

Genehmigungsfähige Planfassung des
Bebauungsplanes Nr. 5

Mischgebiet - " Stadtweg " - Hochstedt

Auftraggeber:

Gemeindeverwaltung Vieselbach
Landkreis Erfurt

Planverfasser:

Bauconsult GmbH
Nordstraße 51
99 089 Erfurt, Tel. 2 30 96

Autoren:

Ing. J. Franke Projektmanager
Dipl.-Ing. H. Täger Bearbeiter

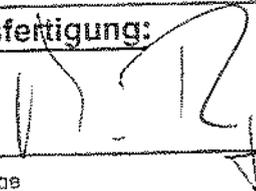
Lage des
Planungsobjektes:

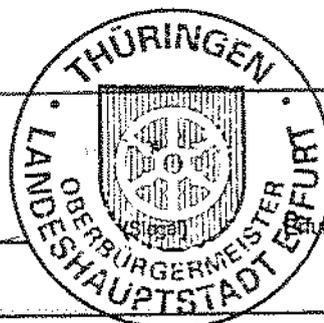
Gemeinde: Vieselbach
Gemarkung: Hochstedt
Flur Nr.: 1
Flurstück-Nr.: 83/5;
Flur Nr.: 4
Flurstück-Nr.: 263; 262; 261; 260/2; 341;
 340; 258/1; 258/2; 254; 256/1;
 257; 350; 351; 327; 328;
 329/2; 329/1; 330/1; 330/2

Erfurt, den 02. 08. 1993


Oelsner
Geschäftsführer

Ausfertigung:


M. Ruos
Oberbürgermeister



Erfurt, den 13.10.1994

Gliederung

Vorbemerkungen

I. Grundlagen

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Planungsgrundlagen

II. Planungsrahmen

1. Grundzüge von Raum- und Landesplanung
2. Flächennutzungsplanung
3. Umfeld des Plangebietes

III. Erläuterung und Begründung des Entwurfes

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Einordnung des Mischgebietes in die städtebauliche Ordnung
4. Naturgrundlagen und ihre Wertung
5. Erschließung und Bebauung
6. Kostenschätzung der Erschließung
7. Nutzungsverträglichkeit, Flächenbilanz, Nutzungskonflikte
8. Abwägung der Belange
9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

IV. Textliche Festsetzungen

Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Vieselbach hat in der GV-Sitzung am 10. 06. 1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet "Stadtweg" beschlossen.

Die Firma Bauconsult GmbH Erfurt wurde von der Gemeindevertretung Vieselbach durch Beschluß mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das Plangebiet "Stadtweg" im Ortsteil Hochstedt beauftragt.

Ein Vorentwurf des Bebauungsplanes für die Wohnanlage "Stadtweg" im ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) wurde am 07. 07. 1992 mit einer Konzeption zur möglichen Bebauung dem Bauausschuß der Gemeindevertretung Vieselbach vorgestellt. Dabei wurde die, den Vorentwurf bestimmende Grundkonzeption grundsätzlich bestätigt.

In der Gemeindevertreterversammlung am 08. 10. 1992 wurde dem überarbeiteten auslegungsfähigen Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung vom 19. 10. 1992 bis 23. 11. 1992 beschlossen.

Die in der öffentlichen Auslage eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern der Gemeinde wurden durch die Gemeindevertreter abgewogen und die Änderung des Plangebietes beschlossen. Nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen lag der 2. auslegungsfähige Entwurf des Bebauungsplanes vor.

Gemäß §§ 2 bis 13 BauGB und Beschlußfassung der GV-Sitzung am 26.01. 1993 erfolgte die 2. Auslegung des Bebauungsplans vom 03.02. 1993 bis 05.03. 1993.

Nach Erarbeitung der genehmigungsfähigen Planfassung erfolgte nochmals die Aufforderung der Umwidmung des Gebietes. Am 20. 07. 1993 beschlossen die Gemeindevertreter der Gemeinde Vieselbach die nochmalige Auslage der überarbeiteten genehmigungsfähigen Planfassung. Die erfolgten Änderungen umfassen die Umwidmung des Plangebietes von MD auf MI sowie die Einarbeitung der Forderungen der Naturschutz- und Landschaftspflegeämter.

Auf Grund der Umwidmung des Plangebietes hat dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen mit der Begründung gem. § 2 Abs. 1 - 7 BauGB - MaßnahmenG - in der Zeit vom 02. 08. 1993 bis 17. 08. 1993 zu jedermanns Einsicht nochmals öffentlich ausgelegen.

