

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan KER546

"An der Kirche"

1. Änderung des Bebauungsplanes
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Amtes
für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt



Heinrich · Hille
Ingenieure und Architekten BDA
Jakobstr. 2a
99423 Weimar
Fon: 0 36 43 / 90 34 93
Fax: 0 36 43 / 90 34 92
info@tectum.de
www.tectum.de

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dezernat Stadtentwicklung
und Umwelt

Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Bearbeiter: Frau Mühlemann

Prüfer: Frau Reuther

Datum: **05.07.2010**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	vertragliche Regelungen	4
1.4	Geltungsbereich	5
1.5	Übergeordnete Planungen	5
1.6	Bestandsdarstellung	7
1.7	Allgemeine Planungsziele	8
2.	Begründung der Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	10
2.5	Nebenanlagen	10
2.6	Erschließung	10
2.7	höchstzulässige Zahl der Wohnungen	12
2.8	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
2.9	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	13
2.10	Verwendungsverbot von Brennstoffen	13
2.11	Gestaltungsvorschriften	14
3.	Folgekosten für die Gemeinde	15
4.	Anlagen: Grünordnungsplan	

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Seit der Bekanntmachung vom 14.07.2006 liegt der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan KER 546 "An der Kirche" mit integriertem Grünordnungsplan vor. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Herstellung der Erschließungsanlagen, jedoch nicht die Errichtung der Gebäude. Des Weiteren werden zur besseren Bebaubarkeit und Vermarktung der Grundstücke einige Änderungen notwendig. Somit ist eine Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einen Angebotsbaugebietes erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Plankonzeption insgesamt erhalten bleibt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 546 "An der Kirche" wurden die Neuordnung und Entwicklung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Brachfläche in der Ortsmitte der Ortschaft Erfurt- Kerspleben angestrebt. Entwicklungsziel war eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Die nachfolgenden Entwicklungsziele und Planungsziele für das Gebiet bestehen unverändert fort:

- städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der brachliegenden Flächen (Standortaufwertung, Entwicklung von Wohngebäuden),
- städtebaulich und funktionale Einbindung des Baugebietes in das dörfliche Umfeld, Sicherung der verträglichen Nachbarschaft zur angrenzenden Bebauung des historischen Ortskerns, Aufwertung des Ortsbildes,
- Klärung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes,
- Einbindung in die übergeordneten Ziele der Raum- und Regionalplanung.

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hinsichtlich folgender Punkte geändert:

- Festsetzung eines Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nutzungsbeschränkungen,
- nördlich der Erschließungsstraße wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf zwei festgesetzt, südlich der Erschließungsstraße ist nur ein Vollgeschoss zulässig.
- Die Beschränkung der Gebäudetiefe auf 9m entfällt, die grundstücksbezogenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch größere Baufelder im Sinne einer Angebotsplanung ersetzt, in allen Baufeldern ist eine Bebauung als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Änderungen erfolgen des Weiteren in den gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Dachausbildung, Dachneigung und Zulässigkeit von Dachaufbauten.

Mit der geplanten Wohnbebauung wird eine geeignete Nachnutzung der brachgefallenen Flächen gewährleistet bzw. dem Bedürfnis zur Schaffung von Wohneigentum Rechnung getragen. Das Vorhaben steht mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung.

1.2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Durch die Änderung oder Ergänzung des seit 14.07.2006 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER 546 "An der Kirche" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da sich der allgemeine Zulässigkeitsrahmen nicht verändert. Die Plankonzeption bleibt insgesamt erhalten, selbst wenn die Änderung auf einzelne Grundstücke erhebliche Auswirkungen hat.

Begründung, 1. Änderung des Bebauungsplanes KER546 „An der Kirche“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
 - Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen. Somit kann ein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet werden, da selbst die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, nicht gegeben ist.
3. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
 - Im Geltungsbereich kommen Fledermäuse vor. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
 2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
 3. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 28.10.2009 mit Beschluss Nr. 1519/09,
 - die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KER546 „An der Kirche“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen,
 - den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 - Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 20.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 30.11.2009 bis zum 08.01.2010 öffentlich ausgelegt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2009 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs nicht erforderlich. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

1.3 vertragliche Regelungen

Mit einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch vom Dezember 2005 (Vertrags- Nr.: 60 D - 700/05) zum Vorhaben- und Erschließungsplan KER546 und einem Nachtragsvertrag zum Durchführungsvertrag (Vertrags- Nr.: 60 D - 700/09) vom Juni 2009 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens "Bau von Eigenheimen, An der Kirche in Erfurt - Kerspleben" und der Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.

