Stadtverwaltung Erfurt
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

"Wohngebiet Ringelberg"
Teilfläche <A> und <B>
EFN 083 - 1.Änderung

Begründung

Erfurt den, 29.05.2002 / 20.08.2002

Bearbeitet: LEG Thüringen

Stand:Mai /August 2002

Ausfertigung:

M.Ruge
Oberbürgermeister

THÜRINGEN 1 OBERBÜRGERMEISTER LANDESHAUPTSTADT ERFURT

(Siegel) Erfurt, den 4.12.02

Begründung zum Bebauungsplan EFN 083 Ringelberg Teilflächen < A > und < B >

1. Änderung

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat der Stadt Erfurt hat in seiner Sitzung am 19. November 1997 den Satzungsbeschluß (Beschluss Nr. 260/97) für die Teilflächen< A > und < B > des Bebauungsplanes für das Wohngebiet Ringelberg (EFN 083) gefaßt.
Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 4. März 1998 AZ: 210 - 4621.20 EF - WR" EFN 083 ", TF A, B wurde der Bebauungsplan genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.6 am 27 März 1998 rechtsverbindlich.
Der informell in die Planung übernommene Bereich des Wurzener Weges ist Bestandteil der Satzung vom 31.05.1995 des Stadtrates Erfurt, welche Kraft Gesetzes durch Mitteilung der höheren Verwaltungsbehörde zum Fristablauf vom 22.11.1995 unter AZ.: 210 - 4621.20 EF WA/WRGE/MI/SO „ EFN 083 " genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.8 am 20.04.1996 rechtsverbindlich wurde.
Es ist beabsichtigt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFN 083 Teilfläche < A > und < B > sowie den Teilbereich des Wurzener Weges des Bebauungsplanes Ringelberg EFN 083 ein Änderungsverfahren nach § 2 Abs.1 und 4 BauGB durchzuführen.
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19. 04. 2000 den Beschluss (Beschl.-Nr. 075/2000) zur Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes , Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Bürgerbeteiligung gefasst.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 22.05. bis 23.06.2000 durchgeführt. Bürger haben sich während dieser Zeit nicht geäußert. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ihre Hinweise und Einwände wurden durch den Stadtrat abgewogen und das Ergebnis fand Eingang in den Bebauungsplanentwurf.
Am 20. Dezember 2000 hat der Stadtrat in seiner Sitzung den Beschluss über die Billigung und die Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1-Änderung gefasst. Die öffentliche Auslegung wurde vom 29. Januar2001 bis zum 02.März 201 durchgeführt. Von Seiten der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sind keine weiteren Anregungen oder Hinweise gegeben worden.
Auf dieser Grundlage wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 26.06.2001 die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für den gesamten Planbereich Teilfläche <A> und <B> bestätigt. Der vom Stadtrat der Stadt Erfurt am 29.08.2001 gefasste Satzungsbeschluss (Beschl.-Nr. 158/2001) wurde mit Beschluss-Nr. 024/2002 vom 27.02.2002, veröffentlicht am 15.03.2002 im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Erfurt, wieder aufgehoben und der geänderte Entwurf der Planung gebilligt und erneut zur Offenlage beschlossen. Die Offenlage wurde vom 25.03.2002 – 08.04.2002 durchgeführt, Anregungen von Seiten der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden nicht geäußert. Mit Schreiben vom 12.06.2002 hat die höhere Verwaltungsbehörde die Planreife gemäß § 33 Abs.1 BauGB bestätigt.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Planungsziel für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFN 083 Ringelberg, Teilflächen < A > und < B > war eine beispielgebende Wohnbebauung unter Maßgabe eines kosten- und flächensparenden Bauens.

Von der LEG Thüringen wurde ein international ausgelobter Architekturwettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse beider Siegerentwürfe wurden planungsrechtlich in einen Bebauungsplan umgesetzt.

Während der weiteren Bearbeitung zur Realisierung der Wettbewerbsergebnisse zeigte es sich jedoch, dass die Ansprüche an ein kosten- und flächensparendes Bauen auf der Basis dieser Entwürfe nicht im erwünschten Maße erfüllt werden können. Es begründet sich vor allem im Verhältnis von Netto- / Bruttobaufläche, einem aufwendigem Erschließungssystem und Kosten für private Grünflächen.

Weitere Konflikte waren u.a. die mangelnde Möglichkeit zur Realteilung einzelner Baugrundstücke und die damit verbundenen Erschließungsprobleme, die Stellplatzzuordnung im öffentlichen Raum sowie die Ausweisung privater Spielplätze.

Des weiteren hat sich gezeigt, dass sich das Interesse der Bauwilligen vorrangig auf Grundstücke zur Bebauung mit Doppel- und freistehenden Einfamilienhäuser bezieht. Ein Nachfragepotential für die sich aus der

städtebaulichen Idee des Wettbewerbes ergebenden Wohnformen (Eigentumswohnungen in Reihenhäusern) hat sich nur in einem Umfang gezeigt, der eine Weiterverfolgung dieser Idee, allein aus ökonomischen Gründen, an dieser Stelle nicht rechtfertigt.

Nunmehr soll sich die Überplanung des Plangebietes nicht ausschließlich auf idealisierte Wettbewerbsergebnisse stützen.

Ausgangspunkt neuer Überlegungen soll eine am Bedarf orientierte Planung sein, die sich darüber hinaus durch städtebauliche Qualität auszeichnet.-
Das Plangebiet soll sich nach außen und im Gefühl seiner zufriedenen Bewohner als positive Adresse präsentieren!

Durch frühzeitige Einbindung möglichst vieler am Plangeschehen Beteiligte wie Bauwillige, Investoren und sonstiger am Plangeschehen Interessierter, wie Banken, Bausparkassen etc. wurden Daten und Wünsche zusammengetragen.
Zur Ermittlung dieser Daten und Vorgaben wurde die Projektentwicklung GmbH (AIP), 99138 Erfurt-Kerspleben, Fichtenweg 39, mit einer Untersuchung zur Erstellung einer Bedarfsanalyse beauftragt.

3. Zusammenfassung von wesentlichen Aussagen zum Abschlußbericht der Untersuchung über „Kosten - und flächensparendes Bauen am Ringelberg, Wettbewerbsfläche“ vom 23.02.1999

Von dem zur Analyse beauftragten Ing. - Büro wurden 86 Investoren aus Thüringen, 2 aus Sachsen und 2 aus Sachsen - Anhalt sowie 30 Banken aus Erfurt zu Gesprächen über kosten- und flächensparendes Bauen am Ringelberg eingeladen.

Im Ergebnis der Recherche sollte nach Meinung der Befragten eine überwiegende Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen werden.
Die Banken sehen ein Marktpotential für ein entsprechendes Haus mit Gesamtbaukosten zwischen 250.000-300.000 DM, da gerade bei jungen Familien dies der maximal akzeptierte und finanzierbare Rahmen ist.

Es ist empfehlenswert:
bei einem neuen Entwurf zur 1. Änderung des B - Plan - Bereiches, Ergebnisse der Bedarfsanalyse nicht außer acht zu lassen, auf dieser Grundlage aufzubauen und nachfolgende Gesichtspunkte möglichst zu berücksichtigen seien:

- im wesentlichen sollten Grundstücksgrößen und Bauweisen angeboten werden, damit Gesamtbaukosten möglichst im Rahmen von 300.000,- DM bleiben können,
- für notwendige Stellplätze und gewünschte Garagen muß es Möglichkeiten auf dem eigenen Grundstück geben,
- notwendige, jetzt noch fehlende infrastrukturelle Einrichtungen baldigst einzurichten,
- bei der verkehrlichen Erschließung längere geradlinige Straßen zu vermeiden und für verkehrsberuhigte Wohnquartiere Sorge zu tragen.

