BEBAUUNGSPLAN BÜSSLEBEN "AUF DEM ANGER"

Lageplan M 1 : 10 000

PLANZEICHENERKLÄRUNG
- gem. Planz.V 90 -

Bauplanungsrechtliche Festsetzung

1.0 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung (Baugebiet)	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Art der baul. Nutzung (Häuser)	Dachform

2.0 Bauweise

o offene Bauweise § 22 Abs.1 und 2 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Baugrenze § 23 Abs.1 und 3 BauNVO
Baulinie § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

4.0 Baugestaltung

Firstrichtung
SD Satteldach
WD Walmdach

5.0 Garagen und Stellplätze

St Stellplätze

7.0 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Trennung Fahrverkehr und Fußgänger
Straßenbegrenzungslinie
Fuß- und Radweg, für Notdienste befahrbar
Befahrbarer Wohnweg, verkehrsberuhigt

8.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 12 u. 14. BauGB)

Stellplatz für Wertstoffcontainer
Stellplatz für Trafostation
Vorbehaltsfläche für Staukanal Regenwasser

9.0 Pflanzgebote

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pflanztyp (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
a Pflanztyp a-"hohe Gehölze"
b Pflanztyp b-"mittelhohe-hohe Gehölze"
c Pflanztyp c-"mittelhohe-niedere Gehölze"
d Pflanztyp d-"niedere Gehölze"
Scherrasen, öffentlich
Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Pflanztyp (§9Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
e Pflanztyp e-"Ackerwildsaum"
Anpflanzen von Bäumen
einreihige Heckenpflanzung mit Überhältern
Grünflächen (§9Abs.1 Nr.15 BauGB)

11.0 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Hinweise

Geplante Grundstücksgrenzen
vorhandene Wohn- und Nebengebäude
37 Flurstücksnummer
vorhandene Flurgrenze lt. Katasterauszug
(14) Bauparzellennummer
Flurweg (keine Erschließungsanlage)
Zeichenerklärung aus der Vermessungsgrundlage
Höhenschichtlinie
vorhandene Bäume
Böschungsflächen
Holzmast
Schieber
Straßeneinlauf
Grenzstein
Zaun

I. PRÄAMBEL

1.Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBL. I, S.2253), geändert durch das Gesetz vom 28.September 1990 (BGBL. II, S.889, 1122), zuletzt geändert durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) vom 1. Mai 1993 und der Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 28. September 1992.

2. Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf §9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBL.I,S.2253), der Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.91/Nr.3) sowie dem Einführungserlaß zur Bauordnung in den Bundesländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20. November 1990.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO, nicht zulässig sind Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 ff BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet
0,3 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO, min. zulässig
0.4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO, max. zulässig
1,0 Geschoßflächenzahl GFZ §20 BauNVO, max. zulässig
4.0 max. zulässige bergseitige Traufhöhe in m bei eingeschossigen Gebäuden
6.5 max. zulässige bergseitige Traufhöhe in m bei zweigeschossigen Gebäuden

OK Fußboden EG darf max. 0.8m über dem gewachsenen Gelände angelegt werden.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

I+D Zahl der Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss)
II+D Zahl der Vollgeschosse (Erdgeschoss + 1.Obergeschoss + Dachgeschoss)

4.0 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

Das Baugebiet ist nur in offener Bauweise zu bebauen.
Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

5.0 Stellung der Gebäude (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) [Höhenlage]

Die im Bebauungsplan angegebene Firstrichtung ist für das Hauptgebäude bindend, für das Nebengebäude ist davon abweichende Firstrichtung möglich. Wenn keine Firstrichtung angegeben wurde, ist diese frei wählbar.

6.0 Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §§12 - 14 BauNVO)

Zulässig sind nur Nebengebäude wie Geräteraum oder Abstellraum, die in Verbindung mit den Garagen oder dem Hauptgebäude erstellt und in ihrer baulichen Gestaltung denselben angeglichen werden. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) Bau NVO zulässig.

7.0 Mindestgröße der Grundstücke
(§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

180 m², Mindestgrundstückgröße für ein Grundstück der Hausgruppe
450 m², Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser
700 m², Mindestgrundstücksgröße für Mehrfamilienhäuser

8.0 Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

8.1 Garagen und Carports
Geschlossene Garagen innerhalb der mit Baulinien oder -grenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind im Haus eingebaut oder am Haus angebaut und in Material und Farbe dem Wohnhaus anzugleichen. Eine Verbindung von Haus- und Garagendachfläche soll angestrebt werden, z.B.abgeschlepptes Dach bei Garage an der Traufseite. Ansonsten sind Satteldächer und Flachdächer (auch begrünt) zulässig.