Begründung, 1. Änderung des Bebauungsplanes KER546 „An der Kirche“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Mit der Umwandlung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einen Angebotsbebauungsplan entfällt der Zweck bzw. die Grundlage dieses Vertrages.

Es wurde zunächst ein öffentlich rechtlicher Vertrag zur Aufhebung des städtebaulichen Vertrages, des Übernahmevertrages und des Durchführungsvertrages für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 546 "An der Kirche in Erfurt - Kerspleben" (Vertrags- Nr.: 60 A - 700/09) abgeschlossen.

Da die Verpflichtungen zur Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet aus dem Durchführungsvertrag noch nicht erfüllt waren, wurde vor Änderung und Ergänzung der Planung die Änderung des abgeschlossenen Durchführungsvertrages in einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung der Erschließung nach § 11 BauGB erforderlich, ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB wurde abgeschlossen (Vertrags- Nr.: 60 E - 700/09)

1.4 Geltungsbereich

Das Gebiet des zu ändernden Bebauungsplanes KER 546 „An der Kirche“ gelegen zwischen den Straßen „Kirchplatz“, „Große Herrengasse“, „Gartenstraße“ und „Zum Kornfeld“ wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung durch folgende Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Kerspleben, umgrenzt:

- im Norden:* Durch die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 196/1, im weiteren Verlauf durch die südliche Grenze der Flurstücke 197/2; 197/5; 197/4, 30/1; 30/3 sowie die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 33,
- im Osten:* durch die westliche Grenze der Straße Große Herrengasse, ca. 15 m in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 35, von diesem Punkt ca. 15 m parallel in südlicher Richtung zur Straße Große Herrengasse bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 35, entlang dieser in westlicher Richtung bis zur westlichen Grenze Flurstückes 194/1, von diesem Punkt bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 38;
- im Süden:* die nördliche Grenze der Flurstücke 38; 193/3 und 193/1
- im Westen:* durch die östliche Grenze der Straße Zum Kornfeld.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes KER 546 „An der Kirche“ umfasst folgende Flurstücke:

- 29/1, 30/4, 194/1, 194/2, 194/4, 194/5, 196/2, 197/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 33, 34 und 35 der Flur 1 der Gemarkung Kerspleben.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10.846 m².

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP-MT) vom 06.08.1999, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 40/99 vom 04.10.1999, soll die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. –flächen orientiert werden. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden.

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen aus dem Jahr 1999, ist Kerspleben als Ortsteil der Stadt Erfurt zuzuordnen.

Begründung, 1. Änderung des Bebauungsplanes KER546 „An der Kirche“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entsprechend der raumordnerischen Zielstellung

- hat die Innenentwicklung von Ortsteilen Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Nachnutzung geeigneter brachgefallener Flächen im Innenbereich entspricht somit den raumordnerischen Vorgaben zur ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.
- sollen stillgelegte landwirtschaftliche Anlagen bei entsprechender Eignung unter Berücksichtigung siedlungsstruktureller und ökologischer Gesichtspunkten umgenutzt werden.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt sind die Flächen des Bebauungsplans überwiegend als Wohnbauflächen (W) und ca. 10% des Plangebiets im östlichen Teil als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. (vgl. *Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 9*)

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind - in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend. Die Größe des Plangebietes und der Umstand, dass im gesamten Plangebiet abgewichen werden wird, sind nicht allein - nicht einmal in erster Linie - maßgebend. (vgl. *Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 10*)

Nach diesen Grundsätzen kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan i. S. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1.5.3 informelle Planungen

Die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege sind im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt – Gesamtstadtgebiet, Stand 1997, dargestellt und Bestandteil der weiteren Planung.

Für die Ortschaft Kerspleben (mit Töttleben) liegt die durch den Stadtrat bestätigte informelle Planung Rahmenplan für den Ortskern und Freiflächenkonzept für die Ortsteile Kerspleben und Töttleben (KER483) vor. Die Planung wurde mit Beschluss des Stadtrates Nr. 074/2000 vom 19.04.2000 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung beschlossen. Aussage dieser Planung war, dass die Flächen des jetzigen Plangebietes landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Dieses Ziel wurde mit dem Brachfallen der Flächen aufgegeben.