I. Grundlagen

1. Gesetzliche Grundlagen

Diese textlichen Festsetzungen begründen sich vor allem in folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I s. 132 ff)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Maßnahmegesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.92 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPiG) vom 17.07.1991
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (VorlThürNatG) vom 28.01.1993
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Art. 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.08.1993
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG) vom 07.01.1992

2. Planungsgrundlagen

Grundlagen für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes waren

- (1) Entscheidung der Gemeindevertreter zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet "Stadtweg" der Gemeinde Vieselbach, Ortsteil Hochstedt, um den Antragstellern der Gemeinde nach Wohngrundstücken sowie der Bedarfsentwicklung der Region bezüglich neuer Standorte entsprechen zu können.
- (2) Entwurf Flächennutzungsplan der Gemeinde Vieselbach
- Arbeitsstand 2. Vorentwurf -
- (3) Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange in die Plan-aufstellung.
- (4) Vorabstimmungen mit Versorgungsträgern, bezogen auf Möglichkeiten und Konsequenzen der Technischen Infrastruktur.
- (5) Katasterplan im Maßstab 1:500 für das Plangebiet
- (6) Konzeptionelle Darstellung möglicher Veränderungen im Rahmen eigentums- und funktionsrechtlicher Belange.
- (7) Entwurf des Bebauungsplanes vom 08. 10. 1992

II. Planungsrahmen

1. Grundzüge von Raum- und Landesplanung

Mit der raum- und landesplanerischen Entwicklung des Großraumes Erfurt erhält auch der Ortsteil Hochstedt der Gemeinde Vieselbach raum- und landesplanerisch relevante Funktionen. Das bezieht sich z.B. auf

- Entwicklung von zentral bedeutsamen Strukturen des überregionalen und regionalen Verkehrs, speziell von Umschlagprozessen, im Raum Vieselbach - Azmannsdorf (GVZ)
- Ausbau der regionalen und überregionalen Elektroenergieversorgung im Zusammenhang mit der Modernisierung und Erweiterung des Umspannwerkes Vieselbach.

Neben dem Ausbau der Ortslage in sozialen, wirtschaftlichen und gestalterischen Beziehungen - Modernisierungs-, Umbau-, Umnutzungs- und Verdichtungsmaßnahmen ist die intensive Erweiterung der Wohn- und Gewerbestruktur in der Ortslage ein reales Bedürfnis der Gemeinde und ihrer Bürger. Auch diese Entwicklung steht im unmittelbaren Bezug zu Grundzügen der Raum- und Landesplanung.

2. Flächennutzungsplanung

Für den Bebauungsplan "Stadtweg" sind aus der Flächennutzungsplanung u.a. folgende Grundzüge zu entnehmen

- Das Plangebiet des Mischgebietes ist in der fixierten Größe als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
- Das Plangebiet ist nördlich begrenzt durch die Straße nach Vieselbach sowie das Flurstück 273/1 (Dorfstraße) und die anliegende Bebauung, konkret durch die Parzellen 83/1, 339, 340, 341, 260/2, 365, 262
- Die westlich und südlich angrenzenden Flächen (Flurstücke 264a, 257, 256/1, 347, 254, 351, 326, 327, 328, 329/2, 330/2) sind durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
- Im Osten wird das Baugebiet durch Wohnbebauung der Parzellen 83/3; 19; 18; 76/6; 45 und 346 begrenzt.
- Die Plangebietsgrenzen liegen teilweise innerhalb von Flurstücken, so daß eine neue Grenzfestlegung durch Grundstücks- teilung erforderlich ist. Diese Grenzteilung ist durch die Gemeindeverwaltung beim zuständigen Katasteramt zu beantragen.
- Das Gebiet wird von Ost nach West von einem Weg durchzogen, der zur Nutzung für landwirtschaftliche Maschinen zu erhalten ist.
- Aus der Flächennutzungsplanung sind derzeit keine Sicherheitsmaßnahmen und Leitungsrechte auf das Plangebiet anzuwenden.

3. Umfeld des Plangebietes

Das geplante Mischgebiet rundet die Ortslage Hochstedt im südwestlichen Bereich ab.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die vorhandene Bebauung und deren funktionelle Nutzung charakterisiert. Die Nord- und Ostlage wird bestimmt durch 2-geschossige Bausubstanz mit einem relativ hohen Freiflächenbestand im individuellen Bereich (Hausgarten, Obstbäume, Rasenflächen).