Garagen können an der Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn die Nachbargarage an derselben Grundstücksgrenze liegt. Garagen solcherart müssen von der Gestalt und Größe her eine Einheit bilden, wobei die erstgenehmigte Garage die Gestalt vorgibt. Garageneinfahrten sind ebenerdig anzulegen.

8.2 Stellplätze
Stellplätze sind auf dem Grundstück der Garageneinfahrt vorzulagern. Jedes Grundstück (außer Reihenhausgrundstücke) muß mindestens einen Stellplatz nachweisen. Die Garagenzufahrt ist mit offenporigen Bodenbelag zu befestigen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke).

9.0 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Vorschläge für Gehölzarten und sonstige Arten der Vegetation (Pflanzschemata in den Pflanztypen a bis d, s. Anhang I)

hohe Gehölze

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpnifolia	Feldulme
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

mittelhohe Gehölze

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Spindelstrauch, Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum, Pulverholz
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche, Stein-Weichsel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korb-Weide, Kopf-Weide

niedere Gehölze

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cotoneaster integerrimus	Bergmispel, Steinmispel
Prunus fruticosa	Zwerg-Kirsche, Steppen-Kirsche
Rosa canina	Hundsrose, Gemeine Heckenrose

Empfehlungen für Pflanztyp "Wildblumen"

Grasanteil 50%

Festuca rubra commutata	Rotschwingel
Anthoxanzum odoratum	Ruchgras
Cymosurus cristatus	Kammgras
Briza media	Zittergras
Cresis biennis	Wiesenpippau
Leontodon antumnalis	Herbstlöwenzahn
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Campanula glomerata	Knäuelglockenblume
Hypericum perforatum	Johanniskraut
Achillea millefolium	Schafgarbe

Empfehlungen für Vegetationstyp "Dachbegrünung"

sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
sedum album	Weißer Mauerpfeffer
sempervivum tectorum	Dachwurz

sowie Altholz, Rindenmulch etc.

Empfehlungen für Vegetationstyp "Wandbegrünung"

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelänger-Jelieber
Fallopia aubertii	Schlingknöterich

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO)

1.1 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind als Putzbauten oder in Holzskelettbauweise zu erstellen, Holzverkleidungen sind zulässig. Es sind erd- oder sandfarbene Putze zu verwenden oder das Gebäude ist zu weißen, grelle oder kontrastreiche Farben sind nicht zulässig.

Es sind nur stehende oder quadratische Fensterformate zulässig. Großflächige Fenster sind in solche Formate zu unterteilen.

Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Metall herzustellen.

1.2 Dachform
Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach, Mansarddach oder als Krüppelwalmdach mit mittigem First auszuführen.

1.3 Dachgestaltung
Es sind stehende, liegende und Spitzgauben, sowie Zwerchgiebel zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens ein Fünftel der Dachlänge betragen.

Dachdeckung: Dachziegel in rot - rotbraun
Dachneigung: 38°-48° (Grundstücke 1-18, 24-37)

2.0 Entwässerung

Die Entwässerung der Siedlung erfolgt im Trennsystem. Wo die Bodenverhältnisse keine Versickerung zulassen, ist das Oberflächenwasser in die Regenwasserableitung einzuleiten. Wo das Oberflächenwasser mit öl- und fetthaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Autowaschplätze, etc.),sind Leichtflüssigkeitsabscheider vorzusehen.

3.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Ausführung und Höhe mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollte bevorzugt ein mit heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine Hecke aus blühenden und früchtetragenden Gehölzen angelegt werden. Holzlattenzäune sollten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ausgeführt werden einschl. max. 20 cm Sockel. Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerscheiben sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Maschendraht ist nur zwischen den Grundstücken zulässig, dabei beträgt die Sockelhöhe max. 0,15 m, die Zaunhöhe max. 1,50 m.

4.0 Ver- und Entsorgung

Mülltonnen sind innerhalb des Grundstücks in begrünten Nischen oder in Garagen bzw. Nebenräumen unterzubringen. Zentrale Containerstellplätze sind durch begrünte Mauern, Holzzäune oder Hecken einzuschließen. Das Aufstellen von Tanks für Heizöl oder Flüssiggas ist nicht zulässig.

5.0 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht an der Straßenfassade der Gebäude angebracht werden.

6.0 Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig als diese im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis max. 1,0 m zulässig. Der Anschluß an das vorh. natürl. Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Böschungen steiler als 1 : 2 sind unzulässig.

7.0 Unzulässige Anlagen

- Äußere Verwendung von glänzendem, profilierten oder geprägten Kunststoffleicht- oder Metallbaustoffen
- Gebäude in Leichtbauweise, z.B. Wellblechgaragen o.ä.
- Dacheindeckung mit Kunststoff-, Faserzement- oder Metallplatten
- Gebäudeverkleidung mit Fliesen

8.0 Versickerungsfördende Maßnahmen

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. vom Dach, kann versickert werden. Wege und Zufahrten sowie auch öffentliche Stellplätze sind weitestgehend mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken) zu befestigen.

