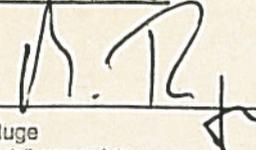


Ausfertigung:

  
M. Ruge  
Oberbürgermeister



den 27.09.1994

KER 249

**Planungsrechtliche Festsetzung  
BauNVO  
in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 23. Januar 1990**

**§ I**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
( §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO )

Vorbemerkung:

In den einzelnen Teilgebieten (TG) der Gewerbe (GE) - und Industrie (GI) flächen erfolgt eine Gliederung nach Emissionsgraden.

Als Grundlage dient die im Anhang befindliche Abstandsliste des „Ministeriums für Umwelt und Landesplanung“ des Landes Thüringen vom 07.01.1993 - StAnz.Nr. 4/1993 S. 127-140- sie ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**1.1 GI-E-Gebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet)**

(§9 Abs.1 und 2 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs.4,5,6,9 BauNVO)

**1.1.1 Gliederung des Industriegebietes nach Abstandsklassen**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.4 Nr.1 und 2 BauNVO)

In dem mit den Ziffern TG 10 und TG 11 gekennzeichneten Industriegebieten sind nach §9 Abs.1 und 2 zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Tankstellen

Nicht zulässig sind die unter der lfd. Nr. 1 bis 22 (Ziff. I und II) der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt und Landesplanung aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Die unter Ziff.II der Abstandsliste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die lfd. Nummern 7, 9, 10, 15 bis 20.

Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehenden Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

**1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen**  
gem. §1 Abs.5 BauNVO i.V.m. §1 Abs.9 BauNVO

- Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an die Endverbraucher wenden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks oder anderem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschoßfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe  
im Einzelnen:  
bis zu einer Größe von 60 qm als Shop in Verbindung mit einem Großhandelsbetrieb oder Großtankstelle.  
insgesamt:  
im GI-Gebiet bis zu einer Größe von 120 qm.

### **1.1.3 Ausschluß von Ausnahmen gem. §1 Abs.6 Satz 1 Nr.1 BauNVO**

- Ausnahmen nach §9 Abs.3 Nr.2 BauNVO  
(Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind unzulässig.

### **1.2 GE-E-Gebiete (eingeschränkte Gewerbegebiete)**

(§8 Abs.1 und 2 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs.4, 5, 6, 9 BauNVO)

#### **1.2.1 Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandsklassen**

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m. §1 Abs.4 Nr.1 und 2 BauNVO)

- (1) In dem mit den Ziffern TG 2a und TG2b gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach §8 Abs.1 BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind die unter den lfd. Nummern 1 - 149 (Ziff. I - V) der Abstandsliste zum Runderlaß des „Ministeriums für Umwelt und Landesplanung“ des Landes Thüringen vom 07.01.1993 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Die unter der Ziff. V der Abstandsliste aufgeführten Anlage sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Dies gilt im Speziellen für die Anlagen mit den lfd. Nummern: 84, 94, 99 -102, 116, 134, 141, 143, 144, 148, 149.

Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehenden Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen erreicht werden.

- (2) In dem mit der Ziffer TG 3 gekennzeichnetem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach §8 Abs.1 BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind die unter den lfd. Nummern 1 - 83 (Ziff. I - IV) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Die unter der Ziff.IV der Abstandsliste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Dieses gilt im Speziellen für die Anlagen mit den lfd. Nummern 42, 50 - 52.

### **1.2.2 Ausschluß bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen** gem. §1 Abs.5 BauNVO i.V.m. §1 Abs.9 BauNVO

- Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an die Endverbraucher wenden.
- In den mit den Ziffern TG1, TG2a, TG2b, Tg3 gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher *nicht* zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschoßfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

im Einzelnen:

bis zu einer Größe von 100 qm als Shop in Verbindung mit einem Großhandelsbetrieb oder einer Großtankstelle

insgesamt:

in allen GE-E-Gebieten zusammen bis zu einer Größe von 200 qm.

