

Landeshauptstadt
Erfurt

Bebauungsplan Marbach

Wohnungsbau
„Parchimer -/ Suhler Straße“

- MAR 406 -

- Begründung
mit integriertem Grünordnungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Planteil



Datum: April 96
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (TU) R. Mar

Planung:

STADTPLANUNGSBÜRO WILKE

DR.ING. U.WILKE ARCHITEKT FÜR STADTPLANUNG

99084 ERFURT · PETERSBERG HAUS 1 · TEL/FAX 0361 / 2 92 81



Inhaltsverzeichnis:

BEGRÜNDUNG

1. **Planungserfordernis**
2. **Räumlicher Geltungsbereich**
3. **Ziele und Zweck der Planung**
 - 3.1. Ziele und Zweck der Planung
 - 3.2. Umweltverträglichkeit und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 3.3. Verkehrserschließung
4. **Konzept und Planinhalte**
 - 4.1. Städtebaulicher Entwurf
 - 4.2. Ruhender Verkehr / Stellplatznachweis
 - 4.3. Zahl der Wohneinheiten
 - 4.4. Immissionsschutz
5. **Grünordnungsmaßnahmen / Landespflegerischer Ausgleich**
 - 5.1. Gesetzliche Grundlagen
 - 5.2. Potentielle Auswirkungen (Bestandsaufnahme und Bewertung)
 - 5.3. Planerische Zielsetzungen, Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.4. Flächenbilanzierung: Eingriff - Ausgleich
6. **Infrastruktur**
 - 6.1. Versorgung
 - 6.2. Entsorgung
7. **Bodenordnung, Eigentumsverhältnisse**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANTEIL

- Bebauungsplan

1. Planungserfordernis

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Rahmenplan zur Flächennutzungsplanung der Stadt Erfurt als Wohnbaufläche ausgewiesen, präzisiert durch den Rahmenplan Marbach mit gleicher Aussage.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der geplanten Baufläche ist eine verbindliche Bauleitplanung unverzichtbar.

Zur Koordinierung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wurde der vorliegende Bebauungsplan erarbeitet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Stadt Erfurt in der Gemarkung Marbach und erstreckt sich in nordost - südwestliche Richtung. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die Grabenparzelle des Marbachs, im Südwesten durch das nach §34 BauGB ausgewiesene Baugebiet entlang der Bergener / Parchimerstraße, im Nordosten durch die Wegeparzelle 404/269 mit Übergang zur freien Feldflur sowie im Südosten durch ein vorhandenes Wohngebiet, das zum Teil mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der Flur 2 der Gemarkung Marbach und umfaßt folgende Flurstücke:

- vollständig Flurstück Nr. 272 (Weg), 247, 246, 245, 244/1, 244/10, 244/12, 244/13, 244/5, 244/6, 244/7, 244/8, 244/15, 244/16, 244/17, 244/18, 243/7, 244/3, 243/4, 243/5, 243/6, 241/3, 242/1, 241/2, 243/3, 271, 248, 249/3, 249/4, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7, 710/251, 703/251, 702/251, 249/1

- teilweise Flurstück Nr. 280 (Grabenparzelle), 406/270 (Wegeparzelle), 408/281 (Grabenparzelle), 268 (Straßenparzelle), 256 (Straßenparzelle), 721/251 (Straßenparzelle)

Die Fläche des Plangebiets umfaßt insgesamt rd. 4,8 ha.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1. Ziele und Zweck der Planung

Die Ausweisung dieser Fläche als allgemeines Wohngebiet hat das Ziel, der gestiegenen Wohnraumnachfrage der Bürger im Umlandbereich der Stadt Erfurt entgegenzukommen und dem hohen Siedlungsdruck der Stadt Erfurt gerecht zu werden.

Der dringende Wohnbauflächenbedarf zeigt sich insbesondere am überdurchschnittlich hohen Mietniveau und am Mangel an günstig zu erwerbenden Baugrundstücken.

