

## Begründung

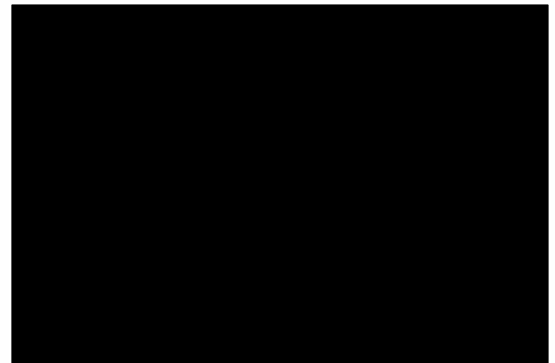
zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das  
- Allgemeine Wohngebiet - " Im Ziegelgarten "  
Ergänzung für die Flurstücke: 57, 58, 59 und 60

---

Allgemeines Wohngebiet - " Im Ziegelgarten "

Geltungsbereich:

Flur 2 - Flurstücke: 57, 58, 59 und 60



Erfurt, den 25.10.1993

Planungsbüro  
Schaudinn & Partner  
Architekten und Ingenieure GmbH  
Andreasstraße 8 • 99084 Erfurt  
Tel. 5 66 88 11 • Fax 5 66 88 12

## 0. Begründung

Mit der Erweiterung des Wohnungsbaus in westlicher Richtung des Ortes Linderbach, unmittelbar angrenzend an den bestätigten Bebauungsplan "An der kleinen Mühle", hat die Gemeindevertretung Linderbacher Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, auf ihren eigenen Flurstücken Wohnungsbau zu errichten, der überwiegend zur Abdeckung des Wohnbedarfs der Familien dient, da die Grundstücke im Ort keine Erweiterung zulassen.

Die Bearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes in der Überarbeitung vom 11.02.1993, der diese Fläche als - Allgemeines Wohngebiet - ausweist.

## 1. Bestandsbeschreibung

### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt in der Flur 2 die Flurstücke 57, 58, 59 und 60 als Ergänzung zu dem im Genehmigungsverfahren befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Fläche wurde bisher zum Teil von der Reitergemeinschaft als Reitplatz genutzt. Ausgleichsflächen wurden im 25,00 m Uferbereich ausgewiesen.

Der gesamte Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden Feldgärten und ausgewiesenem Bauland.
- im Westen Wiesenflächen (Trassenkorridor der Ohrleitung sowie der realisierten Gasleitung und der geplanten zweiten Gasleitung)
- im Osten der Linderbach und der Ort Linderbach
- im Süden die Wohnbebauung - des ersten Teils des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Im Ziegelgarten" die sich zum Teil in der Realisierung befindet.

Das Plangebiet umfaßt 6 197 m<sup>2</sup>.

=====

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan, Bearbeitungsstand 11.02.1993, liegt im Entwurf vor und stellt das Planungsgebiet als - Allgemeines Wohngebiet - dar.

### 2.2 Ziele und Leitgedanken der Aufstellung

Als Ziele und Leitgedanken der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachfolgende Punkte in Betracht zu ziehen:

- Einpassung der Planung in die Ziele der Raumplanung Mittelthüringen;
- Anpassung der Planung an die Ziele des Landesentwicklungsplanes für den Landkreis Erfurt;
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur, abgestimmt auf die dörflichen Baustrukturen des im Osten angrenzenden Dorfkerns von Linderbach;
- Vermeidung einseitiger Strukturen und Zersiedlung;
- Schaffung eines gestalteten Orts- und Landschaftsbildes besonders in Hinsicht auf den Uferbereich des Linderbaches;
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes;

## 3. Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

### 3.1 Größe des Geltungsbereiches

Bei diesem Standort handelt es sich um einen Standort, der ergänzend zu der angrenzenden Planung sechs Wohnhäuser vorsieht, die als Baufenster auf den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten ausgewiesen sind.

Auf jedem Grundstück können sowohl Einzel- als auch Doppelgaragen errichtet werden, bzw. der Stellplatznachweis geführt werden.



### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich weist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aus.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtheit des Geltungsbereiches umfaßt 6 197 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung, daß Grenzabstand einzuhalten ist, wird für 1-geschossige Bebauung eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und eine Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5 sowie für 2-geschossige Bebauung eine Grundflächenzahl GRZ = 0,5 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgelegt. Die Einhaltung dieser Festlegung ist durch die Bauherren bzw. den Architekten nachzuweisen.

Die Traufhöhen sind bei 1-geschossiger Bebauung mit 5,00 m und bei 2-geschossiger Bebauung mit 7,50 m festgeschrieben.