### **1.2.3. Ausschluß von Ausnahmen gem. §1 Abs.6 Satz1 Nr.1 BauNVO**

- Ausnahmen nach §8 Abs. 3 Nr.2 und 3
- (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), (Vergnügungsstätten)

### **1.3 MI-Mischgebiete**

(§6 Abs.1 und 2 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5, 6, 9 BauNVO)

In den mit den Ziffern TG 4 und TG 9 gekennzeichneten Mischgebietensind nach §6 Abs.1 und 2 zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts und Bürogebäude
- Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**1.3.1 Ausschluß bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen**  
gem. §1 Abs.5 BauNVO i.V.m. §1 Abs.9 BauNVO

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**1.3.2 Ausschluß von Ausnahmen gem. §1 Abs.6 Satz 1 Nr.1 BauNVO**

- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes.

**1.4 WA - Allgemeine Wohngebiete**  
( §4 Abs.1 und 2 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5, 6, 9 BauNVO )

In den mit den Ziffern TG6, TG7, TG8 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nach §4 Abs.1 und 2 zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**1.4.1 Ausschluß von Ausnahmen gem. §1 Abs.6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO**

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
( §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO )

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen**  
( § 18 Abs.1 und 2 BauNVO )

In den mit den Ziffern TG1, TG2a, TG2b, TG3, TG10, TG11 gekennzeichneten Gebieten dürfen die genannten maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen der baulichen Anlagen über dem gewachsenen Boden mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsanlagen u.ä. nicht überschritten werden.

**2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**  
(§17 Abs.1 und 2 BauNVO i.V.m. §18 BauNVO)

**2.2.1** Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen gelten als maximale Obergrenzen. Von der in der Baunutzungsordnung eröffneten Möglichkeit zur Überschreitung dieser Grenzen darf kein Gebrauch gemacht werden.

**2.2.2** Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. §19 Abs.4 BauNVO sind die Grundflächen von:

- Garagen
- Zufahrten zu Garagen und Einstellplätzen (EST) sofern diese versiegelt und nicht wasserdurchlässig ausgebaut sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

### **2.2.3 Trauf- und Firsthöhen** (i. V. m. § 18 BauNVO)

#### **Traufhöhen (TH)**

Die Höhe (TH) der traufseitigen Wände bzw. der parallel zur angegebenen First- richtung verlaufenden Außenwände darf zwischen EFH ( Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO ) und der Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise darf diese Wandhöhe auf max. 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite um 1,50 m überschritten werden.

Die Höhe wird gemessen von einem Bezugspunkt, der sich auf die fertig ausgebaute Straße bezieht.

Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt einer Linie von der Straßenachse zur Gebäudemitte bzw. bei Doppelhäusern die gemeinsame Grenze.

#### **Firsthöhen (FH)**

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der FH ist der gleiche wie bei der Traufhöhe.

### **3 Bauweise**

( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO )

#### **3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge wird damit auf 50 m begrenzt.

#### **3.2 Gewerbe- (GE-E) und Industriegebiete (GI)**

Abweichende Bauweise:

Offen, jedoch Gebäudelängen bis 100 m zulässig.

### **4 Einschränkung von Garagen und Stellplätzen, offenen und überdeckten Einstellplätzen, Zufahrten**

( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO )

- 4.1 Bei Errichtung von Einstellplätzen müssen diese, sofern im Plan zeichnerisch dargestellt, auf den mit „ST“, „GA“, festgesetzten Flächen oder davor angelegt werden. Erst wenn die vorgesehenen Möglichkeiten ausgeschöpft sind, können sie auch an anderen Stellen zugelassen werden.
- 4.2 Einstellplätze und private Verkehrsflächen müssen eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen.
- 4.3 Auf den Wohngrundstücken sind Stellplätze außerhalb der unmittelbaren Garagen- zufahrten mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z. B. Rasengittersteinen) oder in sog. „Spurstreifen“ anzulegen. Die Breite der Spurstreifen darf jeweils 0,5 m nicht überschreiten.
- 4.4 Auf den mit ST gekennzeichneten Flächen sind Stellplatzüberdachungen (sog. Carports) nicht zulässig.