Als Wohnsiedlungsgemeinde der Stadt Erfurt besteht für Marbach insbesondere Bedarf an preisgünstigen Wohnbauflächen für Bevölkerungsschichten niedrigeren Einkommens.

Um das Wohnraumproblem etwas abzuschwächen, soll der vorliegende Bebauungsplan das Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 70 Wohneinheiten schaffen.

3.2. Umweltverträglichkeit und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens wurde geprüft. Die Elemente der Eingriffsregelung bei Konzeption und Planaufstellung sind berücksichtigt. Auf die Ausführungen in den textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen integriert. (Siehe dazu Kapitel 5)

Zur Kontrolle der Einhaltung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen ist mit den jeweiligen Bauanträgen ein gesonderter Plan zur Freiflächengestaltung einzureichen.

3.3. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt über die Bergener- bzw. die Luckenauer Straße und stellt damit eine günstige Anbindung an die Ortsmitte und an die Stadt Erfurt (Oberzentrum) sicher.

Der verkehrsgerechte Ausbau der Kreuzung Bergener Straße und Planstraße A, im Zuge der geplanten Baumaßnahme, leistet einen wichtigen Beitrag zur sicheren und reibungslosen Verkehrsführung, auch für den überörtlichen Verkehr (Zubringerfunktion).

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die verlängerte Parchimer-Strasse, die Suhler Straße, eine neu geplante Schleifenstraße sowie eine Stichzufahrt, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen.

Desweiteren ist ein kombinierter Fuß- Radweg in Verlängerung der Planstraße A zur Anbindung des geplanten Sportplatzes vorgesehen.

Sind Verkehrsflächen nicht als Mischverkehrsflächen ausgebildet, so sind notwendige Fußwege überfahrbar, d.h. in der Bauklasse 6 auszuführen.

4. Konzept und Planinhalte

4.1. Städtebaulicher Entwurf

Diesem Bebauungsplan liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die Baustruktur innerhalb des Plangebiets zeigt einen gestaffelten Aufbau, wobei die höhenmäßigen Ausbildung sowie die Baudichte von Südwesten nach Nordosten hin abnimmt.

Im Bereich der Ecke Bergenerstraße / Planstraße A entsteht eine städtebauliche Eingangssituation, geprägt durch zweigeschossigen Wohnungsbau mit ausgebautem Dachgeschoß. Parallel, östlich zur Parchimerstraße ist ebenfalls ein Bebauungsriegel mit 2-geschossigen Wohngebäuden und ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen. Diese Gebäudezeile bildet eine proportionierte Raumkante und stellt gleichzeitig den

Übergang zu den sich zur Landschaft hin öffnenden Bauformen (2-geschossige 3er Reihenhauseinheiten bis hin zu Doppelhauseinheiten und freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß) dar.

Um dem Anspruch an preisgerechte Wohnformen gerecht zu werden, sind vorrangig verdichtete Hausformen, d.h. Hausgruppen und Doppelhäuser sowie zum Freibereich hin vereinzelt freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

Im Zuge der Neuplanung des Gesamtareals ist östlich der Parchimer Straße eine private Grünfläche (mit der Zweckbestimmung als Kinderspielfläche) vorgesehen.

Die Flächen zwischen der geplanten Bebauung nord- westlich der Planstraße A werden zum Marbach hin, der gemäß den Aussagen des Landschaftsplans naturnah fortentwickelt werden soll, als Puffer mit der Zweckbestimmung „private Gartennutzung“ ausgewiesen. Somit ist der Schutz vor weiterer Besiedlungstätigkeit rechtlich abgesichert.

4.2. Ruhender Verkehr, Stellplatznachweis

Grundsätzlich ist der private Stellplatzbedarf auf dem Grundstück abzudecken. Garagenbaukörper sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Private Stellplätze für die Reihen- bzw. Doppelhäuser können entweder im Haus integriert oder offen bzw. in Form von Carports ausgeführt werden.

Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 19 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum verteilt ausgewiesen. Bei einer Anzahl von ca. 74 Wohneinheiten entspricht dies einem Faktor von 0,25 öffentliche Stellplätze pro Wohneinheit.

