

S A T Z U N G

1. Entwurf

Zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Im Frienstedter Felde" der Gemeinde Ermstedt/OT Gottstedt

Bundesland: Thüringen

Landkreis: Erfurt

Kommune: Ermstedt/OT Gottstedt

Flurstück-Nr.: 120/6 (partiell)

Lageeinschätzung
des Bebauungs-
planes auf den
Flurgrundstücken: Nutzung der gesamten Grundflächen

S A T Z U N G

Zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Im Frienstedter Felde" der Gemeinde Ermstedt/OT Gottstedt

aufgestellt von: P + M
Projektmanagement
Gesellschaft mbH
Weimar

Diese Festsetzungen sind ab Beschlußfassung der Gemeinde anzuwenden und gelten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Im Frienstedter Felde".

Diesem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom Dezember 1986, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) vom 23. Januar 1990 und das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 zugrunde.

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Ermstedt erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des - Bau GB - (Baugesetzbuch) und des § 83 der Bauordnung -BauO - folgende

BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.

Planungsrechtliche Festlegungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§BauNVO)

Die Gebäude dienen hauptsächlich der Wohnfunktion.
Im gesamten Baugebiet sind auf folgenden Grundstücken maximal 2 Wohnungen zulässig:

8 - 11
14 - 18
20 - 26

Ausnahmen bilden die Gebäude auf den Grundstücken:

1 - 5
7
12

Weitere Ausnahmen sind zulässig für das Grundstück 13 nach § 4 Abs. 2 Bau NVO.

1.1.2 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Garagen befinden sich auf dem Grundstück. Jedem Grundstück wird mindestens 1 Garage/Stellplatz zugeordnet. Sollten die notwendigen Stellplätze für das Gebäude auf Grundstück 6 nicht ausreichen, werden öffentliche Parkflächen von Grundstück 6b hierzu mit genutzt.

1.1.3. Grünflächen, bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

1.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 1, 2 BauNVO, sind zulässig.
Die Anlagen sind einheitlich in dunklem Holz zu gestalten.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die einzelnen Grundstücke durch Angaben zur Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise geregelt und einzeln nachgewiesen.

Werbeanlagen sind im Bebauungsgebiet nach Teil 3 der BauO, § 13 und an der Stelle der Leistung zum öffentlichen Bereich hin zulässig.

Das Aufstellen, Errichten, Ändern und Anbringen von Werbeanlagen ist nach § 62 der BauO genehmigungspflichtig.

Gebäude und bauliche Anlagen wie Gartenhäuschen o.ä. als untergeordnete Gebäude im Sinne § 63 BauO sind zulässig. Sofern keine Grenzbebauung erfolgt, sind Mindestabstände gemäß § 6 Abs. 8 Nr. 1 und 2 BauO einzuhalten. Das Errichten derartiger Gebäude bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Die Flächen um die Gebäude auf den Grundstücken 1,2,4,5,7 sind privates Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer zu gleichen Anteilen.
Gleiches gilt für die Erschließungsflächen auf Grundstück 1,5,7.

Benachbarte Grundstücke mit Grenzbebauung können durch einen Eigentümer erworben und zusammengelegt werden. Die bebaubare Fläche ergibt sich in Addition der Baufenster.

Dies betrifft die Grundstücke:

8 - 9
10 - 11
14 - 15
16 - 17
18 - 20
24 - 25

1.3 Bauweisen, Abstandsflächen und Regelungen

Die Gebäude sind entsprechend § 6 der BauO auf den Grundstücken eingeordnet.

Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten.

Von den Nachbargrenzen müssen sie mindestens 2 m entfernt bleiben. Dieser Abstand von 2 m kann als Ausnahme mittels Grenzbebauung entfallen.

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen geringere Abstandsflächen als nach § 6 Abs. 4, 6 BauO vorgeschrieben ergeben, gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Für die Garagen müssen die im § 49 der BauO aufgezählten Voraussetzungen gegeben sein. Darüberhinaus empfiehlt es sich, die Einfahrt von Garagen so zu bemessen, daß sich 5 m zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze erstrecken. Zufahrten zu den Garagen auf dem Grundstück sind unversiegelt anzu-legen.

1.3.2 Bauweise

Im Bebauungsplan ist offene Bauweise zugelassen.

1.3.3 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche

Die Erschließung für KfZ-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger erfolgt über Planstraße "A" und "B", die an Landstraße angeschlossen werden.

