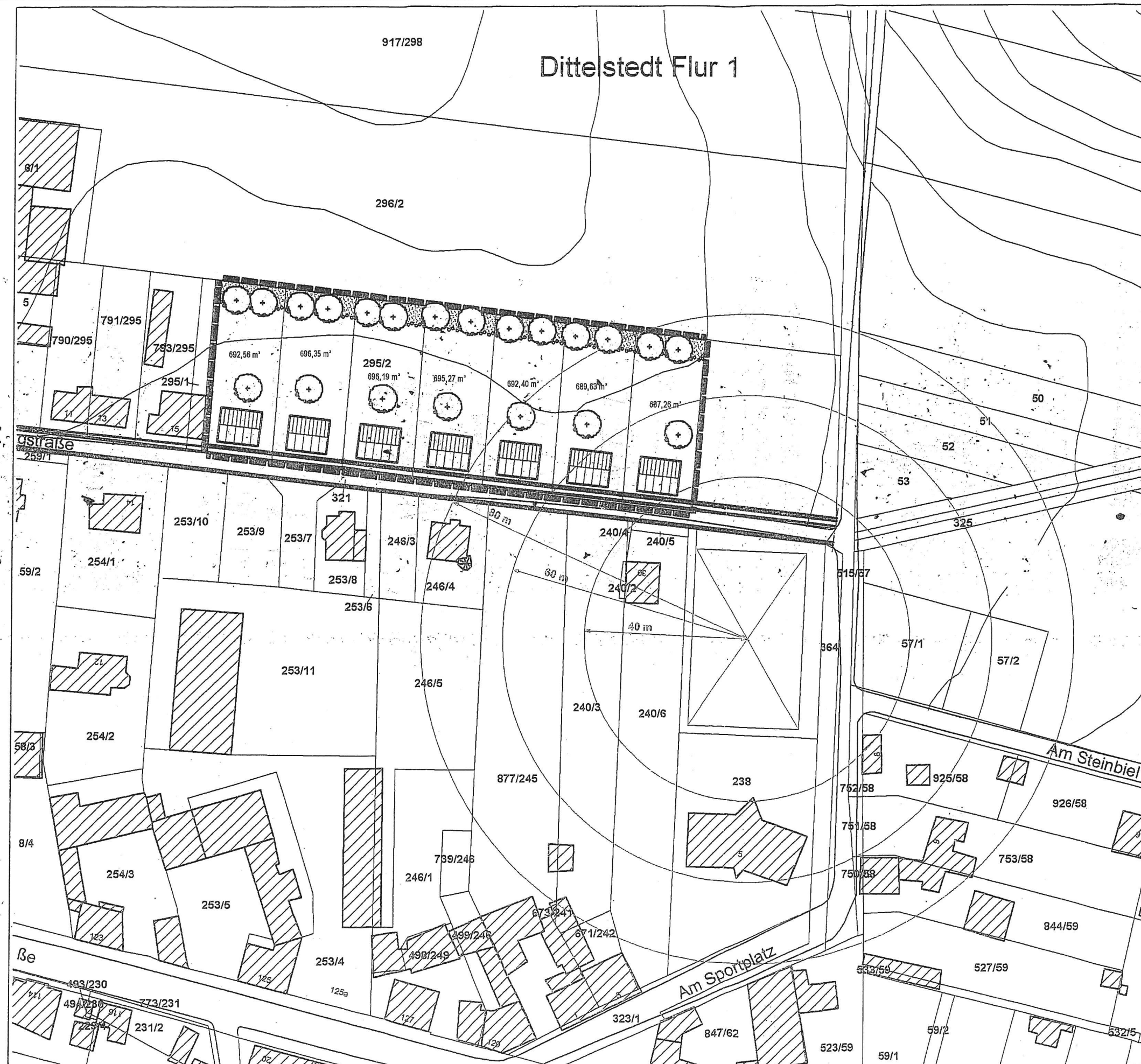
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau – EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349)
4. **Raumordnungsgesetz (ROG)** Vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
5. **Raumordnungsverordnung (RoV)** vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
6. **Thüringer Landesplanungsgesetz(ThürLPIG)** vom 18.12.2001 (GVBl. S. 485)
7. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
8. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Neubekanntmachung der Thüringer Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)
9. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. Teil I S. 1193)*1), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
10. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - Thür-NatG)** vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. S. 19, 25)
11. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.07.2004 (BGBl. I S. 1578)
12. **Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG)** vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17, 550), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465)
13. **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13.9.2001 (BGBl. I S. 2376)
14. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. Teil I S. 1695), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S.3245), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
15. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.02.2001 (GVBl. S. 114), geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 24.10.2001 (GVBl. S. 265)
16. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5.09.2001 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
17. **Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)** vom 06.01.2003 (GVBl. S.19)
18. **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. S. 19, 25)
19. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286)
20. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)

Stand:19.08.2004

Dittelstedt Flur 1

Legende

-  Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Planung
-  Baum geplant
-  Gehölze geplant
- Straße Bestand / Planung**
 Sicherheitsstreifen 0,5m
 Gehbahn 1,5m
 Fahrbahn 4,0m
 Sicherheitsstreifen 0,5m
-  Entfernung von Zentrum Sportplatz/ Lärmschutz



**Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung**

**Dezernat Bauverwaltung
Stadtplanungsamt**

**Ergänzungssatzung in der Ortslage Dittelstedt
ERG 005**

Gestaltplan in Überlagerung mit Lärm / Sportplatz

Kartengrundlage: Stadtverwaltung Erfurt, Vermessungsamt
 Erfurt, März 2004
 Maßstab 1:1000

Abteilungsleiter: [Signature]
 Bearbeiter: [Signature]