Auf der nordwestlichen Seite der Wasunger Straße sind zwei Parkstreifen vorgesehen, wobei im westlichen Streifen mindestens 5 und im östlichen Streifen mindestens 4 öffentliche Stellplätze (l= 5,75 m) auszuweisen sind. Die Anordnung ergibt sich notwendigerweise in Abstimmung mit der Grundstückseinteilung.

4.3. Zahl der Wohneinheiten

Geplant sind je 1 Wohneinheit auf den Grundstücken Nr. 1 - 27, 38 - 60 (Summe = 50 Wohneinheiten) und je 2 Wohneinheiten auf den Grundstücken 28 - 37 (Summe = 20 Wohneinheiten), insgesamt ca. 70 Wohneinheiten. Durch die parzellenübergreifende Festlegung der Baufenster und der Zulässigkeit von Doppelhausbebauung nördlich der Wasunger Straße, sind bei verträglicher und angemessener Grundstücksausnutzung auch 74 Wohneinheiten denkbar.

4.4 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Einflußbereich des nachts arbeitenden Gewerbebetriebes Harry- Brot, zu der eine Wohnnutzung im Bereich um 300m um den emittierenden Betrieb unverträglich ist. Den Konflikt wird die Stadt - im Einvernehmen mit Harry- Brot - durch Auslagerung des Betriebes lösen. Die Abstimmungen sind so geführt, daß die Ansiedlung des Gewerbebetriebes am neuen Standort in einem Gewerbegebiet bis Ende 98 erfolgt ist, d.h. bis die Wohnungen im Plangebiet bezugsfertig sind, ist der Konflikt gelöst, bzw. sind absehbar bis zum Zeitpunkt der Auslagerung des Betriebes die auftretenden Belastungen hinzunehmen. Im Bauge-

nehmungungsverfahren werden die Antragsteller darauf hingewiesen, daß Immissionsbelastungen bis Ende 1998 hinzunehmen sind.

Die zukünftige Nutzung der an das B- Plangebiet MAR 406 angrenzenden gewerblichen Baufläche regelt der Bebauungsplan MAR 410 für das Gebiet östlich der Ilmenauer Straße, so daß der Wohnungsbau auch des Gebietes MAR 406 konfliktfrei an die Gewerbefläche heranrücken kann. Die mit dem Bebauungsplanverfahren MAR 410 gleichzeitig festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen, die ebenfalls an das B- Plangebiet MAR 406 grenzt, läßt durch die bestehenden Abstände und beabsichtigte Nutzung (Sportplatz des Ortsteiles Marbach) keine Konfliktsituation mit dem Wohnungsbau erwarten.

5. Grünordnungsmaßnahmen / Landespflegerischer Ausgleich

5.1. Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Grünordnungsplanung ist das Vorläufige Thüringer Naturschutzgesetz (VorlThürNatG) vom 18.01.1993.

Nach § 5 haben die Träger der Bauleitplanung bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne) Grünordnungspläne aufzustellen; darin sind für den Planungsraum die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

Nach § 8 BNatschG sind Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß §8a BNatschG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sind die Maßnahmen zu wählen, die unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Zielen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung am besten Rechnung tragen, wobei sowohl eine quantitative wie qualitative Kompensation erfolgen sollte. Zu diesem Zweck sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen mit den entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zusammenzustellen.