Die Erschließung der Grundstücke 1, 2, 4 und 5 erfolgt über drei an die Planstraße "A" angebundene Anliegerstraßen. Grundstücke 7 wird über die Anliegerstraße "4" erschlossen.

Anliegerstraße 2 ist als separates Grundstück 3 ausgewiesen und ist dem öffentlichen Verkehrsbereich der Planstraße "A" angegliedert.

Die Grundstücke 14 - 17 und 20 - 26 werden über die Spielstraße erschlossen.

Im einzelnen gestalten sich die Anschlüsse der Grundstücke an die Verkehrsflächen wie folgt:

Planstraße "A": Grundstücke 1 - 2, 13 - 17
4 - 5, 20 - 26

Planstraße "B": Grundstücke 7 - 12
18

Privatstraßen werden nur von den Anliegern sowie im Sinne von Punkt 1.3.4. genutzt.

Eine Fortführung der Planstraße A ist im Zuge einer künftigen möglichen Planung der Gemeinde für eine Erweiterung der Bebauung in östlicher Richtung möglich.

Die Fläche des Grundstückes 28 ist deshalb von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Fall eines eventuellen Grundstückserwerbes von Grundstück 120/5 durch die Gemeinde ist Grundstück 6b für eine verkehrsplanerisch günstige Lösung der Anbindung der Planstraße A von Bebauung freizuhalten. Flächenanteile, die nicht zur Realisierung der Straßenführung benötigt werden, können mit kleinwüchsigen Sträuchern gestaltet werden.

Der gesamte Erschließungsbereich ist verkehrsberuhigte Zone.

1.3.4 Gemeinschaftsflächen

- a) Die privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken 1, 5, 7 sind gemeinschaftliches Eigentum aller Anlieger zu gleichen Teilen.
- b) Die Freiflächen auf den Grundstücken 1, 2, 4, 5, 7, sind gemeinschaftlich zu begrünen und zu pflegen.
- c) Erstellung, Erhaltung und Verkehrssicherung dieser privaten Gemeinschaftsflächen obliegt den jeweiligen Anliegern. Die Gemeinde übernimmt die Verkehrssicherungspflicht o.g. Flächen, soweit dies Winterdienst betrifft.
- d) Ausgenommen werden die Flächen, die nach dem jeweils geltendem Vertrag über die Reinhaltung und Reinigung der öffentl. Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter den Eigentümern oder zur Nutzung dringlich berechtigter von Grundstücken zur Sicherung übertragen worden wären. Dies betrifft auch die öffentlichen Straßen.

1.3.5 Versorgungsflächen

Besteht zwingende Notwendigkeit der Errichtung von Versorgungsanlagen für das Gebiet bzw. baulichen Anlagen in öffentlicher Rechtsträgerschaft so können die auf den Grundstücke ausgewiesenen Flächen hierzu genutzt werden. Der Betreiber hat in diesem Falle Nutzungsrecht der erforderlichen Fläche, jedoch kein Erwerbsrecht.

1.3.6 Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Ablagerung und Bepflanzung über 100 cm ab Fahrbahnrand freizuhalten, ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.

1.3.7 Grünflächen

Die Grünfläche an Planstraße B gegenüber Grundstück 12 ist durch Bäume und Sträucher zu gestalten. Hier finden die Erläuterungen unter Punkt 1.3.8.4. besondere Berücksichtigung.

Im Bereich von Grundstück 6a sind die Hauptplatzkanten durch Bepflanzung gefaßt.

1.3.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.3.8.0 Vorhandene Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sollten die Baumaßnahmen dennoch die Beseitigung einzelner vorhandener Bäume zwingend nach sich ziehen, sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 durch den jeweiligen Grundstückseigentümer auf dem Grundstück vorzunehmen.

1.3.8.1 Die laut Bebauungsplan zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzern zu versehen. Auswahlmöglichkeiten nur innerhalb der hier nachfolgenden vorgeschlagenen Arten wie:

A: Bäume über 15 m Erdhöhe: Roterle, Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Silberpappel, Steinlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Feldulme.

B: Bäume über 6 - 15 m Erdhöhe: Feldahorn, Grauerle, Zitterpappel, Vogelkirsche, Traubenkirsche

C: Sträucher: Bluthartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Reinweide, Heckenkirsche, Grindholz, Bergjohannisbeere, Mandelweide, Grauweide, Raifweide, Schwarzweide, Purpurweide, wolliger Schneeball, Wasserholunder, Immergrün.