1.6 Bestandsdarstellung

1.6.1 Lage/ Bestand/ Nutzungen

Das Plangebiet umfasst ein ehemals landwirtschaftlich genutztes und jetzt brachliegendes Gelände in der Ortsmitte des Ortsteils Erfurt- Kerspleben. Die Gebäude des alten Gutes wurden 1998 abgerissen. Im Jahr 1999 wurden weitere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Scheune, Bergeraum) und Nebengebäude (Schuppen) abgerissen, das Gelände und ein mit Beton befestigter Weg wurden entsiegelt. Die Freiflächen liegen brach, ein kleiner Bereich wird als Gartenfläche genutzt, ansonsten prägen ruderale Vegetationsbestände das Bild.

Das Plangebiet wird von folgenden Nutzungsarten begrenzt:

- im Norden: Friedhof mit Kapelle und Heilig-Geist Kirche, parkähnlich, relativ sichtoffen, rückwärtiger Bereich Bebauung Kirchplatz/ Dorfplatz mit Pfarrhaus und Pfarrgarten sowie dem Wohngebäude Kirchplatz 11.
- im Osten: rückwärtige Bereiche der ehemaligen Bauerngehöfte der „Großen Herrengasse“ mit Höfen, Nebengebäuden, teilweise Scheunen und Gärten, überwiegend Wohnnutzung, Lebensmittelgeschäft
- im Süden: Nutzgärten im Inneren des Quartiers, Wohnbebauung der Gartenstraße
- im Westen: Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise sowie Sportplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Zum Kornfeld“

Der Ortsteil Kerspleben ist in diesem Bereich von weiträumigen öffentlichen Grünbereichen mit altem Baumbestand, wie Dorfplatz (Anger), Kirchplatz und Friedhof sowie den sich der Bebauung anschließenden privaten (Nutz-) Gärten geprägt.

Charakteristisch sind die Bauerngehöfte des dörflichen Ortskerns mit Wohn- und Nebengebäuden in überwiegend traufständiger, zweigeschossiger Bauweise. Wohnbebauung in offener Bauweise, überwiegend als Einfamilienhäuser, bildet den Übergang bis zum südwestlichen Ortsrand.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt sich das Denkmalensemble Kirchplatz und Gehöfte der Angerwestseite mit den Einzeldenkmalen Heilig-Geist-Kirche und Gehöft Kirchplatz 11 an.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Bushaltestelle an der Kersplebener Chaussee, die fußläufig binnen 5 min. zu erreichen ist.

1.6.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im privaten Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich.

1.6.3 Altlasten/Kampfmittel

Lt. Stellungnahme des SUA (Staatliches Umweltamt Erfurt) Referat Bodenschutz/Altlasten vom 12.07.2004 wurden im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen festgestellt, Kennziffer 09581 Altlasteninformations- und Bewertungssystem der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena. Der Verdacht resultierte aus dem Betrieb einer ehemaligen landwirtschaftlichen Produktion und dem damit verbundenen möglichen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen. Vor einer Bebauung mit Wohnhäusern sollte eine Bewertung der Fläche gemäß BBodSchV durchgeführt werden.

Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen der Stallanlagen im Jahr 1998 wurden vom Eigentümer Untersuchungen der Bausubstanz und des Bodens veranlasst. Aus dem im Vorfeld des

Begründung, 1. Änderung des Bebauungsplanes KER546 „An der Kirche“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Rückbaus der ehemaligen Schweineställe durchgeführten Bodenuntersuchungen auf nutzungsrelevante Schadstoffe und damit nachgewiesenen Konzentrationen an Stickstoffverbindungen wurde für die geplante wohnliche Nutzung aus bodenschutz-/altlastenfachlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich ergänzender Untersuchungen bzw. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festgestellt. Die im Planungsgebiet festgestellte Altlastverdachtsfläche Kennziffer 09581 des Altlasteninformations- und Bewertungssystems wurde durch die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena gelöscht.