Um die Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplanes sicherzustellen und rechtskräftig zu machen, werden Vorschläge für Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Danach können folgende Festsetzungen getroffen werden:

Die Ausweisung von

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)Nr. 20 BauGB
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9(1) Nr. 25a BauGB sowie
- Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt § 9(1) Nr. 25b BauGB

5.2. Potentielle Auswirkungen (Bestandsaufnahme und Bewertung)

Folgewirkungen der durch den Bebauungsplan geplanten Eingriffe:

Überblick über das Spektrum potentieller Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - MAR 406 -

beeinträchtigte Potentiale	Beeinträchtigungen durch den Eingriff	bab	ab	beb
BODEN	Flächenverbrauch Flächenversiegelung Schadstoffeintrag Bodenverdichtung	*	*	*
WASSER	Änderung des Grundwasserstandes Schadstoffeintrag	*	*	*
KLIMA	Änderungen im Kleinklima		*	*
LANDSCHAFTSBILD	Verlust / Veränderung von Landschaftselementen / - räumen Veränderung der vorhandenen Maßstäblichkeit	*	*	
SIEDLUNG	Veränderung des Siedlungsbildes Beeinträchtigungen durch Wind Beeinträchtigungen durch Lärm	*	*	*
FREIZEIT/ ERHOLUNG	Flächenentzug Beeinträchtigungen durch Wind Beeinträchtigung durch Lärm	*	*	*
BIOTISCHES ER-TRAGSPOTENTIAL	Flächenentzug Schadstoffimmissionen Verlust von Lebensräumen	*	*	*

→ bab - baubedingt, ab - anlagebedingt, beb - betriebsbedingt

Konflikterläuterung zur Tabelle

Als Grundlage für die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 6(1) VorlThürNatG im Rahmen der Konflikterläuterung nachfolgend die Erheblichkeit und die Nachhaltigkeit der geplanten Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Gemäß §8(6) BNatSchG und §7(3) VorlThürNatG ist ein Eingriff zu untersagen, wenn Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rang vorgehen. Ergibt die planerische Abwägung, daß andere Belange, z.B. die dringende Bereitstellung von Wohnbauland im Einzugsbereich der Stadt Erfurt, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vorgehen, sind Ersatzmaßnahmen, welche die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes möglichst gleichartig wiederherstellen, durchzuführen. (§7(5) Satz1 VorlThürNatG)

Boden

→ Flächenverbrauch durch die Anlage der Wohnbebauung und Verkehrswege

- Flächenversiegelung durch die Wohnbebauung und Verkehrswege
- Verlust von Vegetationsfläche: Obstbestände, extensiv genutztes Grünland, Intensivobstanbau, Gartenland und Grabenland
- Schadstoffanreicherung des Bodens ist baubedingt nicht auszuschließen (Maschinen, Betriebsmittel), betriebsbedingt durch Fahrzeugverkehr möglich
- Bodenverdichtung durch Baustellenverkehr möglich, im weiteren durch Straßenbau und Fundamente

Durch die Versiegelung (Gebäude und Verkehrswege) kommt es zum Verlust hochwertiger Böden im Plangebiet. Die Beeinträchtigungen, die von diesem Eingriff auf das Schutzgut Boden ausgehen, sind weder vermeidbar noch ausgleichbar. Demzufolge sind geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Desweiteren ist hinsichtlich der Bodenschutzklausel §1 Satz3 BauGB mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam und schonend umzugehen, d.h. daß die Auswirkungen bei der Durchführung von geplanten Eingriffen weitestgehend zu minimieren sind.

Wasser

- Rückgang der GW-Neubildung durch Flächenversiegelung, Rückgang des biotischen Ertragspotentials durch Flächenverbrauch/-versiegelung
- Schadstoffanreicherung und -einleitung in das GW ist baubedingt möglich (Maschinen, Betriebsmittel), erhöhter Abwasseranfall und Schadstoffeintrag
- Eintrag von Schadstoffen aus Oberflächenwasser der Verkehrsflächen

Aufgrund der vorgesehenen Eingriffe durch bauliche Anlagen ist von einem Rückgang der Grundwasserneubildung auszugehen. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, insbesondere Grundwasser, sind weder vermeidbar noch direkt ausgleichbar. Da diese Tatsache eine zwingende Folge der Wohnbebauung mit seinen erforderlichen Erschließungen ist, gilt es den Versiegelungsgrad z.B. durch die festgelegte Baudichte und Festsetzungen, welche die Wasserdurchlässigkeit von Materialien betreffen, einzudämmen. Desweiteren wird angestrebt, anfallendes Regenwasser auf den Grundstücksflächen versickern zu lassen, sofern keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Regelungen dem entgegenstehen. Mögliche Ersatzmaßnahmen sind im Kapitel 5.3. dargestellt.