Die mit GA und ST gekennzeichnete Flächen sind, soweit sie nicht für Garagen/ Stellplätze, Garagenzufahrten und -zuwegungen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen (einzugrünen).

- 4.5 „Carports“ sind nur auf den mit „CP“ und „GA“ gekennzeichneten Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen angegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5 Vorgärten

- 5.1 In festgesetzten und sonstigen Vorgartenbereichen in einer Tiefe von 5 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie sind unzulässig:

- Nebenanlagen

- überdachte Einstellplätze

- Pergolen

- Einfriedungen und Mauern, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

- Müllboxen

- 5.2 Ergeben sich zwischen Grundstück und Verkehrsfläche Höhenunterschiede, so sind diese auf dem Grundstück durch langgezogene Böschungen (mind. 1:3) auszugleichen, sofern nicht die Baugenehmigungsbehörde eine andere Anordnung gemäß §63 Abs.2 Bauordnung vom 20.7. 1990 trifft.

### 5.3 Einstellplätze und Zufahrten in Vorgärten

#### 5.3.1 In allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI)

Je Grundstück sind zulässig:

- maximal 2 Einfahrten

- maximal 2 Einstellplätze je Straßenfront

Die Breite der Zufahrten plus Einstellplätze darf zusammengerechnet jeweils 6 m nicht überschreiten.

#### 5.3.2 In Gewerbe- (GE-E) und Industriegebieten (GI-E)

Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 10,00 m zulässig. Eine Ausnahme gilt für Grundstücke mit einer straßenseitigen Grundstücksfront von mehr als 60,00 m, für die zwei Ein- und Ausfahrten von jeweils 10,00 m Breite zulässig sind. Auf die maximal mögliche Breite für die Ein- und Ausfahrten werden Flächen für die fußläufige Erschließung zur Hälfte mitgerechnet.

## 6 Nebenanlagen

(§14 BauNVO i. V. m. §23 BauNVO)

- 6.1 Gemäß §23 Abs.5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des §14 der BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Anlagen zugelassen werden.

### 6.1.1 In allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI)

Garten und Gerätehäuser mit insgesamt umbauten Raum je Grundstück	über	100 cbm
Bienenhäuser	über	25 cbm
Lagergebäude z.B. Holzlagerung	über	30 cbm
Taubenschläge, Hühner-, Kaninchenställe	über	30 cbm
Schwimmbecken mit Beckeninhalt	über	100 cbm
Schwimmbeckenüberdachungen mit Beckenfläche	über	50 cbm
Hundezwinger	über	15 cbm

Die maximale Größe aller aufgeführten Anlagen  
darf zusammen je Grundstück  
nicht überschreiten. 200 cbm

### 6.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO

die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser  
sowie zur Ableitung und Reinigung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise  
auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, auch wenn für sie  
im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### 7 Geh, Fahr- und Leitungsrechte

(§9 Abs 1 Nr.1 BauGB)

Die Gemeinde Kerspleben hat das Recht, die mit dem Symbol für Leitungsrechte  
gekennzeichneten Flächen mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu belasten.  
Diese Flächen sind von tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

### 8 Einschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe

(§9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Verbrennen von Holz in Feststoff-  
kesseln (zur dauernden Beheizung) unzulässig. Hierunter fällt nicht nur das  
Verbrennen von Holz in Heizungsanlagen mit Holzvergasungseinrichtungen, in Dauer-  
brandöfen, Kachelöfen und in offenen Kaminen.

### 9 Müll- und Abfallbehälter

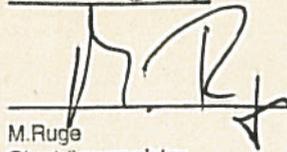
(§83 BauO i.V.m. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Müll- und Abfallbehälter sollen nicht zur Straße orientiert werden. Von öffentlichen  
Flächen aus einsehbare Müll- und Abfallbehälter sind mit geeigneten Gehölzen  
abzuschirmen.