4. Geändertes Planungsziel

Nach erfolgter Grundstücksneuordnung und Errichtung der Erschließungsanlagen im Planbereich wurde zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit der Vermarktung der Grundstücke begonnen. Die Resonanz auf das Gebiet zeichnete sich als positiv ab. Im Ergebnis zeigte sich jedoch, dass die Interessen der Bauwilligen ausschließlich auf den Bereich für die eingeschossige Einfamilienhausbebauung zielten. Die Vergabe dieser Flächen (Teil <A>) ist jetzt bereits fast vollständig abgeschlossen. Trotz hoher städtebaulicher Qualität im Teilbereich <B> besteht kein Nachfragepotential für die festgesetzten Bauformen (zwingende II-Geschossigkeit, flach geneigte Dächer).
Aus diesem Grund wird es als erforderlich gesehen, nochmals die Planinhalte im Teil <B> des Bebauungsplanes zu überdenken. Unter Beibehaltung der städtebaulichen Qualität werden nunmehr die Festsetzungen dahingehend überarbeitet, dass vorrangig die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern möglich ist.

5. Bereich der Planänderung

Der Bereich der Änderung umfaßt die Teilfläche < A > mit dem Flurstück

Gemarkung Erfurt Flur 47
Flurstück 81 / 4

die Teilfläche des Wurzener Weges mit dem Flurstück

Gemarkung Erfurt, Flur 47
Teilfläche Flurstück 81/4

die Teilfläche < B > mit dem Flurstück

Gemarkung Erfurt, Flur 47
Teilfläche Flurstück 50/2

6. Inhalt der Planänderung

6.1 Städtebauliches Konzept

Planungsziel für den Gesamtbereich ist eine beispielgebende, zukunftsorientierte Wohnbebauung als Reines Wohngebiet, mit der Maßgabe, den Anforderungen des kosten- und flächensparenden Bauens zu entsprechen, korrespondierend mit den Ergebnissen der Bedarfsanalyse sowie der Auswertung der Vermarktungsgespräche.

Im Gegensatz zu den bisherigen Vorstellungen wird das vorliegende städtebauliche Konzept jedoch nicht mehr vorrangig durch Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in Reihenhäusern bestimmt.
Die für die Teilfläche < B > dominierenden Hausformen werden Hausgruppen und Einzel- und Doppelhäuser sein.

Die Festsetzung von kompakten Baukörpern (Hausgruppen und Einzelhäuser für Geschosswohnungsbau) konzentriert sich auf das Plangebiet umschließende Haupterschließungsstraßen, die „Benita-Otte-Straße ", die „ Grete-Reichard-Straße " sowie die Walter-Gropius-Straße. Hiermit werden, wie auch im Ursprungsplan vorgesehen, Raumkanten gebildet. Es ist eine zwingende II- bzw. III-Geschossigkeit vorgeschrieben.

Die für die Hausgruppen (Länge < 50 Meter) festgesetzten Dachformen und -neigungen lassen in vorgenannten Bereichen entweder Flachdächer und Pultdächer mit bis zu 16° Dachneigung oder Satteldächer mit 20-35° Dachneigung zu. Hierdurch wird gewährleistet, dass keine krassen Übergänge entstehen und sich die Hausformen einander anpassen.

Im Inneren der Teilfläche < B >, umschlossen von den raumbildenden Hausgruppen, soll durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern den vorrangigen Wünschen von Bauwilligen entsprochen werden, die nur diese Hausform wünschen. Es ist eine I-geschossige Bebauung mit Satteldach zulässig. Um jedoch zu der städtebaulich gewünschten Verdichtung zu kommen, werden minimale Richtmaße für Grundstücksgrößen festgesetzt.

Die Teilfläche < B > wird im Süden, entlang der „Walter-Gropius-Straße (der Haupterschließungsstraße)" durch eine III-geschossige Wohnbebauung abgegrenzt, welche Miet- und Eigentumswohnungen aufnehmen kann.

Nördlich der „Grete-Reichard-Straße" schließt sich die Teilfläche < A > an.

Als Übergang, korrespondierend zu dem nördlich angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ringelberg II - Hangkante", wird für diesen Bereich eine lockere Wohnbebauung mit freistehenden Eigenheimen durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ermöglicht und damit auch in der „Bedarfsanalyse" vorgetragenen Wünschen gefolgt.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die festgesetzten Verkehrsachsen, die „Grete-Reichard-Straße" (früher Wurzener Weg) und die Mittelachse, bisher „ Planstraße 1 " werden weiterhin aufgenommen, jedoch auf ein verkehrstechnisch erforderliches Maß reduziert.

Nicht in den Änderungsbereich einbezogen werden im Südosten die „ Benita - Otte - Straße " und im Südwesten der „Meißner Weg". Teile von ihnen, die angrenzenden Flächen für den ruhenden Verkehr, bleiben von ihrer Funktion her zwar erhalten, jedoch zugeordnet den angrenzenden privaten Bereichen.

Die übrigen verkehrlichen Erschließungsanlagen innerhalb der Teilflächen < A > und < B > erhalten Straßenquerschnitte von 4,75 m mit beidseitig einem Streifen für seitliche Stützfundamente etc., so dass sich eine Gesamtbreite der öffentlichen Fläche von 5,50 Metern ergibt. Sie ist ausreichend für den zu erwartenden Verkehr und die übrigen Funktionen des Straßenraumes.
Sie können als Mischfläche ausgebaut werden, d.h. alle Verkehrsteilnehmer, Fußgänger, Radfahrer und Führer von Kraftfahrzeugen sind gleichberechtigt.

Für den „Ruhenden Verkehr" sind im öffentlichen Straßenraum sowohl an der „Grete-Reichard-Straße" als auch im Innenbereich der Teilfläche < B > zusätzliche Parktaschen vorgesehen.
Der Stellplatznachweis für den Privatbereich kann jeweils in ausreichendem Maße auf dem eigenen Grundstück erbracht werden.

Faßt man alles zusammen, so ergeben sich:

- durch Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen und deren Ausbau,
- Zuordnung notwendiger Stellplätze zu den Baugrundstücken, damit Vergrößerung der privaten Bauflächen

erhebliche Beiträge zum kosten -und flächensparenden Bauen.

6.3 Fuß- und Radwegeführung

Das Straßennetz um und innerhalb der Teilfläche < B > wird ergänzt durch öffentliche Fuß- und Radwege.
Verbunden mit den „ Mischflächen " dienen sie sowohl der inneren Kommunikation als auch einer verkehrssicheren Führung von Fußgängern zu den äußeren Haupterschließungsstraßen, dem öffentlichen Nahverkehr und sonstigen Versorgungseinrichtungen.
Ergänzt wird das Netz durch private Versorgungswege hinter Hausgruppen bei einer geschlossener Bauweise..

Bei einer entsprechenden Gestaltung von „Vorgartenflächen", abgesichert durch entsprechende Festsetzungen, können alle Maßnahmen zu einem qualifizierten „Wohnumfeld" beitragen!