Vegetation

- Verlust von Vegetationsflächen wie: Obstbestände, extensiv genutztes Grünland, Intensivobstanbau, Gartenland und Grabenland. Verlust von Vegetationselementen. (im wesentlichen Kirschbäume Obstbäume)

Die Durchführung der geplanten Eingriffe hat den Verlust von Vegetationsflächen wie Obstbestände und extensiv genutztes Gartenland zu Folge. Der Eingriff ist zum Teil unverzichtbar, jedoch durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern mittel- bis langfristig ausgleichbar. Im Rahmen der Eingriffsminimierung wurde desweiteren bei der Planung versucht vorhandene Vegetationselemente (Kirschbäume) weitgehend zu erhalten. Konkrete Festsetzungen sind im Kapitel 5.3. dargestellt.

Tierwelt

- Verlust von Tierlebensräumen durch Habitateinschränkung und Verlust und Änderung des biotischen Potentials.

Die aus städtebaulichen Gründen erfolgenden Eingriffe haben den Verlust von Kleinstlebensräumen zur Folge. Da die Maßnahmen der dringenden Schaffung von Wohnraum dienen, sind sie weder vermeidbar noch ausgleichbar und machen somit Ersatzmaßnahmen anderorts erforderlich. Die durch den Eingriff gestörten Lebensräume (Habitate), sind möglichst gleichartig und gleichwertig herzustellen. Geeignete Maßnahmen sind dem Kapitel 5.3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entnehmen.

Klima

- Veränderung der Luftströmungen durch Bebauung
- Erwärmung der Luft durch befestigte Flächen und Bebauung

Durch die Versiegelung (Gebäude, Verkehrswege) kommt es zu kleinräumigen Eingriffen in das (Mikro-) Klima, die nicht vermeidbar und nur zum Teil ausgleichbar sind. Dieser Tatbestand macht neben grundstücksbezogenen Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich Ersatzmaßnahmen erforderlich. Der Eingriff ist jedoch dahingehend minimiert, daß die Bebauung zur Straße hin relativ verdichtet wird und eine große vorhandene Gartenfläche zum Marbach hin, erhalten bleibt.

Landschaftsbild

- Änderung der momentanen Situation (hauptsächlich Gartennutzung) durch Wohnbebauung und Verkehrswege
- Änderung der Maßstäblichkeit am Ortsrand

Aufgrund der geplanten Eingriffe kommt es zu nachhaltigen Veränderungen des vorhandenen Landschaftsbildes. Dies erscheint unvermeidbar und nur teilweise ausgleichbar. Um dem vorhandenen Erscheinungsbild jedoch Rechnung zu tragen, wird eine aufgelockerte Bebauung mit maßstäblichen Baukörpern angestrebt, die im Wechsel zu standortgerechten Bäumen stehen. Im Bereich des Marbachs ist durch die Grünfestsetzungen sogar von einer Aufwertung des gegenwärtigen Landschaftsbildes auszugehen.

Mensch

- Auswirkungen während der Baumaßnahme:
 - Lärm-, Abgas- und Staubbelästigung
 - geringe Unfallgefahr
- Auswirkungen nach der Baumaßnahme:
 - erhöhte Lärm- und Abgasbelästigung (im Verhältnis zum Ausgangszeitpunkt)
- Veränderung des Erholungspotentials in der Ortsrandlage

Die negativen Auswirkungen, die den Menschen betreffen sind weitgehend kurzfristig und auf die Bauphase beschränkt. Langfristig werden jedoch dringend benötigte Wohnungen geschaffen, die den Gesamteingriff in Natur- und Landschaft rechtfertigen lassen. Neben diesem wichtigen Fakt, ist mit einer positiven Veränderung des Erholungspotentials in der Ortsrandlage zu rechnen, wobei der neugeplante Kinderspielfeld innerhalb des geplanten Baugebiets seinen Teil dazu beiträgt.