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Ausfertigung:

  
M. Ruge  
Oberbürgermeister



den 27.09.1994

§II Gestalterische Festsetzungen

gemäß: § 83 Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990  
(GBl. I. Nr. 50 S. 929) zum

**Bebauungsplan K3 „Unter'm Fichtenwege II „  
im Ortsteil Kerspleben**

Allgemein:

Die einheitliche Gestaltung oder architektonische Gliederung baulicher Anlagen darf durch Werbeanlagen nicht gestört werden.

**1.1 Für die GE-E- und GI-E-Gebiete gilt:**

**1.1.1** Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Gebäudefront (Vorderseite) bzw. an den zugehörigen Gebäudekanten zulässig. Die Gebäudefront ist diejenige Seite des Gebäudes, die der Erschließungsstraße zugewandt ist. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken an Wendeanlagen kann ein Gebäude auch zwei oder mehrere Gebäudefronten aufweisen.

**1.1.2** Die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden darf in der Höhe und in der Breite jeweils folgende Maße nicht überschreiten:

in der Breite: max.  $\frac{1}{2}$  der Breite des zugehörigen Gebäudeteiles  
bzw. Gebäudeabschnittes

in der Höhe: max  $\frac{1}{3}$  der zugehörigen Wandhöhe

**1.1.3** Mehrere Werbeanlagen sind zulässig, soweit ihre Gesamtgröße in der Summe die vorgenannten Maße nicht überschreitet. Von den Gebäudekanten ist ein Mindestabstand von  $\frac{1}{6}$  der zugehörigen Wandhöhe einzuhalten.

**1.1.4** Auslegung darf nur an Gebäudekanten bzw. Vorsprüngen angebracht werden. Sie sind in einer maximalen Ausladung von 1,40m und einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

**1.1.5** Bis auf ein Sammelhinweisschild für das gesamte Gewerbegebiet, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

**1.1.6 Nachfolgende Werbeanlagen sind unzulässig:**

- bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).
- Werbeanlagen oberhalb der Traufenlinie des als Werbeträger zugehörigen Gebäudes,
- Plakatanschlagtafeln, freistehende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:

bei Fahnen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen: 8,0 m

bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 3,5 m

## **1.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gilt:**

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht mehr als 1,0 m über Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses liegen.

### **1.2.2 Nachfolgende Werbeanlagen sind unzulässig:**

- bewegliche(laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird;
- Leuchtfarben;
- Plakatanschlagtafeln, freistehende Bilder für Werbezwecke, Säulen sind jedoch zulässig;
- die Einbeziehung der Außenwände durch farblich abgesetzte Schriftzüge;
- die störende Häufung von Werbeanlagen je Betrieb oder Geschäft sind zusätzlich zur Firmenbezeichnung je Straßenbezeichnung an Wandflächen oder als Ausleger zulässig:

in der Länge: max 0,3 qm pro lfd. Meter Fassadenlänge,  
bei durchlaufenden Bändern max, 0,4 qm bei Einzelbuchstaben.  
in der Höhe: max 0,8 m an den Wänden  
max 1,2 m auf Flachdächern.

## **2 Einfriedungen, Gestaltung von privaten Einstell- und öffentlichen Parkplätzen**

### **2.1 Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen**

2.1.1 Bis zu einer Grundstückstiefe von 5.0 m -von der Straßenbegrenzungslinie gemessen- sind, wenn nicht im Plan Einstellplätze ausgewiesen sind, nur Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.1.2 Im Bereich von Wendeanlagen sind bis zu einer Entfernung von 1,5 m ab Straßenbegrenzungslinie keine Einfriedungen und feste Einbauten zulässig.