6.4 Stellplatzbilanz

Berechnungsansatz zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes

Ansatz für Eigenheime: = 1,5 St / WE
Ansatz Mehrg. Wohn - Bau: = 1,2 St / WE

Geplante Bebauung:

Ansatz für Eigenheime	= 120 Häuser	= 120 WE	erf.	=	180 Stellplätze
Ansatz Mehrg. Wohn - Bau:	= 3	= 72 WE	erf	=	87 Stellplätze
zusammen Stellplatzbedarf für	**123 Häuser**	**= 192 WE**	**erf**	**=**	**267 Stellplätze**

Stellplatznachweis für die geplante Bebauung:

Stellplätze: (außerhalb der überbaubaren Flächen)

im Plan dargestellt: = 37 Stellplätze
außerhalb des Plangebietes, jedoch dem Baugebiet zugeordnet in der Grete - Reichard-Straße, dem Meißener Weg: = 72 Stellplätze

im Plan nicht dargestellt , aber möglich :	=	74 Stellplätze
zusammen	=	183 Stellplätze

Garagen und Carports (als Stellplätze anrechenbar)

im Plan dargestellt:		= 27 Garagen
		= 24 Carports
	zusammen	= 51 Stellplätze

Im privaten Bereich können nachgewiesen werden zusammen = 234 St < 267 St.-Bedarf

Zusätzlich können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports errichtet werden. Infolge der durchgezogenen Baufelder besteht dafür auf jedem Baugrundstück mindestens eine Möglichkeit.

Parkplatznachweis auf öffentlichen Verkehrsflächen

a.) innerhalb des Plangebietes	=	52 Parkplätze
b.) außerhalb des Plangebietes, jedoch demselben zugeordnet (Walter - Gropius - Straße)	=	33 Parkplätze
öffentliche Parkplätzen: zusammen	=	85 Parkplätze
Angebot von öff. Parkplätzen im Verhältnis zum priv. Bedarf:	=	85 / 234 = 36,3 %

Zusammenfassung Stellplatzbilanz für die Teilbereiche < A > und < B >

* Gesamtstellplatzbedarf	< A > und < B >	=	267 Stellplätze
* Gesamtstellplatznachweis	< A > und < B >	=	319 Stellplätze
* Ist > Soll = 319 - 267	Überschuss	=	52 Stellplätze

6.4 Grünflächen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind fünf größere öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Die sie betreffenden grünordnerischen Festsetzungen resultieren aus dem rechtsverbindlichen Grünordnungsplan für den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes EFN 083 Ringelberg und wurden so übernommen.
Die Grünflächen setzen sich zusammen aus:

- 2 Öffentliche Grünflächen ohne konkrete Funktionszuweisungen; zusammen = 2 126,00 qm
- 3 Private Grünflächen, ausgewiesen als Kinderspielplätze; zusammen = 2 176,00 qm

Weitere hervor zu hebende Pflanzgebote sind die geplanten Baumpflanzungen in Form einer Allee in den beiden im Planbereich liegenden Hauptverkehrsstraßen.

Änderungsentwurf

Nach Aufgabe der bisher geplanten hochverdichteten Gebäudestrukturen im Sinne von 1 - 3 geschossigen Reihenhausbebauungen und einem 3 - geschossigem Wohnungsbau, ist für die überwiegend vorgesehene verdichtete Eigenheimbebauung ein Bedarf für private Kinderspielplätze nunmehr nicht mehr erkennbar.
Baurechtlich noch zu fordernde Spielflächen für Kleinkinder können in den Teilbereichen WR 1 auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet werden.

Die ausgewiesenen Öffentlichen Grünflächen wurden gegenüber der Ursprungsplanung flächenmäßig geringfügig reduziert. In ihrer Anordnung und Verflechtung dienen sie der inneren Kommunikation und Gliederung der Hausgruppen. Die größere Grünfläche eignet sich zudem, durch Anordnung von Ruheplätzen und ggf. einem bescheidenem Sandspielplatz, zum Verweilen von Jung und Alt.-

Im Bereich der mittleren Verkehrsachse, in der Teilfläche < B >, schirmen sie gleichzeitig die Standorte der Wertstoffcontainer und öffentliche Parkplätze von den angrenzenden Eigenheimgrundstücken ab.
Zu pflanzende Bäume, in Verbindung mit Baum - Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken, sollen gemeinsam die Bedeutung dieser Achse betonen. Die Baumpflanzung der bereits ausgebauten „ Grete - Reichard - Straße " wird, an der Nordseite ihrer Verlängerung, im Plan - Änderungsbereich aufgenommen.

6.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In der vorliegenden Planung wird keine zusätzliche Versiegelung festgesetzt. Der Anteil der Verkehrsflächen wird erheblich reduziert.
Durch die überwiegend private Eigenheimnutzung, mit entsprechend größeren Gartenflächen, ist von einem größeren Ausmaß an Bepflanzung und Pflege auszugehen, so daß im Gesamtbild, eine Verbesserung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs eintreten wird !

Den Teilflächen < A > und < B > wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits entsprechende Ausgleichsflächen zur Kompensierung des zu tätigenden Eingriffs zugewiesen.
Der naturschutzrechtliche Ausgleich für diese Teilflächen wird in den folgenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes EFN 083 vorgenommen.

< A > = N: Ausgleich in nördlich gelegener Fläche N'

< B > = O: Ausgleich in südlich gelegener Fläche O'

Diese Flächen sind im Übersichtsplan des Bebauungsplanes EFN 083 dargestellt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Im nachfolgenden Teil der Begründung werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Teiles der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kursiv eingefügt und im direkt nachfolgenden Normalschriftbereich wenn notwendig begründet.

Nr.	*Festsetzung*	*Ermächtigung*
1.	Art der baulichen Nutzung *siehe Planeintrag*	*§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB*
1.1	*Die nach § 3 Abs.3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.*	*§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

Im Bebauungsplan „ Ringelberg EFN 083 " werden hierfür ausreichende Flächen vorgesehen . Es ist Ziel der vorliegenden Planung ausschließlich nur Wohngebäude zuzulassen, um zentrale Versorgungsstandorte nicht zu schwächen.

2.	Maß der baulichen Nutzung	*§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB*
	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Grund- und Geschossflächenzahl. - siehe Planeintrag -	*§ 16 BauNVO*
2.1.	*Bei Reihenmittelhäusern kann die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl im Teilbereich <B> ausnahmsweise bis max. 0,6 überschritten werden.*	*§ 16 Abs. 6 BauNVO* *§ 17 Abs. 2 BauNVO*
2.2.	*Bei Reihenmittelhäusern kann die max. zulässige Geschossflächenzahl im Teilbereich <B> ausnahmsweise bis max. 1,0 überschritten werden.*	*§ 16 Abs. 6 BauNVO*

Bebauungsstrukturen im Sinne „ Kosten- und flächensparenden Bauens " mit hoher städtebaulicher Verdichtung gewährleisten die Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Sie haben nachweislich, aus bereits realisierten Objekten adäquater Art, keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und befriedigen gleichfalls die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden Verkehrs hinreichend und das in einer sehr kommunikativen Form. Öffentliche Belange stehen der vorgeschlagenen Bebauung nicht im Wege. In direkter Verbindung ist daher eine Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

2.3. Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind Traufe und First in einer Höhe auszuführen. Geringfügige Abweichungen bis max. 0,5 m sind zulässig. — *§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO*

Im Sinne einer einheitlichen städtebaulichen Gestaltung muß diese Forderung erhoben werden.

2.4. Die Höhenangaben auf dem Plan beziehen sich auf die Höhenlagen der im Mittel gemessenen Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Sockelhöhen der Gebäude, d. h. der Abstand zwischen Straßenoberkante und Oberkante Fußboden Erdgeschoss am Rohbau, sind als Bezugshöhen in diese Höhenangaben mit einbezogen. Sie dürfen maximal 0,50 m betragen. — *§ 18 Abs. 1 BauNVO*

2.5. Als Traufhöhe wird das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und der Oberkante der Dachhaut festgesetzt. — *§ 18 Abs. 1 BauNVO*

2.6 Als Firsthöhe wird das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut festgelegt. — *§ 18 Abs. 1 BauNVO*

3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden — *§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen der Teilbereiche <A> und <B>, ausgenommen im WR 1, wird auf max. zulässige 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Grundstück bis 700m² festgesetzt. — *§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Die in den Wohnbereichen WR 2 bis WR 5 zulässigen Einzelhäuser und Hausgruppen sollen nur für das Wohnen der Eigentümer und ggf. zur Realisierung einer Einliegerwohnung dienen. Eine höhere Verdichtung der WE - Anzahl beider möglichen Geschossigkeit und Größe ist nicht erwünscht.