5.3. Planerische Zielsetzungen, Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Offene Stellplätze und Carports sind unter Beachtung der Vorschriften der ThürBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß §23(5) BauNVO zulässig, jedoch nicht in den rückwärtigen Gartenbereichen der Privatgrundstücke. Ziel dieser Festsetzung ist es, den hinteren Teil der Grundstücke, parallel zur Straßenrandbebauung als durchgehendes Grünband zu realisieren. Desweiteren soll durch diese Ausweisung, im Sinne der Vorsorge, eine zusätzliche Belastung der im nördlichen Plangebietsbereich angrenzenden privaten Gartengrundstücke vermieden werden. (Pufferfunktion)

Die Grundflächenzahl darf durch die oben genannten Anlagen jedoch höchstens bis zu 0,1 überschritten werden. (§21a (3) BauNVO).

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens zu 60% gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Flächen für Gärten (§9 Abs. 1 Nr. 10 und 15 BauGB)

Vorgärten und die dem Haus nachgeordneten Gärten müssen als Grünfläche oder Gartenland angelegt und unterhalten werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen, der Anteil immergrüner Gehölze soll dabei nicht höher als 10% liegen.

Zusätzlich ist je 100 qm Grundstücksfläche ein groß- bzw. mittelkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang, 1m über dem Boden gemessen) zu pflanzen.

Durch die Bauherren sind Freiflächenpläne zu erstellen, welche die aufgeführten Festsetzungen berücksichtigen und möglichst autochthone Pflanzen verwenden.

Die an den Marbach angrenzenden Flächen sind im Planteil als private Grünfläche ausgewiesen. Diese stellen als Übergangszone einen wirksamen Puffer zwischen dem naturnah zu entwickelnden Marbach und der anschließenden Bebauung dar.

Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gekennzeichneten Obstbäume, im wesentlichen Kirschbäume (Siehe Plananlage Bestandsbewertung) sind dauerhaft zu erhalten und bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten vor Beeinträchtigung gemäß DIN 18920 und der RAS- LG4 (Schutz

von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen), soweit möglich vor Beeinträchtigung zu schützen.

Prinzipiell gilt für das gesamte Plangebiet das Gebot der Eingriffsminimierung, d.h. nur für die Bebauung unbedingt notwendiger Baumbestand darf entfernt werden. Für erhaltenswerte Bäume, die dennoch durch Baumaßnahmen beeinträchtigt oder aufgrund des Alters entfernt werden, ist an gleicher Stelle oder in unmittelbarer Nähe gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Langfristig ist der Obstbaumbestand entlang des Marbachs und des Grabens in einen gewässertypischen Vegetationsbestand mit differenzierten Wuchshorizonten umzuwandeln. Zur Erreichung dieser Zielvorstellung sind Lückenpflanzungen und Initialpflanzungen erforderlich. (Siehe ergänzend dazu das Kapitel „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB))

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Ergänzend zum Erhalt der vorhandenen Vegetation ist im nördlichen Teil der Marbach als naturnah gestaltete Grünzone zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wird das obere Teilstück der Wegeparzelle 272 als Uferflurstück umgewandelt und verliert somit seine Erschließungsfunktion. Linksseitig des Marbachs zur Straßenparzelle 268 hin wird ein Erlensaum [(Schwarzerle- *Alnus glutinosa* und Grauerle- *Alnus incana*) und zu den privaten Gärten hin ein Weidensaum mit ufertypischer Vegetation, Kopfweiden, angestrebt.

Die ehemalige, funktionslos gewordene Wegeparzelle 406/270 und die Grabenparzelle 408/281 werden von der nördlichen Grenze zum Marbach bis zum außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gleiskörper hin im Rahmen des Ausgleichs als Ufergehölzstreifen beidseitig mit gewässertypischer Vegetation (Kopfweiden) bepflanzt. Die Wege- und Erschließungsfunktion obliegt zukünftig nur noch dem rechtsseitig des Grabens liegenden Weg Flurstücksnummer 404/269.