2.1.3 Die im Bereich der freien Strecke an die LIO 55 angrenzenden Grundstücke sind zur LIO 55 lückenlos einzufrieden, Mauern sind unzulässig.

### **2.2 Einfriedungen der sonstigen Flächen**

#### **2.2.1 In Gewerbe- (GE-E) und Industriegebieten (GI-I)**

Zulässig sind Einfriedungen in Form von transparenten Zaun- und Gitterkonstruktionen bis 1,50 m Höhe oder geschnittene Hecken. Entlang der Grundstücksgrenzen, die von flächenhaften Pflanzgebieten (PG 1, 2) berührt werden, sind Zaun und Gitterkonstruktionen nur zulässig, wenn diese mindestens 2,00 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden, sie sind durch Bepflanzungen zu verdecken. Gleichzeitig sind die Einfriedungen so anzulegen, daß im Bodenbereich (h=20 cm) eine Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben ist.  
Falls begründete und nachgewiesene Sicherheitsbedürfnisse bestehen, sind ausnahmsweise auch höhere Einfriedungen zulässig.

Geeignete Arten für die Anlage geschnittener Hecken sind u.a.:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus silvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa rubiginosa	Weinrose
Ligustrum vulgare	Liguster

### **2.2.1.1 Vorgärten**

Eine Nutzung der mit dem Pflanzgebot PG 3 gekennzeichneten Vorgartenbereiche zu Arbeits-, Lager- oder Parkzwecken ist unzulässig. Diese Flächen sind gem. PG 3 anzulegen und auf die Dauer zu unterhalten.

### **2.2.2 In Allgemeinen Wohn- (WA) und Mischgebieten (MI)**

#### **2.2.2.1 Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen,**

##### **Vorgartengestaltung**

Innerhalb der zeichnerisch besonders gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Einfriedungen nur in Form von Begrenzungssteinen (Rasenkantensteinen) bis zu einer Höhe von 0,20 m, gemessen von Gehwegoberkante, zulässig.

Ausnahmsweise können niedrige Stützmauern aus Naturstein oder naturstein-ähnlichem Material bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Gehwegoberkante, zugelassen werden, sofern eine Hanglage dies erfordert, Gartentore und deren Pfeiler dürfen ebenfalls nicht höher als 0,60 m sein.

Sofern im Plan nicht anders festgesetzt, dürfen alle übrigen Grundstücksteile nicht mit massiven Mauern, sondern nur durch Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m eingefriedet werden.

### **3 Garagen, Einstellplätze, Private Verkehrsflächen**

- 3.1 Neu anzulegende Einstellplätze und private Verkehrsflächen müssen eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen.
- 3.2 Zwischen Garagentormitte und Straßenbegrenzungslinie muß ein Mindestabstand von 5 m vorgesehen werden. Für längere Fahrzeuge mit größerem Stauraumbedarf ist der Stauraum so zu bemessen, daß abgestellte Fahrzeuge nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.
- 3.3 Die max. Garagenlänge auf der Grenze in der offenen Bauweise beträgt generell 9 m.
- 3.4 Garagen und überdachte Stellplätze in behelfsmäßiger Form sowie Holz- und Profilblechgaragen sind nicht zulässig.
- 3.5 Rampen zu Kellergaragen in Vorgärten, die vom natürlichen Geländeverlauf abweichen und zu Einschnitten führen, sind unzulässig.
- 3.6 Garagen sind nur mit Flachdach zulässig, Ausnahmen sind möglich, wenn die allgemein zulässige Dachneigung mehr als 20% beträgt, bei paarweiser Anordnung auf der Grenze, bei einheitlicher Gestaltung einer ganzen Garagengruppe.