- 1.3.8.2 Gemäß der Planzeichen sind nichtüberbaubare Grundstücksflächen durch Bepflanzung von Bäumen und Buschgruppen zu gliedern, unter bindender Berücksichtigung der in (1.) vorgeschlagenen Arten und unter Berücksichtigung der unter (6.) erforderlichen Mindestpflanzdichte.
- 1.3.8.3 Die Grundstücksfläche 19 für den Spielplatz ist mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten.
- 1.3.8.4 Für die im Sinne der Planzeichen zu pflanzenden Einzelbäume sind einheimische Laubbäume zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden z. B. Winterlinde, Spitzahorn
- A: an Parkplätzen: Sommerlinde, Bergahorn,
- B: Gliedernde Einzelbäume innerhalb der Bebauung: Winterlinde, Feldahorn, Sommerlinde, Spitzahorn
- C: Bäume auf Grundstück 19: Roßkastanie, Linde, Blutbuche, Blutahorn
- D: Die überdachten Autoeinstellplätze dürfen mit Kletterpflanzen nach Wahl der Eigentümer versehen werden.
- E: Begrünung von Pergolen mit Kletterpflanzen.
- F: in den Gartengrundstücken auch Obst- und Nutzgehölze
- 1.3.8.5 In einzelnen Bereichen, im öffentlichen wie im privaten, sind Mindestpflanzdichten der Bäume anzustreben:
- entlang der Landstraße
ein Baumabstand von 10 m
 - auf öffentlichen Grünflächen kann eine dichtere Baumordnung erfolgen.
- 1.3.8.6 Im privaten Bereich werden Pflanzenarten als einheimische Hölzer vorgeschrieben. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 Baum je 200 qm Grundstücksfläche.
- 1.3.8.7 Für öffentliche Grünflächen sind für Baumpflanzungen vorgeschrieben (s. Punkt 1.3.8.4.)
- 1.3.8.8 Bei den Pflanzenarten, die auf Kinderspielbereichen (Grundstück 19) vorgesehen werden, ist vom Ausführenden, der die Bepflanzung vornimmt, das Anpflanzen giftiger Arten auszuschließen.
- 1.3.8.9 Die Flächen mit Pflanzenbindung sind von jeder Bebauung, Ablagerung und Bepflanzung über 100 cm ab Fahrbahnrand freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.
- 1.3.8.11. Fassadenbegrünung ist im Geltungsbereich generell zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.0 A Bei den Gebäuden auf den Grundstücken 8 - 11, 13 sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die 2-Geschossigkeit wird über den Ausbau des Dachraumes realisiert. Dabei kann ein Kniestock von max. 1,50 m über dem EG zur Anwendung kommen.

B Bei den Gebäuden auf den Grundstücken

1, 2, 4, 5, 7,
14 - 18
20 - 26

sind mindestens 2, maximal 3 Vollgeschosse vorgeschrieben. Die 3-Geschossigkeit ist nur über einen Dachausbau erreichbar. Dabei darf die Kniestockhöhe 1,00 m nicht überschritten werden.

C Der Ausbau der Dachräume zur Wohnnutzung ist unabhängig von den Festlegungen unter A und B zulässig, wenn eine Höhe von 2,30 m und eine Fläche von 2/3 der überbauten Grundfläche nicht überschritten wird.

2.1. Firstrichtung und Dachneigung

2.1.1. Es sind die im Bebauungsplan angegebenen Dachformen und Firstrichtungen zulässig.
Bei Gebäuden mit stark gegliederten Fassaden (Versprünge < 1,50 m) sind Firstversprünge zulässig, wobei die Hauptrichtung beizubehalten ist.

2.1.2. Auf untergeordnete Gebäudeteile bzw. angebaute Einzelgaragen kann das Dach des Hauptbaukörpers abgeschleppt werden.

2.1.3. Zwischen einzelne Hauptbaukörper angeordnete Nebenbaukörper bzw. Garagen erhalten ein Satteldach mit angegebener Firstrichtung und einer Dachneigung zwischen 25 und 35°. Gegebenenfalls darf eine der Dachseiten bis 50° Neigung besitzen.