Das Umfeld der Süd- und Westlage ist durch die landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt.

Einflüsse aus Umweltbelastungen - gemäß TA Luft, Lärm, Wasser - sind derzeit nicht relevant.

III. Erläuterung und Begründung des Entwurfes

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet belegt in der Gemarkung Hochstedt, Flur-Nr. 4 und Flur-Nr. 1 folgende Parzellen:

263; 262; 261; 260/2; 341; 340; 258/1;
258/2; 83/5; 257; 256/1; 254; 350; 351; 327;
328; 329/2; 329/1; 330/1; 330/2

Damit erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf ca. 2,71 ha Grundstücksfläche. Von dieser Fläche sind gegenwärtig 1 150 m², das sind ca. 4,2 % der Grundstücksfläche als landwirtschaftlicher Weg und der Rest als Garten- und Feldfläche belegt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung Vieselbach definierte den Zweck der Planung unter Aspekten des bereits angemeldeten Bedarfs von Bürgern an Bauland, als notwendige Maßnahme zur Förderung des Gemeinwohls. So liegt der Gemeindeverwaltung bereits ein Antrag zur Errichtung einer Pension, die Erweiterung der gärtnerisch genutzten Flächen, zur Errichtung von Gewächshäusern, sowie Anträge zur Nutzung als Wohnbauland vor.

Teilziele der Planung waren

- Wirtschaftliche Mitnutzung vorhandener sozialer, kultureller und administrativer Funktionen sowie Funktionen des Handels, der Dienstleistungen u. a. m..
- Wirtschaftliche Erschließung des Mischgebietes unter weitestgehender Nutzung bzw. Ausbau vorhandener technischer Infrastrukturen.
- Integration des Mischgebietes in die östlich und nördlich angelegerten Dorfgebiete.
- Herausbildung eines Gebietes, welches moderne Wohnansprüche reflektiert und nichtstörendes Gewerbe aufnimmt.

Das bezieht sich u.a. auf

- ausreichende Flächenanteile von differenziert begrüntem Freiraum im Öffentlichen- wie Individualbereich
- Sicherung ökologischer Wertanforderungen aller Lebensbereiche in dem Mischgebiet sowie zu umgrenzenden Bereichen
- hoher Gestaltungskomfort im Ensemble der Anlage wie in Ensembleteilen
- Einhaltung aller gültigen baugesetzlichen Bestimmungen

3. Einordnung des Mischgebietes in die städtebauliche Ordnung

Mit dem 1-seitig erschlossenen und auch so bebauten Gebiet sind Fixpunkte zur Einordnung des Mischgebietes vorgegeben.

Einordnungsmerkmale sind u. a.

- Orientierung der Straßen- und Wegebeziehungen bezogen auf mögliche Gebäudestellungen unter Beachtung von
 - Süd- und Süd-West-Besonnung
 - Geländeneigung 1,5 % bis 2,2 % von Nord nach Süd - mögliche Garagenanordnung in Untergeschossen
 - Geländeneigung bis 25 % vom vorhandenen landwirtschaftlichem Weg in Richtung Süd
 - Schutzmaßnahmen zu tangierendem Straßenlärm entsprechend BimSCHG
 - Schutz- und Gestaltungszone zum landwirtschaftlich genutzten Teilgebiet am West- und Nordrand
 - Ausbau und Aufwertung vorhandener Wege in gestalterischen, standorthygienischen und technischen Beziehungen

4. Naturgrundlagen und ihre Wertung

Das Gelände der Anlage ist bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenwert- und Ertragskennziffern liegen im mittleren Bereich.

Abbauwürdige Ein- bzw. Unterlagerungen sind nicht vorhanden. Bodenfunde sind direkt wie im unmittelbarem Umfeld nicht bekannt und nicht zu erwarten. Treten dennoch Zufallsfunde auf, unterliegen diese der Meldepflicht.

Das Gelände ist frei von Altlasten im Sinne von Umweltbelastungen im Bodenbereich. Die geomorphologischen Bedingungen liegen im mittleren Bereich, d. h. gut tragfähiger Boden hoher Steifigkeit.