## Anschluß der Grundstücke und Hochbauten an die Verkehrsflächen

- 3.7 Grundstückszu- und Ausfahrten zur LIO 55 sind unzulässig.
- 3.8 Ergeben sich zwischen Grundstück und Verkehrsfläche Höhenunterschiede, so sind diese auf dem Grundstück durch langgezogene Böschungen auszugleichen.
- 3.9 Im Bereich von Sichtdreiecken sind jegliche Sichtbehinderungen (Bebauungen, Bepflanzungen, Einfriedigungen u.ä.) ab 0,60 m über der entsprechenden Verkehrsfläche unzulässig.
- 3.10 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen (Mitte Garagentor) muß ein Stauraum vorgesehen werden. Dieser ist so zu bemessen, daß ein vor der Garage abgestelltes Fahrzeug nicht in die Verkehrsfläche ragen.  
Die Mindeststauraumlänge beträgt 5,00 m.

## 4 Gestaltung von Gebäuden

### 4.1 Dächer

Die vorgeschriebene Dachform für Wohngebäude ist das geneigte Dach. Über dem Satteldach sind in den Gebieten mit ein- und zweigeschossiger Bauweise auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Haupt-Firstrichtung der Dächer muß entsprechend den dargestellten Richtungs-pfeilen verlaufen. In Bereichen der ein- bis zweigeschossigen Bauweise können untergeordnete Quer- bzw. Überdächer ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierdurch die geplante städtebauliche Situation nicht beeinträchtigt wird.

- 4.1.1 Im Teilgebiet (TG) 6,7, und 8 beträgt die zulässige Dachneigung 35 bis 45° Ausnahmsweise können Abweichungen von + 5° gestattet werden, wenn dieses dem Einfügen in das Straßenbild dient.
- 4.1.2 Bei Vergrößerung bestehender Baukörper müssen sich die Dachneigung und die Höhe des Drempels nach dem vorhandenen Hauptbaukörper richten.
- 4.1.3 Die Neigung der Dachflächen darf den vorgegebenen Rahmen nicht über- bzw. unterschreiten
- 4.1.4 Die vorgenannten Regelungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

### 4.2 Dachfenster, Dachaufbauten und -einschnitte sowie Sonnenkollektoren

- 4.2.1 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Dächern ab 38° Dachneigung zulässig
- 4.2.2 Einzelgauben sind bis zu einer inneren lichten Weite von 3,50 m an jeder Traufenseite, zusammengerechnet bis zu ½ der Gesamtgebäuelänge zugelassen

4.2.3 Dachaufbauten dürfen folgende Gesamtlänge nicht überschreiten:  
bei Satteldächern  $\frac{1}{2}$  der zugehörigen Gebäudelänge  
bei Walmdächern an der Längsseite  $\frac{1}{3}$  und  
an der Schmalseite  $\frac{1}{5}$  der zugehörigen Gebäudelänge

4.2.4 Abstand der Dachaufbauten zur Traufe, First und Ortgang.  
Traufe, First und Ortgang dürfen durch Dachaufbauten bei Dächern über  
 $38^\circ$  Dachneigung nicht aufgelöst werden; Dachaufbauten und -einschnitte müssen  
zu den Dachkanten folgende Abstände einhalten:

zum First 2,5 m

zur Traufe 0,75 m (als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach)

zum Ortgang 2,0 m

zum Grat 1,0 m (bei Walmdächern)

Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen.

Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und -einschnitten innerhalb einer Dachfläche  
ist nicht zulässig.

4.2.5 Liegende Dachfenster, Dachaufbauten und -einschnitte sowie Sonnenkollektoren  
sind zulässig, wenn sie insgesamt 30% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Ausfertigung:

M. Ruge  
Oberbürgermeister



den 27. 09. 1994

## 5. Textliche Festsetzungen

### III Landespflegerische Festsetzungen

#### III.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9 (1) BauGB Nr.15, 20, 22 25a u. b i.v. zu § 83 BauO )

PG 2

##### Eingrünung des Gewerbegebietes

Zwischen den Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie der LI.O 55 bzw. dem Alten Arnstädter Weg wird die Gehölzfläche bzw. der 10 m breite Gehölzstreifen mit Gehölzen der Pflanzenliste "Hecke" bepflanzt. Die Anordnung der Gehölze erfolgt in gemischten und artenreinen Gruppen unterschiedlicher Größe und Anordnung. Die Unterpflanzung erfolgt mit einer standortgerechten Wieseneinsaat. Die Gehölzstreifen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### III.2 Bepflanzung der Öffentlichen Grünflächen

##### III.2.1. Parkplätze

Pro 4 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten "Straßen und Parkplatz" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestgröße der Baumscheibe pro Baum ist 6 qm. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Sträuchern zu unterpflanzen.