Das Planungsgebiet ist lt. Stellungnahme der Tauber Delaborierung GmbH nicht als kampf-mittelgefährdeter Bereich bekannt bzw. kampfmittelberäumt. Grundsätzlich sind jedoch Munitions- und Bombenfunde bei Erdarbeiten nicht auszuschließen.

1.6.4 Lärm/ Immissionsschutz

Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet können durch den vorhandenen Sportplatz in unmittelbarer Nähe gegeben sein. Der Sportplatz wird für den Schulsport der Regelschule Kerspleben und den TSV Kerspleben, Abteilung Fußball genutzt.

1.6.5 Denkmale/ Bodendenkmale

Das Gebiet ist Bestandteil einer baulichen Gesamtanlage (Gehöftgruppe Dorfplatz/Kirchplatz). Das Grundstück selbst gehört zu einer ehemaligen Hofanlage von deren ursprünglichen Bebauung allein das Wohnhaus am Kirchplatz 11 noch im Bestand vorhanden ist. Dieses Gebäude ist als Einzeldenkmal ausgewiesen. Bei einer Neubebauung ist sowohl auf die spezielle räumliche Anordnung der umliegenden Gehöfte als auch auf die Kubatur und Lage des Wohnhauses Rücksicht zu nehmen.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches schließen sich das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Pfarrhaus sowie das Kirchgrundstück mit der als Einzeldenkmal ausgewiesenen Heilig-Geist-Kirche an. Insbesondere der Umgebungsschutz der Kirche ist zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist archäologisches Relevanzgebiet. Im Umfeld der Kirche ist mit mittelalterlichen Siedlungsfunden zu rechnen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten (Erschließungsarbeiten, Humusabtrag) ist dem Landesamt für Archäologie im Sinne der Gewährleistung einer denkmalfachlichen Begleitung schriftlich anzuzeigen.

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind gem. § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Archäologie, Weimar, anzuzeigen.

1.7 Allgemeine Planungsziele

Das Bearbeitungsgebiet schließt sich unmittelbar dem historischen Ortskern an. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die derzeit brach liegenden Flächen städtebaulich zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das neue Baugebiet nimmt eine Sonderstellung im Ortsgefüge ein. Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise und durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 550/600 m² vor, die sich gegenüber der bestehenden Bebauung zurücknimmt bzw. eine ablesbare Hierarchie innerhalb der Siedlungsstruktur erkennen lässt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für

Begründung, 1. Änderung des Bebauungsplanes KER546 „An der Kirche“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. In diesem Sinne soll mit der wohnbaulichen Nutzung eine geeignete Nachnutzung der brachgefallenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen wird eine ortsbildverträgliche Einfügung der Neubauten in die umgebende Bebauung erreicht. Großzügige Grundstücksflächen sowie eine dorftypische Ein- und Durchgrünung binden das Gebiet in die dörfliche Struktur ein und schaffen einen Übergang zu den angrenzenden Bereichen. Der Abstand zur bestehenden Bebauung betont gleichzeitig die Eigenständigkeit des Gebietes.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des Nutzungs- und Raumkonzeptes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen entsprechend § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind danach Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird festgesetzt dass, alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die in dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Ziel ist es, im Allgemeinen Wohngebiet vermeidbare Störungen auszuschließen. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stören durch zusätzliche Lärmemissionen (hervorgerufen durch den Ziel- und Quellverkehr) bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Firsthöhen bestimmt.

2.2.1. Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die nach § 17 Abs.1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten. Diese Festsetzung gewährleistet, dass im Sinne eines locker bebauten Wohngebiets zu starke Versiegelungen der Grundstücke vermieden werden.

2.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Nördlich der Erschließungsstraße wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf zwei festgesetzt, südlich der Erschließungsstraße ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass in den, zu den dörflichen Strukturen orientierten Bereichen eine zweigeschossige Bebauung errichtet wird, da auch die Gebäude der angrenzenden dörflichen Gehöfte überwiegend zweigeschossig sind. Der Bereich südlich der Erschließungsstraße grenzt im Süden an die überwiegend eingeschossige Wohnbebauung, Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die sich an die des Gebäudebestandes anlehnt, soll die Einfügung in die baulichen Strukturen der Umgebung gewährleistet werden.