III . HINWEISE

1.0 Erschließung des Baugebietes

Um ein gleichmäßiges Wachstum der Gemeinde von Innen nach Außen sicher zu stellen, setzt die Gemeinde eine abschnittsweise Bebauung und Erschließung des Wohngebietes fest.

1. Abschnitt: Erschließung der Grundstücke 1-21, 44-74, sowie 75-77
2. Abschnitt: Erschließung der Grundstücke 22-43

Damit soll eine auf Dauer lückenhafte und unzusammenhängende Bebauung, sowie Zersiedlung des Wohngebietes verhindert werden.

2.0 Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde festgestellt werden (Scherben, Knochen, auffällige Anhäufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen), ist umgehend das Landratsamt oder das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Weimar ,Humboldtstr.11 zu benachrichtigen.

Hausnummer	Anzahl WE
1-42/ 48-76	1
44-47	2
43	10
77	25

Verfahrensvermerke
zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes BUE 215

- für das Baugebiet "Auf dem Anger" der Gemeinde Büßleben -

genehmigt durch das Thüringer Landesverwaltungsamt am 30. 11. 1993
unter dem Aktenzeichen 210-4621.20-EFL-080-WA "Auf dem Anger",
in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 01. 12. 1993

Der Stadtrat Erfurt hat am 18. März 1998 die 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan BUE 215 "Auf dem Anger" gemäß § 13 i.V.m. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN.

Erfurt, den 30. März 1998 i.V. Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den 30. März 1998 i.V. Oberbürgermeister

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt am 17. April 1998 öffentlich mit dem Hinweis, daß die Änderung des Bebauungsplanes während der Öffnungszeiten des Informationszentrums der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 17. April 1998

RECHTSVERBINDLICH.

Erfurt, den 17. April 1998 i.V. Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Teil I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 20.12.1996 (BGBl.Teil I S. 2049, 2076), in Verbindung mit §233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466).
3. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. Teil 1 S. 622), geändert am 01.11.1996 (BGBl. Teil I, S. 1626, 1629)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553).
5. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466).
6. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I S. 630), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. Teil I S. 3486).
7. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210).
8. 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).
9. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) - vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501 ff.), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Thüringer Kommunalordnung vom 10.10.1997 (GVBl. S. 352 f)
10. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06.08.1993 (BGBl. Teil I S. 1458).
11. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetzes vom 25.09.1996 und 04.10.1996 (GVBl. S. 149)
12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I S. 880), zuletzt geändert am 09.10.1996 (BGBl. Teil I S.1498) und 18.04.1997 (BGBl.Teil I S. 805).
13. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17)ber. am 21.10.1992 (GVBl. S. 550).
14. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. Teil I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. Teil I S. 766).
15. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. Teil I S.1695).
16. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. S. 445), zuletzt geändert am 19.12.1995 (GVBl. S. 413).

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.09.1993 übereinstimmen.

Erfurt, den 29.01.1998 Leiter des Katasteramtes

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes :

HYDROPROJEKT INGENIEURGESELLSCHAFT
Rießnerstraße 18 99427 Weimar

Stadtplanungsamt Erfurt

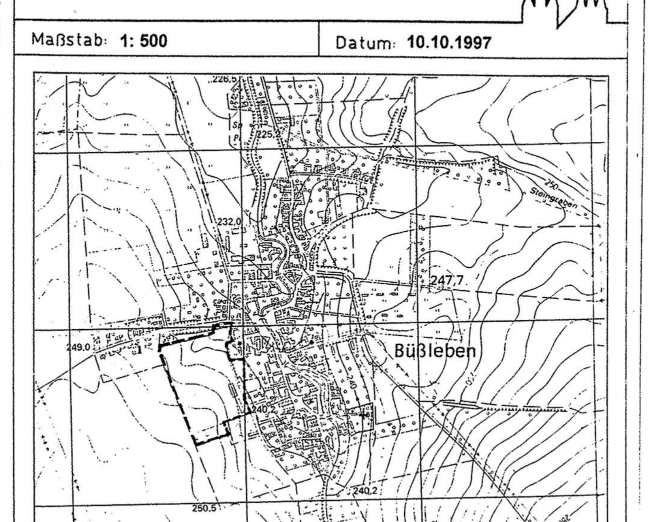
Amtsleiter — i.V. Abteilungsleiter — Bearbeiter

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan BUE 215
Erfurt-Büßleben

"Auf dem Anger"
1. vereinfachte Änderung

Maßstab: 1: 500 | Datum: 10.10.1997



Planausschnitt im Maßstab 1 : 10 000

61-STADTPLANUNGSAMT