2.1.4. Die vorherrschende Dachform soll das steile Satteldach mit einer Neigung zwischen 45 und 55° sein.

2.1.5. Flachdächer sind im Geltungsbereich nur für die angesprochenen und im Plan festgesetzten Gebäude und Anlagen zulässig.
(Grundstück 13)

2.1.6. Als Dachdeckungen auf im B-Plan angesprochenen Gebäuden und Anlagen sind Dachpfannen in Rottönen zulässig.
Haupt- und Nebengebäude sind mit gleichen Materialien einzudecken.

Markisen oder ähnliche dem Sonnenschutz dienende Bauteile (aus Zeltstoff oder ähnlichem Material) sind zulässig.

2.1.7. Dachaufbauten in Form stehender Gauben sind zulässig.
Dachflächenfenster können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.1.8 Gestaltung von Garagen

Satteldach mit angegebener Firstrichtung kommt bei Garagen auf Grundstücken 8 - 12, 14 - 18, 20 - 26 zum Einsatz mit einheitlicher Dachneigung (+5°) auf allen Grundstücken. Bei Einzelgaragen ist die Überdachung durch Abschleppen des Hauptdaches (in gleicher Dachneigung) festgesetzt, wobei sie in gleichen Deckungsmaterial wie das Hauptgebäude auszuführen ist.

Soweit für Garagen Grenzbebauung festgesetzt ist, müssen sie gestalterisch und in gleicher Höhe ausgeführt werden. Letztere Festsetzung ist vorrangig, wenn die Wohngebäude nicht im gleichen Deckungsmaterial erstellt werden können.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Die Gliederung von Außenwänden ist vorzusehen.

2.2.2 Für die Außenwände sind verputzte oder gestrichene Mauerflächen u./o. Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

2.2.3 Die Gebäude sind farblich abzustimmen, Komplexe sind einheitlich zu gestalten. Dabei sind gebrochene Weißtöne mit erdigem Charakter zu bevorzugen. Reines Weiß sollte nicht die dominierende Farbe des Gebietes sein. Es sollte auf markante Einzelgebäude beschränkt bleiben.

2.2.4 Das Wand/Öffnungsverhältnis sollte etwa 3 : 1 betragen.

2.2.5. Für Fenster bzw. Türbereiche werden in der Wohnbebauung stehende Formate festgeschrieben.

Größere Fensteröffnungen können durch eine Reihung dieser Formate erreicht werden, allerdings maximal 2fach. Ausnahmen bilden Terrassen bzw. Balkonbereiche. Hier sind mehr als 2 Reihungen möglich.

Blumenfenster mit liegenden Formaten bzw. Wintergärten sind in der Wohnbebauung nur zulässig, wenn sie nicht zum öffentlichen Bereich orientiert sind bzw. mehr als 3 m von ihm entfernt sind.

2.2.6. Für Gestaltungs- und Funktionselemente aus Holz wie z. B. Fensterläden, Tore, Türen werden nur einheimische Hölzer in abgestimmten Farbtönen zugelassen.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Sämtliche Einfriedungen dürfen die maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Freihaltung der Sichtdreiecke ist nach Ziffer 1.3.6 zu gewährleisten.

Abweichend von dieser Festlegung können die Einfriedungen für die Recycling-Behälter bis zu einer Höhe von 1,50 bis 1,80 m errichtet werden. Sie sind in jedem Falle mit Sträuchern/Hecken einzugrünen.

- 2.3.2 Sämtliche Grundstücke können zu den hinteren Einzelhausgrundstücken hin mit Holzzäunen mit vertikaler Lattung oder mit hinterpflanzten Drahtzäunen abgetrennt werden.
- 2.4. Notwendige massive Einfriedungen müssen Maueröffnungen bzw. eine geeignete gestalterische Gliederung erhalten, sofern sie länger als 15 m sind. (z.B. Stützmauern oder Lärmschutzwall).
- 2.5 Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen.
- 2.6. Antennenanlagen bzw. Satellitenanlagen über Dach sind nicht zulässig, sofern eine zentrale Einspeisung erfolgen kann.
 - 2.6.1 Strom-, Telefon- und Antennenkabel sowie sonstige Versorgungsleitungen sind als Erdleitung auszuführen und besitzen auf unbebautem und unbepflanztem Gelände ungeschriebenes Leitungsrecht entlang der Grundstücksgrenze.
 - 2.6.2 Sofern zentrale Versorgungseinrichtungen vorkommen, müssen sämtliche Gebäude an diese Einrichtung anschließen.
- 2.7. Bei Häuserzeilen sind Anbauten aus einheitlichem Material zu gestalten.

Weimar, den 28. 8. 1992

K. Büchner