2.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die als Höchstmaß festgesetzten Firsthöhen orientieren sich an den im Wohnungsbau üblichen Geschoßhöhen und verhindern extreme Überschreitungen der durchschnittlichen Höhen ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Umsetzung des erarbeiteten Raumkonzeptes wird eine offene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten.

Entsprechend § 23 BauNVO erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch die Festlegung von Baugrenzen und Baulinien. Die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche beschränkt in denen zur Umsetzung des Raumkonzeptes eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist.

Lage und Ausrichtung der Baufelder greifen die Elemente des Straßen-/Angerdorfes wieder auf (auch in Hinsicht auf kurze Erschließungswege), die Bildung von ablesbaren Gebäudegruppierungen wird angestrebt.

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinien und der Baugrenzen nach § 23 Abs.2 Satz 3 und Abs.3 Satz 3 BauNVO eingeräumt.

2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren und der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig. Stellplätze sind ausschließlich im Zufahrtsbereich zu den Garagen und Carports und innerhalb der überbaubaren und der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten und negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum weitestgehend zu vermeiden.

Die Zulässigkeit von Einfahrten in private Grundstücke wird zwecks Gewährleistung zusammenhängender Vorgartenbereiche auf eine Einfahrt je Grundstück mit einer Breite von 3 m beschränkt.

2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche, jedoch nicht im Anpflanzbereich, hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 15 m³ zulässig.

Mit dieser Festsetzung werden ebenfalls eine zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum weitestgehend vermieden. Die Aufstellung eines Gartengerätehauses im rückwärtigen Grundstücksbereich bleibt als Ausnahmevorbehalt möglich. Die Einordnung des Gebäudes auf dem Grundstück und dessen Eingrünung sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird seit Mai 2009 verkehrstechnisch erschlossen. Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Zufahrten „Zum Kornfeld“ bzw. „Große Herrengasse“. Die innere Erschließung wird durch die geplante öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Begründung, 1. Änderung des Bebauungsplanes KER546 „An der Kirche“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Diese ist durchgängig befahrbar. Breite und Ausbaugrad entsprechen den Anforderungen des mit der Hausmüllentsorgung beauftragten Unternehmens (max. Gesamtgewicht 35 t der eingesetzten Entsorgungsfahrzeuge, in Kurven überfahrbarer Randstreifen von 0,50 m Breite) bzw. der Feuerwehr. Die vorgesehene Straße ist als Mischverkehrsfläche mit beidseitigem Sicherheitsstreifen (0,50 m) in einer Gesamtbreite von 5,75 m auszubilden. Im Sinne einer flächensparenden Erschließung wird für den Teilabschnitt Richtung „Große Herrengasse“ eine Fahrgassenbreite von max. 3,50 m festgelegt. Zuzüglich beidseitiger, befahrbarer Mehrzweckstreifen ergibt sich eine Gesamtbreite von 5,75 m. Auf Grund der vorhandenen Bebauung (Engstelle) ist im Bereich der Anbindung an die „Große Herrengasse“ eine Gesamtbreite von 4,50 m festgesetzt.

Die Anbindung an die Straße „Zum Kornfeld“ ist als untergeordnete Einmündung auszubilden, die Anbindung in die „Große Herrengasse“ erfolgt als Gehbahnüberfahrt.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen, pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

2.6.2 Versorgungstechnische Erschließung

Die versorgungstechnische Erschließung ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den einzelnen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Vor Baubeginn hat sich die bauausführende Firma bei allen Versorgungsunternehmen der Stadt Erfurt über den aktuellen Bestand an ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen zu informieren. In diesem Fall wird durch die SWE SFW GmbH die „Zustimmung zur Grabung“ erteilt. Arbeiten im öffentlichen Bau- raum bedürfen generell der Zustimmung des Tiefbau- und Verkehrsamtes der Stadt Erfurt.

2.6.3 Energieversorgung/ Wärme

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt in Zuständigkeit der Stadtwerke Erfurt, Strom- und Fernwärme GmbH. Das Plangebiet kann grundsätzlich an das vorhandene Niederspannungsnetz angeschlossen werden.