Insgesamt gesehen, wird der Naturhaushalt durch die Baumaßnahmen in einer neuen Qualität entstehen, da Neuanpflanzungen und landschaftsgestalterische Maßnahmen das Landschaftsbild neu gestalten und beeinflussen.

5. Erschließung und Bebauung

Die Raumstruktur des Bebauungsplanes nimmt die städtebaulichen, funktionalen, natürlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen des Standortes konsequent auf. Das bezieht sich konkret auf folgende Planungsteillösungen:

- (1) Der Verkehrsanschluß des Gebietes erfolgt - unter Beachtung des Sichtdreiecks - in Form einer Erschließungsstraße (Profil A) mit $B = 5,50$ m. Angeschlossen sind 2 Gehbahnen und ein kombinierter Park- und Grünstreifen, so daß der öffentliche oberirdische Bereich in diesen Profil 10,00 m einnimmt. Daraus folgend ergibt sich ca. $8,00$ m² nutzbare unterirdische Fläche für unterflurverlegte Trassen der Ver- und Entsorgung.

Die Planstraße A bildet die Verlängerung der Straße - Am Stadtweg -.

Der Trassenentwurf ist auf die zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h ausgelegt.

- (2) Die Erschließungsstraße (Planstraße B) ist für eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt und von ihrer Kategorie her für Feuerwehr-, Müll- und Möbellastfahrzeuge nutzbar; B = 4,0 m; R = 12,0 m.
Die Planstraße B ist ein Ring, der durch die Planstraße A geschlossen wird.
- (3) Der bereits bestehende landwirtschaftliche Weg wird auch zukünftig dergestalt genutzt. Im Plangebiet wird er zur Planstraße A ausgebaut und in westliche Richtung weitergeführt. Somit bleibt der bestehende Weg erhalten und für landwirtschaftliche Zwecke nutzbar.
- (4) Mit der Planstraße C wird die Grundstruktur des Gebietes abgerundet. Diese von der Planstraße B abführende Straße hat ausschließliche Anliegerfunktion und weist B = 4,00 m auf.
- (5) Als südliche Baugebietsgrenze wird ein weiterer befahrbarer Weg, ausgehend von der Planstraße A, eingeordnet. Aus topographischer und infrastruktureller Sicht werden in diesem Bereich unterflurverlegte Ver- und Entsorgungsleitungen eingeordnet.
- (6) In den Profilen der Planstraßen A und B ist ein kombinierter Park- und Grünstreifen ausgewiesen. Dieser wird dergestalt errichtet, daß Parkflächen überwiegend für Kurzparker auszuweisen sind und diese unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke mit Grün durchsetzt werden.
- (7) Aus den vorbezeichneten Strukturelementen der Wohnanlage ergeben sich folgende Wohnquartiere:
 - Quartier Ost - I - mit Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Zufahrten von den Planstraßen A und B, Angliederung an die vorhandene Grundstücksstruktur
 - Quartier Mitte -II-, mit Doppelhäusern und Einzelhäusern, die den Kern der Anlage bilden. Es bietet sich an, in diesen Bereich notwendige Dienstleistungen des Gebietes einzuordnen. Gestaltung durch Staffelung der Häuser.
 - Quartier III mit Einzel- und Doppelhausbebauung an der westlichen Gebietsgrenze mit Zufahrten von der Planstraßen B und C
 - Quartier Süd - IV und V - mit Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung, die die Anlage zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen abrundet, Erschließung der, auf den nördlichen Grundstücksgrenzen einzuordnenden Grundstücken über die Planstraße A und B bzw. über den südlich gelegenen Wirtschaftsweg

- Die Medienversorgung des Gebietes erfolgt über die bereits in der Ortslage vorhandenen bzw. im Ausbau befindlichen Versorgungssysteme. Bezüglich der Abwasserentsorgung ist zu beachten, daß als endgültige Lösung die Kläranlage des Abwasserverbandes zur Verfügung steht, bis zu diesem Zeitpunkt aber Übergangslösungen, die eine vollbiologische Reinigung des Schmutzwassers gewährleisten, zu errichten sind.