4. Bauweise — *§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB*

siehe Planeintrag

4.1 Im WR 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Länge von mind. 25,00m bis max. 60,0 m in offener Bauweise errichtet werden. — *§ 22 Abs. 4 BauNVO*

4.2. Die dargestellten Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen der Regenwasserrückhaltung und für Heizmedien. — *§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO*

Durch diese Festsetzung wird ermöglicht, daß in den drei Teilfächen WR 1 entweder ein Einzelhaus mit bis zu 60,0 m Länge oder, alternativ, zwei unterschiedliche Häuser, mindestens jedoch von 25,00m errichtet werden können, damit die städtebauliche Fassung der Haupterschließungsstraße gewährleistet wird.

5. Nebenanlagen — *§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB*

5.1 Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten — *§ 14 Abs. 1 BauNVO*, *§ 23 Abs. 5 BauNVO*

Grundstücksfläche, mit Ausnahme von Anlagen zur Kleintierhaltung im einzelnen bis max. 15 m³ pro Grundstück zulässig.

5.2. *In den südlich des WR 1 gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zugangsterrassen bis zu einer Höhe von 0,50 m als untergeordnete Nebenanlagen grundsätzlich zulässig.* *§ 14 Abs. 1 BauNVO*

5.3. *Nebenanlagen zum Sammeln von Müll sind in den dafür vorgesehenen Flächen und auf dem eigenen Grundstück zulässig.* *§ 14 Abs. 1 BauNVO*

Nebenanlagen wie kleine Gartenhäuser, Lagerschuppen, Ställe für Kleintiere sind in bestimmten Größenordnungen genehmigungs- bzw. sogar anzeigefrei, d.h. sie können nach Anzahl, unbeeinflußt in ihrer äußerer Gestaltung und Anzahl, auf Baugrundstücken errichtet werden. -
Es kann nicht Sinn sein, derlei Anlagen grundsätzlich auszuschließen, doch kann ihre Häufung, bei zusätzlich unqualifizierter Gestaltung zu Beeinträchtigung von Intimbereichen als auch des Erscheinungsbildes eines ganzen Baugebietes werden!
Aus vorgenannten Gründen wurde eine Begrenzung dieser Anlage nach ihrer Größe und Art der Nutzung in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

6. Garagen / Carports / Stellplätze *§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB*

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. *§ 12 Abs. 6 BauNVO*
Im WR 2, WR 3 und WR 4 sind pro Grundstück max. 1 Garage und zusätzlich 1 Carport oder 1 offener Stellplatz zulässig.

Im WR 5 sind auf dem jeweiligen Baugrundstück max. 1 Doppelgarage und zusätzlich 1 Carport oder 1 Stellplatz zulässig. *§ 12 Abs. 6 BauNVO*

Im WR 1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Realisierung der Garagen und Stellplätze soll im Sinne der städtebaulichen Idee so umgesetzt werden, um vor allem mit der Stellung von Hauptgebäuden die Struktur vorzugeben und eine nicht zu starke Versiegelung und Verbauung der Vorgartenbereiche durch die Einordnung von Garagen und Stellplätzen zu bekommen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Zuordnungsfestsetzung *§ 9 Abs. 1a BauGB*
Einordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen *§ 8a Abs.1 S. 4 BNatSchG*

Die Gesamtheit der Eingriffe auf den Grundstücken O wird der Ausgleichsmaßnahme O` und die Gesamtheit der Eingriffe auf den Grundstücken N der Ausgleichsmaßnahme N' zugeordnet.

7.2 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten *§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB*

7.2.1 *Die im Plan dargestellten Gehölze sind zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten der unter Pkt. 7.4 dargestellten Pflanzliste zu verwenden.* *§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB*

Die Pflanzgrößen müssen mindestens betragen :

Bäume in Privatgärten	*2 x v.,StU. 13 - 14*
Bäume im Straßenraum	*3 x v.,StU. 18 - 20 - 1. Ordnung*
Bäume in Bezug auf Stellplatzanlagen	*3 x v.,StU. 18 - 20 -*
Heister	*2 x v., 150 - 175*

Sträucher *2 x v., 60 - 70*

Die Pflanzen sind einer Fertigstellungspflege von 1 Jahr sowie weiteren 2 Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen. Erhaltungspflege für Gebüschpflanzungen: partienweise auf den Stock setzen, alle 7 - 10 Jahre.

7.2.2 *Für die Anzahl entstehender privater und öffentlicher Parkstellflächen sind standortgerechte Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste (pro 4 Stellflächen 1 Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18 / 20 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.* *§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB*

7.2.3 *Ein Drittel der jeweils nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist wie folgt zu begrünen, wahlweise* *§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB*
mit standortgerechten Sträuchern - 1 Stück / 1,5 qm der Liste im Anhang
oder
- mit je einem Obsthochstamm / 50 qm Grundstücksfläche
Die festgesetzten Baumpflanzungen (Pflanzgebot) auf den privaten Grünflächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in Pflanzenart und - qualität an die des angrenzenden Straßenraumes anzupassen.

7.2.4 *Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 qm sind in geeigneter Weise zu begrünen.* *§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB*

7.2.5 *Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellten Anpflanzungen von Bäumen sind in der damit vorgegebenen Anzahl zu realisieren. Die dargestellten Standorte sind als informelle Darstellung zu betrachten. Die exakte Einordnung erfolgt mit der Ausführungsplanung.* *§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB*

7.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.3.1 *Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind vollversiegelnde Oberflächenmaterialien wie Asphalt, Verbundpflaster, Betonoberflächen etc. nicht zulässig.* *§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB*

7.4 Pflanzliste der zulässigen Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	*Spitzahorn*
Fagus syivatica	*Rotbuche*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*
Quercus petraea	*Traubeneiche*
Tilia cordata	*Winterlinde*
Tilia platyphyllos	*Sommerlinde*
Ulmus glabra	*Bergulme*
Ulmus minor	*Feldulme*

Bäume 2 / 3 Ordnung

Acer campestre	*Feldahorn*
Betula pendula	*Saudbirke*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Pyrus pyraster (communis)	*Holzbirne*
Populus tremula	*Zitterpappel*

Malus sylvestris	*Wildapfel*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Sorbus aria	*Mehlbeere*
Sorbus torminalis	*Eisbeere*

Obstbäume - Hochstämme
alle Sorten der Landschaft
Sträucher - Allgemeine Grundsätze zum Anpflanzen
Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m; Reihenabstand 1,0m ; mindestens 3 Pflanzreihen

Große Sträucher	
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Strauchhasel*
Crataegus monogyna	*Eingriffl. Weißdorn*
Crataegus laevigata	*zweigriffl Weißdorn*
Euonymus europeus	*Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*
Prunusmahaleb	*Steinweichsel*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rhamnus catharticus	*Kreuzdorn*
Rosa rubiginosa	*Weinrose*
Salix caprea	*Salzweide*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Vibirnum lantata	*Wolliger Schneeball*
Kleine Sträucher	
Prunus fructicosa	*Steppen- / Zwergkirsche*
Ribes uva-crispa	*Stachelbeere*
Rosa agestris	*Ackerrose*
Rosa canina	*Hundsrose / Gemeine Heckenrose*
Rosa pinpinelle folia	*Bibernellrose*
Rosa rubiginosa	*Weinrose*
Rosa tomentosa	*Filzrose*
Rubus idacus	*Himbeere*
Kletterpflanzen	
Clamatis vitalba	*Waldrebe*
Hedera helix	*Efeu*
Lonicera caprifolim	*Jelänger-Jelieber*

Weitere geeignete Pflanzen zur Wandbegrünung

Parthenocissus tricuspidata Veichii	*Wilder Wein*
Aristolochia durior	*Pfeifenwinde*

Die grünordnerischen Festsetzungen resultieren aus dem rechtskräftigen Grünordnungsplan für den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes EFN 083 Ringelberg und wurden so übernommen.