2.6.4 Wasserversorgung/ Brandschutz

Zuständiges Unternehmen ist die ThüWa GmbH mit Sitz in Erfurt. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die wasserversorgungstechnische Erschließung für die geplante Wohnbebauung wird im Bereich der öffentlichen Planstraße erfolgen. Folgende Anschlusspunkte werden vom Versorgungsträger genannt: Straße „Große Herrengasse“ WT 100 AZ (Baujahr 1983) sowie Straße „Zum Kornfeld“ WT 150 AZ (Baujahr 1983).

Die Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes hat gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu erfolgen (Löschwassermenge von 48 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden). Die Löschwasserentnahmestelle (genormte Unter- oder Überflurhydranten) ist gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Hydrantenrichtlinie), Hydrantenabstände ca. 120 m, zu errichten. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu errichten.

2.6.5 Abwasserentsorgung

Die notwendigen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung sind mit dem Tiefbau und Verkehrsamt, Entwässerungsbetrieb, der Stadt Erfurt abzustimmen. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in Richtung Futtergasse abzuleiten. Das Tiefbauamt Erfurt weist in seiner Stellungnahme vom 02.02.2005 darauf hin, dass durch die geplante Bebauung sich die in den Vorfluter abzuleitende Regenwassermenge erhöht bzw. das vorhandene Regenwassernetz hydraulisch ausgelastet ist.

Begründung, 1. Änderung des Bebauungsplanes KER546 „An der Kirche“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die Versiegelung der Flächen ist entsprechend der Festsetzung 8.1. auf ein notwendiges Maß zu beschränken (Schonung Gebietswasserhaushalt/ Hochwassergefahr). Unverschmutztes Regenwasser sollte möglichst zurückgehalten und auf den Freiflächen der Grundstücke versickert werden.

2.6.6 Müllentsorgung

Der Anschluss der Grundstücke hat an die öffentliche Abfallentsorgung der Stadt Erfurt zu erfolgen. Mit der Hausmüllentsorgung sind die Stadtwerke Erfurt, Stadtwirtschaft GmbH beauftragt. Die Baugrundstücke sind über die geplante Erschließungsstraße mit dem Müllfahrzeug erreichbar. Die Entsorgung der Grundstücke erfolgt über Einzeltonnen. Nach § 10 Abfallwirtschaftssatzung vom 01.12.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 23/04 am 10.12.2004, sind befestigte Stellflächen für die Abfallbehälter vorzusehen (Zugänglichkeit).

2.6.7 Gasversorgung

Kerspleben ist an das Gasversorgungsnetz der GVT Gasversorgung Thüringen GmbH angeschlossen. Lt. Stellungnahme der Thüringen Gas GmbH befinden sich am östlichen Rand des geplanten Baugebietes die Erdgas-Mitteldruck-Haupt- und Hausanschlussleitungen des Ortsnetzes Kerspleben. Der Bestand ist vor jeglichen Beschädigungen zu schützen.

Bei Leitungsverlegungen anderer Versorgungsträger ist bei Parallelverlegung ein lichter Mindestabstand von $> 0,4$ m und bei Kreuzungen von $> 0,2$ m zu der Erdgas-Mitteldruckleitung einzuhalten. Bei einer Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Erdgas, befindet sich die Anschlußstelle an das vorhandene Erdgas-Mitteldruck-Ortsnetz in der Großen Herrengasse. Für die Wohngebietsstraße wäre die Verlegung einer Erdgas-Mitteldruck-Hauptleitung (DN 100, PN 1, PE-HD) erforderlich.

Geplante Baumpflanzungen ohne Schutzmaßnahmen haben einen lichten Mindestabstand von $> 2,50$ m zu den Leitungen einzuhalten.

2.6.8 Telekommunikation

Kerspleben ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Zuständig ist die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Erfurt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Erschließung des Wohngebietes ist die Verlegung von Fernmeldeanlagen erforderlich (0,2 m Trassenbreite, Parallelverlegung zu den Anlagen des Energieversorgers nach DIN 1998). Zu geplanten Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

2.6.9 Straßenbeleuchtung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der vertraglichen Regelungen neun Straßenbeleuchtungsanlagen geplant und errichtet.

2.7 höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung pro Wohngebäude je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche festgesetzt. Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Mit der Festsetzung soll eine, dem dörflichen Rahmen angemessene geringe Nutzungsdichte auf großen Baugrundstücken sowie mit hohem Freiflächenanteil erreicht werden.