6. Kostenschätzung der Erschließung

1. Entwässerung

Schmutzwasserleitung	DN 150	400 000,00 DM
	DN 250	69 000,00 DM
Regenwasserleitung	DN 250	480 000,00 DM
	DN 300	86 250,00 DM
Kläranlage		300 000,00 DM

2. Wasserversorgung

Wasserleitung	DN 100	200 000,00 DM
---------------	--------	---------------

3. Straßen 392 160,00 DM

4. Geh- / Radbahn 57 750,00 DM

5. Grünbereich 13 140,00 DM

1 998 300,00 DM

Grundlage für die Kostenschätzung ist der Entwurf des Bebauungsplanes.

Bei den vorliegenden Werten würde sich ein Erschließungsaufwand von ca. 75,00 DM/m² bezogen auf das Gesamtplangebiet ergeben.

7. Nutzungsverträglichkeit, Flächenbilanz, Nutzungskonflikte

Die Funktionsstruktur in dem Plangebiet weist selbst keine Problemfelder bezüglich der Nutzungsverträglichkeit innerhalb des Gebietes und zu den angrenzenden Bereichen auf. Die minimale Fläche an öffentlichen Grün wird durch (im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen) landschaftliche Ausgleichsmaßnahmen im nördlich und westlich angrenzenden Bereich der Anlage ergänzt.

Die Flächenbilanz des Baugebietes weist folgende Struktur auf:

(1) Gesamtfläche	27 081 m ²	100 %
(2) öffentlicher Flächenanteil	4.531 m ²	17 %
(3) Nettofläche (Individualfläche)	22.550 m ²	83 %

Die öffentliche Fläche gliedert sich in:

(4) Fahrbahnen, Geh-/Radbahnen und Parkflächen	4.093 m ²
(5) Grünflächen	438 m ²

Die Nettofläche (Individualfläche) gliedert sich in:

(6) baunutzbare Grundstücksfläche - Fläche zwischen den Baugrenzen -	18.340 m ²
(7) Flächen mit Bindung für Anpflanzungen	4.210 m ²

Gesamtrelation

(8) baunutzbare Grundstücksfläche (Individualbereich)	18.340 m ²	68 %
(9) festgesetztes Grün (öffentlich u. privat)	4.648 m ²	17 %
(10) Öffentliche Verkehrsfläche	4.093 m ²	15 %
<hr/>		
Gesamtfläche	27.081 m ²	100 %

8. Abwägung der Belange

Unter Abwägung aller hauptbeeinflussenden Faktoren stellen die Planverfasser fest.

- (1) Der Standort hat eine gute Lagequalität im Dorfgebiet der Gemeinde und rundet die städtebauliche Gesamtstruktur in diesem südwestlichen Ortsbereich ab.
- (2) Die Flächenrelationen liegen - verglichen mit ähnlichen Anlagen - insgesamt im positiven Bereich. Mit den ausgewiesenen Flächen sind bei 18 340 m² baugenutzte Grundstücksflächen max. 13 530 m² überbaubar.
- (3) Die begrünten Flächen im öffentlichen Bauraum sind mit 1,6 % des Planungsraumes ausgewiesen. Werden die Grünflächen im Individualbereich mitgerechnet, das sind ca. 4 210 m², ergibt sich ein prozentualer Grünflächenanteil von 17,2 %.

Landschaftliche Ausgleichsmaßnahmen durch die Errichtung des GVZ auf westlich und südlich angrenzenden Flächen werten das Planungsgebiet hinsichtlich einer naturnahen Gestaltung auf.

- (4) Mit dem Ausbau der technischen Infrastruktur erhält diese in dem Plangebiet und der angrenzenden Ortslage eine neue Qualität.
- (6) Im Gesamtbild wird die Anlage in den Ortsbereich integriert und rundet diesen in südwestlicher Richtung ab.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aus Sicht der Planverfasser sind keine besonderen Maßnahmen über die Regelmaßnahmen (Schnitt des Mutterbodens etc.) erforderlich.

Der Mutterboden muß nach dem Abtrag auf Kontamination untersucht werden. Nach abgeschlossener Untersuchung wird in Abstimmung mit dem Umweltamt, ausgehend vom Ergebnis, über die Verwendung für landschaftspflegerische Maßnahmen entschieden.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Vollversiegelung und den Entzug von Flächen wird das Flurstück 733/5 der Flur 8 in der Gemarkung Vieselbach für Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Gebiet realisiert werden können, zur Verfügung gestellt.

IV. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gelände ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgelegt.
- (2) Es gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (3) In der Anlage dürfen Verkehrsstrassen, Garagen, Carports, Gebäude und Anlagen nur dergestalt errichtet oder betrieben werden, daß die Störungen im Einwirkungsbereich der ausgewiesenen Flächen das zulässige Maß der gesetzlich festgelegten Immissionsschutz-Richtwerte nicht überschreiten.