Es können Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

### 3.4 Bauweise

Es wird offene Bauweise (O) gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

### 3.5 Baugrenzen, Baulinien

Nach der bestehenden öffentlichen Straße hin wurden Baulinien festgesetzt.

Geringfügige Abweichung in Sinne der Bauordnung sind möglich, jedoch soll der Gesamteindruck der Einhaltung der Bauflucht nicht verloren gehen.

Für Garagen und Carports ist Grenzbebauung zugelassen.

### 3.6 Nebenanlagen und Stellflächen

Die Grundlage für die Anzahl der Stellflächen bildet die Bauordnung vom 20.07.92 i.V.m. der Verwaltungsvorschrift zur BauO vom 20.11.1990.

Jeder Bauherr hat auf seinem Grundstück 1,5 Stellflächen nachzuweisen.

Ist die Größe der Grundfläche der Garage < 0,1 der Gesamtgrundfläche, braucht sie im Rahmen des Nachweises der GRZ nicht in Ansatz gebracht werden.

#### 4. Grünordnung

Bei der Fläche für das Wohngebiet handelt es sich um einen Reitplatz der Reitergemeinschaft e.V.

Der Boden ist somit weitgehend stark verfestigt und weist keine Feuchtbiotope auf. Es werden keine regionalen oder überregionalen Naturschutzgebiete berührt.

Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind ufernahe Bereiche, die im Privatbesitz verbleiben und landschaftspflegerisch betreut werden.

Die Eigentümer sind stark daran interessiert, die Gehölze nachzupflanzen und zu erhalten und den naturbelassenen Raum nicht zu beeinträchtigen.

Da die geplanten Grundstücke in ihrer Größe weit über dem Durchschnitt von Neuplanungen liegen, sind die Ausgleichsflächen eine positive Abgrenzung im Osten des Plangebietes.

Die festgesetzte Grünordnung bildet die Grundlage für die Gestaltung der Einzelgrundstücke.

Der Flächenausgleich wurde im Planteil "B" nachgewiesen. Des weiteren wurden Festsetzungen über die Pflege des öffentlichen Uferbereiches getroffen.

Die Anliegerstraße wurden in ihrer Breite auf ein Mindestmaß festgelegt, um Flächenversiegelung einzuschränken. Die Anliegerstraße wird gepflastert.

Gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke sind lebende Hecken oder Zäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Für die Begrünung sind grundsätzlich einheimische Gehölze zu verwenden.

#### 6. Erschließung

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Durch den Vorhabenträger Baugemeinschaft Lippe/Sanft sind die entsprechenden Verträge herzustellen.

##### 6.1. Verkehrerserschließung

Die Verkehrerserschließung erfolgt über die Dorfstraßen. Des weiteren kann das Wohngebiet auch nach Fertigstellung des Ausbaus der B7 von dieser aus erreicht werden. Diese Festlegung wurde im Rahmen der Stellungnahme zur Überarbeitung des fortgeltenden Bebauungsplanes "An der kleinen Mühle" eingebracht.

Die Anliegerstraße, die mit Wendehammer neu zu errichten ist wird als Privatstraße belassen.

Die Erschließungsleitungen sind im Planteil "A" dargestellt.



## 6.2 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung erfolgt von der bestehenden Ortswasserleitung aus bzw. durch die Errichtung der Wasserleitung des ersten Teiles der Wohnbebauung im Ziegelgarten.

## 6.3 Schmutzwasserableitung

Am Standort ist Trennsystem vorgesehen.  
Das Schmutzwasser wird in den bereits realisierten Schmutzwasserkanal sowie in die Kläranlage eingeleitet.

## 6.4 Unverschmutztes Oberflächenwasser

Zur Zeit werden Untersuchungen durchgeführt, inwieweit das Oberflächenwasser zu versickern ist.

## 6.5 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt über die Trafostation, die gemeinsam für die Baugebiete "An der kleinen Mühle" und "Im Ziegelgarten" errichtet wird.

## 6.6 Gasversorgung

Der Standort kann vom Grunde her mit Gas versorgt werden. Die Anschlußmöglichkeiten bestehen in der geplanten westlichen öffentlichen Straße

## 6.7 Telekom/Breitbandkommunikation

Das Postkabel für eine Versorgung mit Telefonanschlüssen liegt am Geltungsbereich des Plangebietes an. Die Breitbandkommunikation stellt einen Signalpunkt auf Antrag zur Verfügung, je nach Bedarf.

## 6.8 Straßenbeleuchtung

Die Lichtpunkte für die Straßenbeleuchtung wurden im Planteil "A" ausgewiesen.

Durch den Vorhabenträger ist mit der Gemeinde ein Erschließungsvertrag abzuschließen.