2.8 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es ist sicherzustellen, dass durch angrenzende Nutzungen bedingte Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von Tags 55 dB(A) und Nachts 40 dB(A) nicht überschreiten:

Begründung, 1. Änderung des Bebauungsplanes KER546 „An der Kirche“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet können durch den Sportplatz in unmittelbarer Nähe der für den Schulsport der Regelschule Kerspleben und den TSV Kerspleben, Abteilung Fußball genutzt wird, gegeben sein. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Die der Sportanlage nächstgelegenen Immissionsorte gemäß 18. BImSchV bzw. Freizeitlärm-Richtlinie befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern an bereits vorhandener Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes (Gartenstraße, Zum Kornfeld).

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch den vorhandenen Sportplatz auf das Plangebiet muss davon ausgegangen werden, dass die bei regelkonformen Betrieb des Sportplatzes ausgehenden Geräusche die Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die o.g. Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ostwetterlagen mit einer Geräuschbelästigung vom Umspannwerk Vieselbach zu rechnen ist (tieffrequenter Schall).

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm/Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete eingehalten werden.

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannt organoleptisch auffällige Bereiche, kontaminationsverdächtige Auffüllungen oder kontaminierter Boden freigelegt werden, ist das Umwelt- und Naturschutzamt in Erfurt, gemäß §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (ThAbfAG) zu informieren.

2.9 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan (Bauvorhaben) werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 8a Abs. 1 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

Die zu erwartenden Eingriffe werden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet sowie ein Kompensationsbedarf ermittelt. Durch die nach dem Grundsatz der Abwägung aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan zu übernehmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine überwiegend ausgeglichene Bilanz erzielt. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet durchgeführten Entsiegelungsmaßnahmen kann ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden.

2.10 Verwendungsverbot von Brennstoffen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden flüssige oder feste Brennstoffe als Heizmedium ausgeschlossen. Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist nach § 44 BImSchG als Untersuchungsgebiet ausgewiesen. Aufgrund der Überschreitungen von Luftschadstoffgrenzwerten der 22. BImSchV wurde ein Luftreinhalteplan und ein Aktionsplan für Erfurt erstellt. Die dazu durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass die Grundbelastung der Stadt Erfurt fast schon die künftigen Grenzwerte erreicht. Als Ursachen sind auch lokale und regionale Windsysteme bzw. klimatische und topographische Besonderheiten der Stadtlage zu nennen. Langjährige Messreihen weisen bis zu 30% Ost- und Nordostwinde aus, die großräumig Schadstoffe in die Stadt eintragen. Zur Minderung der Schadstoffbelastung der Stadt Erfurt hat es sich als sinnvoll erwiesen, die Emittenten großräumiger zu erfassen.

Begründung, 1. Änderung des Bebauungsplanes KER546 „An der Kirche“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Im Luftreinhalteplan und Aktionsplan wird als wirkungsvolle Maßnahme der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen festgeschrieben.

Feste und flüssige Brennstoffe sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Feuerungsanlagen mit dem "Blauen Engel" des Umweltbundesamtes zertifiziert sind, da laut Umweltbundesamt diese zertifizierten Anlagen bezüglich Partikel- und Stickoxidemissionen verringerte Werte aufweisen.

Da außerhalb der Heizperiode konventionelle Heizanlagen zur Warmwasserversorgung nur im Teillastbereich verbunden mit höheren Emissionen laufen, soll die Warmwasserversorgung bei derartigen Heizungen auf anderer Art und Weise erfolgen.

Das Verwendungsverbot von festen oder flüssigen Brennstoffen gilt entsprechend der 1. BImSchV nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung der Gebäude dienen.

2.11 Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an den orts- und landschaftstypischen Gegebenheiten. Eine harmonische Einbindung des neuen Baugebietes in das dörfliche Umfeld und der Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen sollen gewährleistet werden. Insbesondere wird mit diesen auf die sensible Lage des Wohngebietes innerhalb des Ortsgefüges (Nähe historische Höfe, Denkmalensemble, Friedhof) Rücksicht genommen. Aussagen zu Baukörperform, Materialien und Farben sind in diesem Zusammenhang wesentlich und werden entsprechend festgesetzt. Die gestalterischen Vorgaben sollen individuell anpassbare Gebäude im Rahmen der städtebaulichen Zielstellungen ermöglichen.