2. Maße der baulichen Nutzung

- (1) Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1 u.2 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Mindest- und Höchstwert festgesetzt. Überschreitungen der in § 17 (1) BauNVO festgelegten Nutzungswerte (Grundflächen- und Geschosflächenzahlen) sind nach § 17 Abs. 2, § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- (2) Garagen, Carports, Schuppen, Kleintierställe u. a. bestimmen generell das Maß der baulichen Nutzung mit. Ausgenommen von dieser Festlegung sind jedoch
 - Pergolen und Terrassen unter 12,0 m² Grundfläche
 - Freisitze und Wintergärten mit weniger als 9,0 m² Grundfläche
 - Hausverteilerstationen für Elektroenergieversorgung
 - Abstellflächen für Abfallbehälter
 - offene Radabstellrichtungen
- (3) Die Versatzmaße der Außenwände benachbarter, angebauter Gebäude dürfen 3,0 m aus funktionalen wie sicherheitstechnischen Gründen nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Gemäß § 22 BauNVO wird die Bauweise als offene Bauweise festgelegt
- (2) Die Baugrenzen sind mit einem Abstand bis zu 3,0 m zur Grenze des öffentlichen Bereiches und zur Gebietsgrenze festgelegt. Die Festlegung der Baugrenze mit 3,0 m zur Grenze des öffentlichen Bereiches erstreckt sich auf die Baufelder I, II, III. Die Baugrenzfestlegung auf dem Baufeld IV und V erfolgt auf der Grenze des öffentlichen Bereiches, aus topographischen Gründen.

- (3) Grundstücksgestaltung
Die straßenseitigen und gebietsbegrenzenden Grundstücksteile sind bis zur Grundstücksgrenze gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig sind notwendige Grundstückszufahrten.
- (4) Die Hauptrichtungen der Gebäude - Außenseiten sind parallel oder senkrecht zu den im Plan eingetragenen Baugrenzen im Anschluß an öffentliche Korridore einzuordnen.
- (5) Garagen dürfen an Gebäude direkt angebaut werden, wenn sie
 - zur Nutzung des Gebäudes direkt zugeordnet sind
 - keine funktionalen Nutzungsbeschränkungen betreffender Wohnungen auftreten können
 - keine nachbarschaftsrechtlichen Belange verletzt werden.

4. Verkehrsanbindung der Grundstücke

- (1) Die Grundstückszufahrten sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- (2) Jedes Grundstück darf nur eine Ein-/Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche erhalten, wobei ggf. die Ein- und Ausfahrt örtlich getrennt angeordnet werden kann.
- (3) Bei Straßenmündungen sind im Bereich der Sichtdreiecke die Grundstücksflächen von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche freizuhalten.
- (4) Stellplätze oder Garagen müssen im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Grundstück errichtet werden.
- (5) Die Garagenzufahrten sollten mindestens 5,00 m tief sein, damit so ein Stellplatz für ein weiteres Kraftfahrzeug geschaffen wird
- (6) Busse, Lastfahrzeuge, Zug- und Hängerfahrzeuge u. a. Großfahrzeuge dürfen grundsätzlich nicht in dem Mischgebiet eingestellt werden.

5. Gestaltung baulicher Anlagen

Die architektonische Gestaltung der Gebäude hat die materielle, strukturelle und formale Typik des Ortes Hochstedt aufzunehmen. Das betrifft Dachformen, Dachneigungen, Außenwände incl. Öffnungsmaßstäbe sowie materielle Gestaltungselemente - Putz, Ziegeldeckung, Sockelzone u. a. m.

- (1) Die Dachform der Gebäude sind in der Regel als Satteldächer und dessen Variierungen (z. B. Walmdach) mit $30^\circ - 45^\circ$ Dachneigung zu gestalten.