8. Vorkehrungen zum Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr.23 BauGB

8.1 Ausschluß luftverunreinigender Stoffe

8.1.1 Im Geltungsbereich ist das Verbrennen von Abfällen sowie von festen und flüssigen Brennstoffen zu Heizzwecken unzulässig. Dies gilt nicht für die zusätzlichen Kaminfeuerstellen, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäudeteilen dienen und nur gelegentlich genutzt werden. In diesem Fall ist ausschließlich naturbelassenes und zwei Jahre abgelagertes Holz zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr.23 BauGB

8.2 Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr.23 BauGB

8.2.1 In der Haupterschließungsstraße südlich des Wettbewerbsgebietes wird die Trasse der Straßenbahn geführt. Für die Wohnbebauung entlang dieser Straße sind durch die Bauherren geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. *§ 9 Abs. 1 Nr.23 BauGB*

Mindestanforderungen:
Folgende Schalldämm-Maße sind in den
WR 1 innerhalb eines Abstandes von 25 m,
vom Rand der südlichen Erschließungsstraße entfernt für Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die nicht in den geräuschabgewandten Fassaden angeordnet sind und für Fassaden als Mindestanforderung einzuhalten:

Fassaden R' w, res = 35 dB

(R' w, res = Gesamtschalldämm-Maße der Fassade)

Fenster von Schlaf- u. Kinderzimmer
Durch entsprechende Grundrißgestaltung sind in den Gebieten

WR 1 innerhalb eines Abstandes von 25 m,
vom Rand der südlichen Erschließungsstraße entfernt Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Raumlüftung benötigt werden, in den geräuschabgewandten Fassaden anzuordnen.

Ausnahmen sind möglich, wenn in den jeweiligen Gebieten, die unter „Mindestanforderungen" genannten Schalldämm-Maße eingehalten werden und eine ausreichende Raumlüftung der Schlaf- und Kinderzimmer, auch bei geschlossenen Fenstern durch entsprechende Lüftungseinrichtungen oder Wintergärten mit versetzt angeordneten öffenbaren Fenstern und der Einordnung schallabsorbierender Decken gewährleistet werden können. Das Gesamtschalldämm-Maß der Fassade darf durch die Lüftungseinrichtung nicht vermindert werden.

Ausnahmen
Von den angegebenen Schallschutzklassen der Fenster in den einzelnen Gebieten kann abgewichen werden, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachgewiesen werden kann, daß der von außen anfallende Schall einen Mindestpegel tagsüber von 35 dB (A) und nachts von 25 dB (A) in den schutzbedürftigen Räumen nicht überschreitet.

Die immissionschutzrechtlichen Festsetzungen resultieren aus den Rahmenbedingungen des Gesamtbebauungsplanes EFN 083 und beziehen sich auf die dort festgesetzte Straßenbahntrasse. Die hier festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen resultieren aus den geltenden Rechtlichkeiten hinsichtlich des Lärmschutzes.

9. Flächen für Abfallbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

9.1 Flächen zum Sammeln von Wertstoffen (Wertstoffcontainer) sind in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Zur besseren städtebaulichen Integration und Gestaltung dieser Sammelstellen wurden im Plangebiet zwei Standorte festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit der ThürBO

Im nachfolgenden Teil der Begründung werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Teiles der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kursiv eingefügt und im direkt nachfolgenden Normalschriftbereich wenn notwendig begründet.

Nr.	*Festsetzung*	*Ermächtigung*
1.	Gestaltungsfestsetzungen	*§ 83 Abs. 1 i. V. mit Abs. 4 ThürBO*
1.1	*Firstrichtungen - gelten nur für Hauptbaukörper siehe Planeintrag*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*
1.11	*In Bereichen der eingeschossigen Bauweise können untergeordnete Quer- bzw. Überdächer ausnahmsweise in einer Länge von 1/3 des Hauptbaukörpers zugelassen werden, wenn hierdurch die geplante städtebauliche Situation nicht beeinträchtigt wird.*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*
1.1.2	*Pultdächer Gebäudeteile mit gegenläufigen Pultdächern sind zulässig, wenn deren First mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches ist.*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*
1.2.	*Anbauten*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*
1.2.1	*Bei zweigeschossigen Gebäuden können ausnahmsweise eingeschossige Anbauten errichtet werden, wenn ihre überbaute Fläche insgesamt nicht größer als 1/5 des Hauptbaukörpers ist.*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*
1.2.2	*Ausnahmsweise kann für untergeordnete Gebäudeteile auch ein Flachdach zugelassen werden. Dabei darf der Anteil des Flachdaches 20 % der mit geneigten Dächern versehenen Grundfläche nicht überschritten werden.*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*

Es soll hiermit mit die Möglichkeit eröffnet werden, architektonisch ansprechende und wirtschaftlich akzeptable Lösungen, die dem „ Planungsziel Kosten - und flächensparendes Bauen " entsprechen und sich harmonisch in die vorhandene, bzw. nach den Festsetzungen zulässige Bebauung einfügen, realisieren zu können.
Mit vorgenannten Regelungen soll der Rahmen festgelegt werden, um extremen Abweichungen gegenüber dem gewünschten Gesamterscheinungsbild des Plangebietes entgegen zu wirken.

1.3	*Dächer, Dachaufbauten und - einschnitte, Dachfenster Sonnenkollektoren*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*
1.3.1	*Dachaufbauten und - einschnitte sind nur bei Gebäuden mit Dächern ab 38° Dachneigung zulässig.*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*
1.3.1.1	*Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von 3,50 m an jeder Traufenseite zusammengerechnet bis zu ½ der Gesamtgebäudelänge zulässig.*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*
1.3.2	*Dachausbildung - Abstand der Dachaufbauten zur Traufe, First und Ortgang(Giebel) -*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*

1.3.2.1 Traufe, First und Ortgang dürfen durch Dachaufbauten bei Dächern über 38° Dachneigung nicht aufgelöst werden; Dacheinschnitte müssen zu den Dachkanten folgende Abstände einhalten: *§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*

zum First	*2,50 m*
zur Traufe	*0,75 m (als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach)*
zum Ortgang (Giebel)	*2,00 m*

Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und -einschnitten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.

1.3.2.2 Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Zulässig sind nur Schleppgauben. Anlagen für die Solarenergiegewinnung sind auf bis zu 40% der Dachfläche zulässig. Schleppgauben dürfen jeweils frühestens 2 Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen.
Liegende Dachfenster sind auch bei Dächern < 38° zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Extrem sich unterscheidende Dachlandschaften können den gewünschten Charakter, das städtebauliche Erscheinungsbild eines Baugebiet entscheidend verändern und damit das Image desselben wesentlich beeinträchtigen.
Mit diesen Festsetzungen sollen Auswüchse verhindert, moderne, technische, bauliche Möglichkeiten im Sinne der Umweltverbesserung nicht behindert werden (Solarenergie).