2.11.1 Dächer/ Fassaden/ Baukörper

Eine ruhige Dachlandschaft und zurückhaltende Fassadengestaltung gewährleisten die Einbindung des neuen Baugebietes in die dörfliche Umgebung. Als Grundform für Hauptgebäude sind gleichschenklige Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25- 45° festgesetzt. Die Firstrichtung verläuft ortstypisch parallel zum Straßenraum.

Zwerchhäuser; Dachgauben und Dachflächenfenster dienen der Belichtung der Dachgeschosse und sind bei Gebäuden mit Dächern ab einer Neigung von 35° zulässig. Zur Bildung einer ruhigen Dachlandschaft sind das Nebeneinander von Dachfenstern und Zwerchhäusern aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Holz oder helle, Pastell- oder Erdfarben bilden zusammen mit ggf. teilweiser Fassadenbegrünung und Gartengrün ein standorttypisches Bild. Mit dem Ausschluss von polierten Naturstein sowie den Festsetzungen zur Farbgestaltung wird dorftypischen Gestaltungsprinzipien entsprochen.

Zur Vermeidung großer ungegliederter Wandflächen wird eine maximale Drempehöhe festgesetzt.

2.11.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Für Zufahrten, Höfe und Stellplätze sind wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen (z.B. Mineralgemische, breitfugig verlegtes Pflaster). Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenzen, die nicht der Erschließung oder anderen Nutzungen dienen, sind als Vegetationsfläche zu gestalten. Ziel ist die dorftypische Gestaltung und Einbindung der Grundstücke, der Eingriff in den Naturhaushalt (Versiegelung) wird auf das Notwendigste beschränkt.

Begründung, 1. Änderung des Bebauungsplanes KER546 „An der Kirche“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der unversiegelte Freiraum ist privatgärtnerisch zu nutzen, teilweise sind diese Flächen für Ausgleichspflanzungen vorgesehen. Hintergrund ist die Einbindung des neuen Baugebietes in die dörfliche Umgebung sowie eine Vermittlung zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen.

2.11.3 Einfriedungen

Im Sinne eines ländlich geprägten Charakters sind Einfriedungen an den, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Flächen nur in Form von

- Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von max. 2 m oder
- vertikalen Holzzäunen in einer Höhe von 1,50 m

über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) zulässig. Einzelpflanzungen (Bäume, Sträucher) sind in der Höhe nicht beschränkt.

2.11.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und sollen deshalb in die Gebäude integriert oder vor Einsicht durch eine Umpflanzung geschützt werden.

3. Folgekosten für die Gemeinde

Der Antragsteller zur Änderung dieses Bebauungsplanes trägt die Kosten des Verfahrens. Da die Verpflichtungen zur Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet aus dem Durchführungsvertrag noch nicht erfüllt sind, wird vor Änderung und Ergänzung der Planung die Änderung des abgeschlossenen Durchführungsvertrages in einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung der Erschließung nach § 11 BauGB erforderlich. Auf Grundlage dieses Vertrages werden die Kosten der inneren Erschließung dem Entwickler der Fläche zugeordnet.

Die Kosten für den Ausgleich und Ersatz für vorgenommene Eingriffe werden dem Eingriffsverursacher zugeordnet.

Die Unterhaltungskosten, die der Stadt durch die Realisierung der Planung entstehen, setzen sich zusammen aus Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen und für die die Straßenbeleuchtung. Die ermittelten Werte für die Straßenunterhaltung basieren auf Schätzungen und sind damit unverbindlich. Für die Stadtbeleuchtung liegt bereits ein Projekt, das 9 Stck. Lampen vorsieht. Die Energie u. Wartungskosten wurden auf Grundlage des eingesetzten Lampentyps ermittelt.

Folgekosten für Unterhaltung und Pflege fallen für die Stadt Erfurt im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße, ca. 1.200 m²) an.

öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert) €
Verkehrsflächen (ca. 1.200 m ² x 0,92 EUR/m ² /a)	ca. 1.100 €
Stadtbeleuchtung 9 Stck. Lampen (Energie u. Wartungskosten)	
EUR Energie/a	ca. 600 €
EUR Wartung/a	ca. 360 €
Summe pro Jahr	ca. 2.060 €