- (2) Die Dachformen bei gewerblichen Bauflächen sind auch als Flachdächer mit $< 10\%$ Dachneigung möglich. Bei Baulücken sind die Dachformen (geneigtes oder Flachdach) denen der vorhandenen Bebauung anzupassen.
- (3) Entsprechend der Festlegung der Gebäude-Außenseiten parallel oder senkrecht zu den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen ergibt sich auch die Festlegung der Firstrichtung in dieser Art und Weise.
- (4) Für die zu errichtenden Gebäude sind einheitliche Hartdachdeckungen in Anpassung an die Deckung der vorhandenen Ortslage einzusetzen.
- (5) Einfriedungen zur Straßenseite hin dürfen nur in einer Flucht erfolgen. Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig und soll in leichter und durchsichtiger Form aus nichtmetallischen Materialien erfolgen.
- (6) Anschlüsse der Wohngebäude an die technische Infrastruktur haben durch unterirdische Verlegearten zu erfolgen.
- (7) Antennenanlagen über 2,0 m Längenausdehnung bzw. $> 12,0$ m Höhe sowie Parabolspiegel mit mehr als 0,8 m bedürfen der Zustimmung durch die Behörde.
- (8) Verstöße gegen die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden als Ordnungswidrigkeit geahndet.

6. Begrünungsfestsetzungen

- (1) Die Anlage ist als naturnaher landschaftspflegerischer Raum einheitlich zu gestalten, und zwar mit den in der Pflanzenliste enthaltenen Arten.
- (2) Unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke einseitige Bepflanzung der Erschließungsstraße im Bereich des Parkstreifens zwischen den Stellflächen für PKW mit Linden.
- (3) Befestigung der Parkstreifen und Fußwege in farblich abzusetzendem Verbundpflaster als Kontrast zur Fahrbahn und Einordnung von Tiefborden in den Übergangsbereichen
- (4) Auf eine Minimierung der vollversiegelten Fläche ist besondere Bedeutung zu legen, d. h. möglichst viele Verkehrsflächen sind in ihrem Oberbau versickerungsfähig auszubilden.
- (5) Die Grundstücksbegrenzung zu den Planstraßen ist nicht höher als 0,80 m auszubilden, sie muß aufgelockert und durchsichtig sein sowie aus nichtmetallischen Materialien bestehen.
- (6) Die straßenseitigen und gebietsbegrenzenden Grundstücksteile sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m (gemessen von der Grundstücksgrenze) gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig sind Grundstückszufahrten.

- (7) Die Baugrenze ist mit max. 3,0 m ab Grundstücksgrenze festgelegt.
- (8) Grundstückszufahrten sind mit Verbundpflaster in Ökoverlegung auszubilden, um eine Minimierung der Bodenversiegelung zu erreichen.
- (9) Pro 150 m² privater Grundstücksfläche ist ein Gehölz zu pflanzen, buschartige Koniferen sind nicht zulässig.
- (10) Bei der Bepflanzung mit Großgrün ist sich an der standortheimischen Vegetation, laut Pflanzenliste, zu orientieren.
- (11) Die Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze sind mit standortgerechten Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen in einem Abstand von 4,00 m zu bepflanzen. Das betrifft die südlichen Flächen der Baufelder IV und V sowie die südwestlichen Flächen der Baufelder III und V.
- (12) Dominierende Standorte, z. B. die Kurvenbereiche der Planstraßen, sind mit der Winterlinde auf dem privaten Baugrundstück in der Vorgartenfläche zu bepflanzen.
- (13) Vorhandene Altgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten
- (14) Für sämtliche Pflanzmaßnahmen ist eine mindestens 5-jährige Pflege zu sichern. Ausfälle sind nachzupflanzen.
- (15) Mit Einreichung des Bauantrages ist die Ausweisung der vollversiegelten Fläche zu verbinden und ein Plan über die Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen.
- (16) Pflanzenliste

Artenliste A Baumarten 1. Ordnung
Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Feldulme,
Silberweide, Pappeln

Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mind. 4,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste B Baumarten 2. Ordnung
Hainbuche, Feldahorn, Wildkirsche, Wildapfel, Wildbirne,
Eberesche

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel, Gartenbirne, Süßkirsche, Mirabelle, Zwetschge,
Sauerkirsche

Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mind. 2,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste C Straucharten

Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Apfelrose, Schlehe, Traubenkirsche, Weichselkirsche, Weißdorn, Heckenkirsche, Berberitze, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Salweide, Ohrweide, Aschweide, Korbweide, Schneeball,

Hinweis:

Bei stark wachsenden Sträuchern ist ein Abstand von mind. 1,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

- (17) 25 % der vollversiegelten Fläche sind mit einem Gesamtaufwand von 8,- DM/m² Ausgleichsfläche auszugleichen.