1.3.3 Dacheindeckung *§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*

1.3.3.1 In den WR mit zulässigem Flachdach ist eine Begrünung zulässig.
§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
In allen WR sind spiegelnde und grell helle Farben einer festen Bedachung ausgeschlossen.

1.3.3.2 Dacheindeckung / zulässige Farben und Materialien *§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*
Bei den Dacheindeckungen sind nur die Farben Grau bis Anthrazit zulässig.
Als Dacheindeckungsmaterial sind bei geneigten Dächern über 20° Ton- oder Betonziegel zu verwenden. Für geneigte Dächer unter 20° ist Metall als Eindeckungsmaterial zu verwenden.

1.3.3.3 Ausnahmsweise zulässig ist eine konstruktiv bedingte Farbgebung
§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
von in die Dachfläche integrierten Anlagen zur "Energiegewinnung".

1.4 Gestaltung der Fassade *§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*

1.4.1 Außenfassaden sind vorzugsweise als Putzbauten in hellen Materialien (Mineralputz weiß bis grau) zu gestalten. Untergeordnete Flächen (bis ca. 50 %) einer Außenwand können in Holz, Beton oder Metall ausgeführt werden. *§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*

1.4.2 Die Außenwände von Doppelhäusern, Gruppenhäusern und sonstigen Gebäuden, die eine bauliche Einheit bilden, sind materialmäßig und farblich einheitlich zu behandeln. *§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*

1.4.3 Als Fassadenfarben sind Reinweiß RAL 9010, Verkehrsweiß RAL 9016, Grauweiß RAL 9002 und Signalweiß RAL 9003 zulässig.
Für Fassadenelemente sind Holz, Faserzementplatten u. ä. in Lasur Naturfarben und Papyros bis silbergrau (Metallsilber) zulässig. — *§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*

1.4.4 Die Drempelhöhe der Gebäude darf max. 0,8m betragen.
Die Drempelhöhe ist der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante des Dachsparrens gemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenwand. — *§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*

1.5. Für Nebengebäude und -anlagen, die von öffentlichen Straßen und § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
Anlagen nicht einsehbar sind, kann ausnahmsweise anderes Material und Farbe zugelassen werden.

Im Sinne der gewünschten gestalterischen Qualität wurden grelle und spiegelnde Dacheindeckungen, krasse Farb- und Materialunterschiede bei Fassade und Dach ausgeschlossen und bestimmte Farben und Materialien vorgegeben, damit ein einheitlicher gestalterischer Gesamteindruck des Gebietes entsteht.
Zur Vermeidung großer ungegliederter Wandflächen wurde die Drempelhöhe eingeschränkt.

2. Garagen, Carports, Stellplätze, private Verkehrsflächen

2.1. Zwischen Mitte Garagentor und Straßenkante muß ein Mindestabstand von 5,0 m vorgesehen werden. — *§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO*

2.2. Bei Eck- und Endgrundstücken sind Garagen, Carports und Stellplätze in den Bereichen in denen sie mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen einzugrünen.
Die geschlossenen Wandflächen sind mit Rankgewächsen (z. Bsp. Knöterich, Efeu, wilder Wein) zu begrünen. — *§ 83 Abs.1 Nr.1 und 4 ThürBO*

2.3. Carports und Einstellplätze sowie private Verkehrsflächen auf den § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO Grundstücken sind so auszuführen, daß Regenwasser versickern kann. Als Material ist zu verwenden:
-Pflaster mit breifugiger Verlegung (Fugenbreite mindestens 1cm) als Spurstreifen max. je 0.5m breit
-Schotterrasen
-Spurstreifen in vergleichbarer Art aus wasserdurchlässigen Materialien
-wassergebundene Decke mit möglichen befestigten Fahrstreifen — *§ 83 Abs. 1 Nr.1 und 4 ThürBO*

Aus „ Kosten - und flächensparenden Gründen " wurden Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß reduziert. Durch den Mindestabstand von 5,0 m soll der sparsam dimensionierte Straßenraum, speziell bei den „ Misch - Verkehrsflächen " nicht verkehrsbehindernd eingeengt werden.

Begrünungen von Garagenwänden tragen, bei geringem Kostenaufwand, zur Verbesserung des Gesamtumfeldes bei und behindern gleichzeitig das Beschmieren von Wänden durch gewisse Elemente ! Auch ein ökologischer Nutzeffekt, auch wenn er noch so klein ist, sollte nicht außer acht gelassen werden.

Gleiches gilt für die Oberflächenversiegelung von Stellflächen für Kraftfahrrzeuge. Durch neue versiegelte Flächen wird eine Grundwasserneubildung eingeschränkt, wenn diese Festsetzungsmöglichkeiten außer acht gelassen werden.

2.4. Carports — *§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*

Der Abstand zur Straßenbegrenzung muss mindestens 0,75 m betragen.

Die Carports sind mit Flachdach, ggf. erforderliches Gefälle nur zur grenzabgewandten Seite zu errichten.
Als Dachneigung sind 1 bis 3 % des Dachgefälle ist zulässig.
Die Dachkonstruktion muß in Holz oder Stahl erfolgen. Die Dachdeckung soll aus Kunststoff oder Metall bestehen.

Der Carport wird heute zumeist nicht als reine Ersatzlösung für eine Garage angesehen, vielmehr wird, wenn gerade kein Kraftfahrzeug da ist, der offenen Unterstellplatz vielfältig auch anderweitig genutzt.
In Verbindung mit angrenzenden Grünflächen dient er so Kindern oft auch als geschützte Spielfläche. Nebenher ist seine Erstellung zumeist preisgünstig und Platz sparend, da er auch dichter an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden kann. Um nicht den Verkehr zu behindern, wird ein Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche eingehalten werden.

Neben diesen mannigfaltigen Vorteilen bergen die baulichen Ausführungsmöglichkeiten Gefahren für den räumlichen optischen Eindruck eines Straßenraumes mit sich. So können handwerklich minderwertige Ausführungen, aber auch eine unterschiedlichen Ausführung von beiderseitig auf der Grenze errichteten Herstellungsarten in sich zwar qualitativ einwandfrei, doch in ihrer Gemeinsamkeit, durch die voneinander abweichende Materialverwendung, - Holz- neben Stahldach - auf den außenstehenden Betrachter sehr negativ einwirken.
Aus oben erwähnten Gründen werden, zur besseren Gestaltung des Straßenraumes und des Wohnumfeldes nur besagte bauliche Gestaltungsmittel zugelassen und andere ausgeschlossen.

2.5	*Garagen sind grundsätzlich so anzuordnen, daß die Tore nicht in den öffentlichen Raum schlagen können.* *Die Dächer der Garagen sind mit der gleichen Dachform wie die Hauptdächer zu errichten. Die Dachneigung der Hauptbaukörper kann dabei unterschritten werden.*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO*
2.6	*Die mit Cp und ST gekennzeichneten Flächen sind, soweit sie nicht für Carports oder Stellplätze genutzt werden, gärtnerisch anzulegen (einzugrünen).*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO*
2.7.	*Rampen zu Kellergaragen, die vom natürlichen Geländeverlauf abweichen und zu Einschnitten führen, sind unzulässig.*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO*

Was zu Vorgesagten erläutert wurde, gilt im speziellen auch für Rampen in Vorgärten. Neben einer Verkehrsbehinderung und gar Gefährdung bei schlechten Jahreszeiten, beeinträchtigen sie in erheblichen Maße das optische Erscheinungsbild eines Straßenraumes und werden daher ausgeschlossen.