##### III.2.2. Schulgelände

Das Schulgelände ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 150 qm Grünfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste Siedlung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Strauchpflanzungen sind die Gehölze der o.g. Liste zu verwenden. Giftige Pflanzen sind unzulässig.

##### III.2.3. Spielplatz

Das Spielplatzgelände ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 150 qm Grünfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste Siedlung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Strauchpflanzungen sind die Gehölze der o.g. Liste zu verwenden. Giftige Pflanzen sind unzulässig.

##### III.2.4. Schulerweiterungsfläche

Die gesamte Fläche ist mit Extensivrasen entsprechend den Standortbedingungen zu begrünen. Entlang der Grundstücksgrenze wird der mindestens 10m breite Gehölzstreifen mit Gehölzen der Pflanzenliste "Hecke" bepflanzt. Die Anordnung der Gehölze erfolgt in gemischten und artenreinen Gruppen unterschiedlicher Größe und Anordnung. Die Unterpflanzung erfolgt mit einer standortgerechten Wieseneinsaat. Die Gehölzstreifen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### III.3 Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

##### III.3.1 Mindestanteil der Vegetationsflächen

Der Anteil der Vegetationsflächen an den Grundstücksflächen darf 20% nicht unterschreiten. Bepflanzungen nach 3.2, 3.3 und 3.4 können hierbei angerechnet werden

### II.3.2 Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 70% zu bepflanzen. In den zur Straße orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf der zu bepflanzende Anteil von 70% nicht unterschritten werden.

Auf der verbleibenden nicht bebauten Grundstücksfläche ist je 100 qm Grünfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste "Siedlung..." zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Reserveflächen und ungenutzte Grundstücksteile sind mit einer Zwischenbegrünung aus Leguminosen oder Gräsern einzusäen.

### III.3.3 Bepflanzung der Stellplätze

Auf Stellplatzanlagen ist pro 4 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste "Straßen und Parkplatz" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestgröße der Baumscheibe pro Baum ist 6 qm, Mindestbreite 2,0 m. Die Baumscheiben können mit bodendeckenden Sträuchern unterpflanzt werden, sie dürfen zumindest nicht versiegelt werden.

### III.3.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

#### Eingrünung

Entlang privaten Grundstücksgrenze zur Straße wird der mindestens 2m breite Gehölzstreifen (siehe Schnitte III, IV, V und Typen I, II, II) mit Gehölzen der Pflanzenliste Hecke bepflanzt. Dabei sind Decksträucher im Abstand von 1,5m und Bodendecker im Abstand von 0,5m untereinander zu pflanzen.

Die Gehölzstreifen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### III.3.5 Vorgartenbereiche PG3

Die mit Raster und mit dem Zeichen PG3 bezeichneten Vorgartenbereiche sind, soweit sie nicht für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% der begrüneten Vorgartenfläche ist mit Laubgehölzen der Pflanzenliste "Siedlung..." zu begrünen.

Eine Nutzung der PG3-Vorgartenbereiche zu Arbeits-, Lager- oder Parkflächen nach Beendigung der Bauzeit ist unzulässig.

### III.3.6 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden und Fassadenteile ab 5m Breite sind mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste "Siedlung..." in artgerechtem Abstand vollständig zu begrünen. Pflanzgefäße sind nicht zulässig, die Pflanzflächen sind mit einer Mindestgröße von 1qm anzulegen und Dauerhaft zu unterhalten.