3.	*In den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Flächen sind Einfriedungen, außer im WR 2, nur in Form von Begrenzungssteinen (Rasenkantensteinen) bis zu einer Höhe von 0,20 m, gemessen von Gehwegoberkante sowie hintergrünte Zäune aus Metall und lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) erlaubt. Alle anderen Formen der Einfriedung sind unzulässig.*	*§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO*

Aus „ Kosten - und flächensparenden Gründen " wurden Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß reduziert. Im Innenbereich der Teilfläche < B > erhalten die öffentlichen Verkehrsflächen als „ Mischflächen " eine besondere Zweckbestimmung, d.h. alle Verkehrsteilnehmer ob Fußgänger, Radfahrer oder Führer eines Kraftfahrzeuges sind gleichberechtigt.

Die für diesen Verkehr bestimmte Fläche hat nur eine überfahrbare Breite von 4,75 Meter. Diese Breite ist bei herabgesetzte Geschwindigkeit ausreichend, daß sich auch PKW und LKW begegnen können. Aus Gründen

der Verkehrssicherheit ist diese Mindestbreite nur vertretbar, wenn auf den angrenzenden Privatgrundstücken ein gewisser Sicherheitsabstand zu Kraftfahrzeugen eingehalten wird, welcher sonst im Regelfall von einem angrenzenden Bürgersteig übernommen würde.

Weiter sprechen gestalterische Gründe dafür, den Straßenraum, bestehend aus Verkehrs- und Vorgartenfläche, als ein Ganzes zu sehen. Ein optisch erster Eindruck trägt nicht unwesentlich dazu bei, ob ein Wohnumfeld positiv oder negativ beurteilt wird.

Von dieser Ausbau- und Gestaltungsform eines Straßenraumes profitieren sowohl Verkehrsteilnehmer als auch die Anlieger, die an einer kostengünstige Erschließung interessiert sind.

Aus oben erwähnten Gründen werden, zur besseren Gestaltung des Straßenraumes und des Wohnumfeldes nur besagte Gestaltungsmittel zugelassen und andere ausgeschlossen.

4. *In den Teilbereichen < A > und < B > sind auf der nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche hintergrünte Zäune aus Holz und Metall und lebenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Im WR 2 Teilbereich < B > sind Einfriedungen aus Holz, Metall, Mauerwerk und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.* *§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO*

Die Ausnahmeregelung für den Teilbereich WR 2 begründet sich darin, daß in diesem Falle die Privatgrundstücke direkt an einen öffentliche Bürgersteig angrenzen, durch welchen vorgenannte Sicherheitsabstände wahrgenommen werden. Zudem ist gewährleistet, daß durch eine geschlossenen Bebauung, ein einheitlich gestaltetes Vorfeld zum öffentlichen Verkehrsraum garantiert wird.

5. *In den Teilbereichen < A > und < B > ist der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Abgrabungen sind unzulässig.* *§ 9 Abs. 2 BauGB*

6. *Ausnahmsweise zulässig ist die Erdanfüllung zur Anlage von Terrassen und Eingangsbereichen bis zur OK Erdgeschoßfußbodensowie die Anlage langgezogener Böschungen max. bis 1,0 m Höhe, um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche ausgleichen zu können.* *§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO*

7. *Werden Böschungen vorgesehen, so sind sie so auszuführen, daß sie eine Neigung von 1 : 3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen, die auf Dauer zu erhalten ist. Stützmauern sind ausnahmsweise bis zu 0,5 m Höhe zulässig.* *§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO*

Die Festsetzungen wurden getroffen zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs, eröffnen aber auch die Möglichkeit für Bauherren das Gelände wenn nötig leicht zum Ausgleich von Höhenunterschiede modellieren zu können.

7. Hinweise auf anderweitige gesetzliche Festsetzungen oder auf Eintragungen ohne Festsetzungscharakter

Kennzeichnungen und Hinweise

1. Bauliche Ausführung von Verkehrsanlagen

1.1 Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien getroffenen Darstellungen von Gehwegen, Stellplätzen und Fahrbahnführungen sind als informelle Darstellung zu

betrachten. Die exakte Ausgestaltung erfolgt mit der Ausführungsplanung.

1.2 Die exakte Ausgestaltung der Mischverkehrsflächen ergeht mit der Ausführungsplanung.

2. Kulturdenkmale — *§ 9 Abs. 6 BauGB*

Beim Auffinden von archäologischen Funden bei den Erdarbeiten sind diese zu sichern. Das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar ist sofort zu verständigen.

3. Altlasten — *§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB*

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Auffüllungen oder kontaminierter Boden freigelegt werden, ist das Umwelt- und Naturschutzamt in 99085 Erfurt, Stauffenbergallee 18 bzw. Das Staatliche Umweltamt Erfurt, Planungsregion Mittelthüringen (STUWA) in 99085 Erfurt, Hallesche Straße 16, gemäß §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (Th AbfAG) zu informieren.

4. Schutz des Mutterbodens — *§ 202 BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr.20 Bau*

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 der Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Überdeckung des Mutteroberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Von den Flächen abgeschobener Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3,0 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m aufzusetzen.

8. Ver- und Entsorgung

§ 9 Abs.1 und 6 BauGB

8.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die Haupttrinkwasserleitung des Gesamtgebietes angebunden.

Für das Gebiet wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde über einen Hydranten gefordert.
Befestigte Anfahrten sind nach DIN 14090 und Hydranten nach DIN 3221 bzw. DIN 3222 zu erstellen. Im Bebauungsplan ist die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 (DVGW) vom Juli 1978 sicherzustellen. Weiterhin sind die DVGW - Arbeitsblätter W 313 (Wasserversorgung, Brandschutz) und W 331 (Hydrantenrichtlinien) zu beachten und einzuhalten. In Abständen von 80 - 100 m sind genormte Unterfluthydranten auf das Rohrnetz aufzusetzen bzw. sicherzustellen und nach DIN 4066 kenntlich zu machen.

8.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an das Entwässerungssystem des Gesamtgebietes angebunden. Dabei wurden bei der Planung dieses Gesamtsystems die Teilfläche < A > und < B > zuzüglich des im Geltungsbereich befindlichen Teiles des „ Wurzener Weges so hinsichtlich ihres Versiegelungsgrades einbezogen, dass eine Gesamtoberflächenversiegelung des Geltungsbereichs der Teilflächen < A > und < B >“des Bebauungsplanes EFN 083 von 60% der Gesamtfläche als maximale Obergrenze angenommen wurde.

Nachfolgende Flächenbilanz soll als Nachweisführung der Einhaltung bzw. Unterschreitung dieses maximal zulässigen Gesamtversiegelungsgrades im Geltungsbereich dienen.

* Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 63.222,00 qm
* Versiegelte Fläche im Geltungsbereich:

1. Geplante Wohngebäude / Garagen / Carports / Stellplätze
in den Teilbereichen WR 1 bis WR 10:

überbaubare Flächen:	zulässig Wohngebäude / Garagen	= 21.660,00 qm	
überbaubare Flächen:	zulässig Garagen	= 751,00 qm	
überbaubare Flächen:	zulässig Carport	= 1,176,00 qm	
überbaubare Flächen:	zulässig Stellplätze	= 1,090,00 qm	
zusammen			= 24.677,00 qm

2. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßen / Mischverkehrsflächen / Fußwege = 6.434,00 qm

3. Flächen für Müllcontainer = 111,00 qm

Summe der ganz oder teilweise versiegelten Flächen = 31.222,00 qm

Summe der ganz oder teilweise versiegelten Flächenim gültigen B-Plan = 36.769,15 qm

Reduzierung des Versiegelungsgrades nach Durchführung der 1. Bebauungsplanänderung

36 769,00 - 31.222,00 qm = 5.547,00 qm *

Versiegelungsgrad Gesamtgebiet : 31.222,00 / 63.222,00 = 0,4938 % < 0,60 %

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die Haupternergieleitung des Gesamtgebietes.
Ggf. notwendige Trafostationen sind an zulässigen Orten zu installieren.

8.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Das Planunsgebiet wird an das Hauptfernmeldenetz des Gesamtgebietes angebunden.

8.5 Trassenführung

Die Festlegung der Trassen für Versorgungsleitungen erfolgt im Rahmen des beim Tiefbauamt der Stadt Erfurt zu beantragenden Koordinierungsbescheides.
Korrekturen der bisherigen Aussagen zur Erschließung sind daher im Detail möglich.

8.6 Altlastenbeseitigung / Abfallentsorgung

8.6.1 Altlastenbeseitigung

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. die altlastenverdächtigen Flächen i. S. §16 Abs.1 und 2. des Thüringer Abfallwirtschafts - und Altlastengestzes (ThAbfAG) vo31.07.1991 GVBl. S.273 darstellen, sind derzeit nicht bekannt.

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte organoleptisch auffällige Bereiche, kontaminationsverdächtige Auffüllungen oder kontaminierter Boden freigelegt werden, ist das Umwelt- und Naturschutzamt in 99085 Erfurt, Stauffenbergallee 18 bzw. Das Staatliche Umweltamt Erfurt, Planungsregion Mittelthüringen (STUWA) in 99085 Erfurt, Hallesche Straße 16, gemäß §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (Th AbfAG) zu informieren.

8.6.2 Abfallentsorgung

Innerhalb des geplanten Wohnbereiches werden Hausmüll und Wertstoffe anfallen, die gemäß der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt in der jeweils gültigen Fassung zu entsorgen sind.

Im Bebauungsplan sind Standorte für Wertstoffcontainer und Müllsammelanlagen vorgesehen. Dabei ist davon auszugehen, daß individuelle Hausmüllbehälter an den vorgesehenen Abholtagen der Müllentsorgung durch die jeweiligen Hauseigentümer an die Sammelplätze zur dort stattfindenden Entleerung gebracht werden. Damit wird sichergestellt, daß Müllfahrzeuge im Planungsgebiet nicht in die Mischverkehrsflächen nördlich der Grete-Reichardt-Straße fahren müssen.

9. Wesentliche Auswirkungen der Beplanung der Teilflächen < A > und < B > auf die angrenzenden Planungsgebiete

Es ist nicht zu erwarten, daß sich durch die Aufsiedelung des Plangebietes wesentliche andere Auswirkungen auf die funktionalen Strukturen der Stadt Erfurt entwickeln werden, wie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes EFN 083 vorgesehen waren.

Begründung zum Bebauungsplan EFN 083 Ringelberg
Teilflächen < A > und < B >

Entwurf zur 1. Änderung Eingriffs- /Ausgleichsermittlung

TAB. 1: ERMITTLUNG DES FUNKTIONSWERTES BZW. WERTFAKTOREN DES BESTANDES

landwirtschaftliche Fläche, intensiv genutzt	*63.222*	*3*		*189.666,00*
Summe				*189.666,00*

TAB. 2 ERMITTLUNG DES FUNKTIONSWERTES BZW. WERTFAKTOREN DER PLANUNG

Einzelbäume auf privaten Grundstücken, ca. 64 Stück a 30qm	*1920*	*8*	-	*15.360,00*
Einzelbäume auf öffentlichen Flächen ca. 42 Stück a 30 qm (Einzelgehölze Stellplätze)	*1260*	*8*	-	*10.080,00*
öffentliche Grünflächen	*1864*	*5*		*9.320,00*
Hausgärten	*27.353*	*4*	-	*109.412,00*
Einstellplätze / Schotterrasen o.ä.	*1090*	*2*		*2180,00*
Carports	*1176*	*1*		*1176,00*
Summe	-	-	-	*147.528,00*

Bewertung vorher / nachher - Vergleich

189.666,00	***Wertpunkte Bestand***
147.528,00	***Wertpunkte Planung***
42.138,00	***Wertpunkte = Defizit***

==========

Als zu bebauende Flächen wird der gesamte Bereich innerhalb der Baugrenzen angesetzt. Es ist davon auszugehen, daß auch mittelfristig dieses Potential nicht ausgeschöpft wird

Begründung zum Bebauungsplan EFN 083 Ringelberg
Teilflächen < A > und < B >

Eingriffs- /Ausgleichsermittlung - gültiger Bebauungsplan

TAB. 1: ERMITTLUNG DES FUNKTIONSWERTES BZW. WERTFAKTOREN DES BESTANDES

landwirtschaftliche Fläche, intensiv genutzt	*62.575*	*3*		*187.725,00*
Summe				*187.725,00*

TAB. 2 ERMITTLUNG DES FUNKTIONSWERTES BZW. WERTFAKTOREN DER PLANUNG

Einzelbäume auf privaten Grundstücken, ca. 45 Stück a 30qm	*1350*	*8*	-	*10.800,00*
Einzelbäume auf öffentlichen Flächen ca. 78 Stück a 30 qm (Einzelgehölze Stellplätze)	*2340*	*8*	-	*18.720,00*
öffentliche Grünflächen	*2080*	*5*		*10.400,00*
Hausgärten	*10.195*	*4*	-	*40.780,00*
private Grünflächen	*2259*	*2*		*4.518,00*
Summe	-	-	-	*85.218,00*

Bewertung vorher / nachher - Vergleich

187.725,00	*Wertpunkte Bestand*
85.218,00	*Wertpunkte Planung*
102.507,00	*Wertpunkte = Defizit*

Aufgestellt:
Erfurt, Mai 2002

Stadtplanungsamt Erfurt LEG Thüringen

A	**Investive Kosten** (DM/Euro, gerundet auf 1.000)	Anteil Grunderwerb	Gesamtkosten
1.	**Beitragsfähige Erschließungskosten**		
1.1	verkehrliche Erschließung (Straßen,-Wegebau, Lichtsignalanlagen; inklusive Ausgleichsmaßnahmen für Erschließung)		
1.2	entwässerungstechnische Erschließung		
1.3	öffentliche Grünflächen (ohne Ausgleichsflächen)		
1.4	Stadtbeleuchtung		
	Summe beitragsfähiger Erschließungskosten		
	... % Rückersatz (bei Abschluß Erschließungsvertrag ggf. 100%)		
	... % Stadtanteil		
2.	**rückersatzfähige Ausgleichsmaßnahmen** (ohne Ausgleichsmaßnahmen für Erschließung)		
3.	**öffentlicher Gemeinbedarf** (Gebäude, z.B. KiTa, Schule etc.)		
4.	**sonstige Kosten**		
4.1	Kosten für die Baufreimachung		
4.2	Kosten nach Planungsschadenrecht (Entschädigungen)		
4.3	diverse Kosten (z.B.Imisissionsschutz, Sozialmaßn., Betriebsverlagerr.)		
	Gesamtsumme investive Kosten (incl. rückersatzfähiger Kosten)		

B	**Kosten für die Unterhaltung pro Jahr**	gerundet auf 1.000,-
1.	**Unterhalt öffentlicher Verkehrsflächen**	8.000,00DM
2.	**Unterhalt öffentlicher Grünanlagen** (inkl. Straßenbegleitgrün, öffentl. Ausgleichsflächen)	13.000,00DM
3.	**Unterhalt öffentlicher Freizeit- u. Erholungsanlagen** (Spielplätze, Brunnen etc.)	
4.	**Pflege öffentlicher Ausgleichsflächen** (exklusive Grünanlagen)	
5.	**Kosten für Beleuchtung**	8.000,00DM
6.	**Unterhalt öffentlicher Gebäude**	
	Gesamtsumme Unterhaltungskosten pro Jahr	**29.000,00DM**