### III.3.7 Straßenbepflanzung

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung werden großkronige Laubbäume der Pflanzenlisten "Siedlung..." und "Straße..." verwendet. Die Unterpflanzung erfolgt mit Rasen.

III.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen)  
§9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr.25 a BauGB

III.4.1 Flächen für Ersatzmaßnahmen §9 (1) Nr. 20

1. Brachflächen am Katzenberg, Gemarkung Töttleben Flur 4 Flurstück 411 teilweise und 412 teilweise

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind nach einem groben Aufreißen der bestehenden Vegetationsdecke durch dauerhafte Flächenstillegung aus der Landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen. Dadurch entwickeln sich Brachflächen, die von Anfang an dem Standort entsprechend eine Pflanzendecke und die dazugehörige faunistische Ausstattung aufweisen. Um den sich ansammlenden Gehölzen Schutz vor Wildschäden zu gewähren, wird die Fläche mit Maschendraht eingezäunt. Kontrollen und evtl. nötige Reparaturen erfolgen 4x jährlich durch die Gemeinde.

2. Anpflanzung und Brache am „Pappelwäldchen“

Gemarkung Kerspleben Flur 3 Flurstück 473, 472, 1113 und 1112 (jeweils teilweise)  
Zwischen dem Weg am Linderbach und dem O- und S-Rand des „Pappelwäldchens“ und der Flurgrenze wird die Bewirtschaftung eingestellt, so daß eine Brachfläche entsteht. Am Rand dieser Flächen werden gemischte und artenreiche Gruppen einheimischer, standortgerechter Laubhölzer der Pflanzenliste „Hecke“ gepflanzt, so daß ein natürliches Bild entsteht.

Die Pflege erfolgt in den ersten 3 Jahren nach Anpflanzung.

1. Jahr 3x hacken, Mulchmaterial liegen lassen

2. u. 3. Jahr 3x mähen, vom 15.6. - 1.9.

Wässern nach Bedarf, keine chemische Unkraut- oder Schädlingsbekämpfung.

Flächenbedarf für Brache - 9.570 qm

Flächenbedarf für Anpflanzung auf der Brache - ca. 2.000 qm

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im öffentlichen Bereich, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz den dargestellten Bauflächen anteilig zuzuordnen.

Die Möglichkeit der Realisierung wird gemäß § 8a Abs. 3 bis 5 geregelt. (Sammelzuordnung)

III.4.2 Bodenversiegelung

Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. LKW-Stellplätze können versiegelt werden. Abfließende Treib- und Schmierstoffe sind umweltfreundlich zu beseitigen (§ 49 Abs.7 BauO)

### III.5 Schutz des Mutteroberbodens (§202 BauGB i.V. m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Mutteroberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Überdeckung des Mutteroberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Von den Bauflächen abgeschobener Mutteroberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3 m. Breite und einer Höhe bis 1,30 m. aufzusetzen.

#### *Hinweise:*

#### 1) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Thüringischen Landesamt für archäologische Bodendenkmalpflege in Weimar unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### 2) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Ziff.15 BauGB)

Aufgrund o.a. Gesetzesgrundlage ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, wie Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden grundsätzlich zu vermeiden. (Hinweis des Umweltamtes des Kreises Erfurt-Land)

#### **Dränagewasser / Oberflächenwasser**

Einleitungen von Dränagewasser (z.B. Grundwasser aus den Baugruben und zur Trockenhaltung der Gebäude) und Oberflächenwasser in die Schmutzwasserkanäle stellen den Tatbestand der Gewässerverunreinigung dar.

Die Kanalanschlüsse sind vor Verfüllung der Anschlußgräben dem Tiefbauamt der Baugenehmigungsbehörde (z.Zt. Kreis Erfurt-Land) anzuzeigen.

Die Dachentwässerung darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Es muß für die Versickerung o.ä. auf dem Grundstück gesorgt werden.

Die auf die Dachflächen entfallenen Niederschläge sollen gespeichert und als Brauchwasser oder Bewässerungsgenutzt werden.