Anmerkung:

Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde und im Bereich des Marbacher Baches in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Tiefbauamt, Sachgebiet Gewässerunterhaltung, zu erfolgen.

Die Baumpflanzung entlang der Straßen erfolgt gemäß der Pflanzungsstandorte im Plan, wobei sich die endgültigen Bepflanzungsstandorte erst bei der Detailplanung ergeben.

Carports sind mindestens auf zwei Seiten mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des geplanten Wohngebietes

- Baum- und Strauchpflanzung im Wohngebiet
- ruhende Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen

- Verwendung von Niederschlagswasser zu Bewässerungszwecken und als Brauchwasser
- gegebenenfalls Fassadenbegrünung (ab 40% geschlossener Wandfläche)

Begründung des Entwurfes aus landespflegerischer Sicht: (insbesondere die Zonierung des Plangebietes in einen überbaubaren und einen nicht überbaubaren Teil)

Die an den Marbach angrenzenden Flächen sind im Planteil als private Grünfläche mit Gartennutzung ausgewiesen. Sie stellen im Sinne einer Übergangszone einen wirksamen Puffer zwischen dem naturnah zu entwickelnden Marbach und der anschließenden Bebauung dar.

Diese Forderung ergeht aus den Inhalten des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt - Stand April 1994- (Siehe auch Anlage Karte 1), in dem der nord- westliche Bereich beidseitig parallel zum Marbach als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Auf der Basis der vorhandenen Kleingewässer um Marbach ist daher langfristig ein Biotopverbund mit den landeschaftstypischen Vegetationselementen zu entwickeln.

Bezüglich dieser Zielaussage, kommt im Sinne der räumlichen Fortsetzung der benachbarten Ausgleichsmaßnahmen, der benannten Zone hinsichtlich der Biotopvernetzung eine hohe Bedeutung zu. Sie stellt das Verbindungsstück der Ausgleichsmaßnahmen vom OBI- Baumarkt nord- östlich der Plangebietsgrenze und der Ausgleichsflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes westlich der Bergener Straße und südlich der Luckenauer Straße dar.

Zusammenfassung:

Gemäß §8a BNatSchG sind die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht auszugleichen. Diesbezüglich sind die Eingriffe durch neugeplante Straßen, Häuser usw., insbesondere die Versiegelung von ehemaligen Freiflächen, auf ein verträgliches Maß zu minimieren.

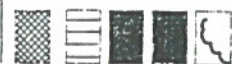
Im Bereich, der für Bebauung vorgesehen ist, können die Eingriffe durch die ausgewiesenen grünordnerischen Festsetzungen auf den Grundstücken selbst nicht vollständig kompensiert werden. Das Ergebnis ist eine Negativbilanz. Jedoch wird ein gesamträumlicher Ausgleich dadurch erzielt, daß der Marbach inklusive der Grabenparzellen erhalten und als kleinräumiger Grünzug mit regionalem Charakter naturnah fortentwickelt werden. Diese Maßnahme unterstützt desweiteren die Entwicklung des geplanten Grünzuges innerhalb eines Biotopverbundsystems, wie es im Landschaftsplan langfristig angestrebt ist. Somit wird trotz geplanter Bebauung ein wirksamer Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz erreicht.

- Naturschutzgebiet gepl.
- Landschaftsbestandteil gepl.
- Landschaftsschutzgebiet vorh.
- Landschaftsschutzgebiet gepl.
- Biotopt nach § 20c BNatSchG



RÄUME MIT BEDEUTUNG FÜR

- Biotoptverbund (Heide, Buch, Tümpel, Quellflüsse, Süßwasser)
- Pufferfunktionen, extensive Landbewirtschaftung
- Gehölzflächen vorh.
- Wiesenflächen vorh.
- Wald



**STADT ERFURT
LANDSCHAFTSPLAN
NATURRAUMPOTENTIALE
FÜR DEN ARTEN- U. BIOTOPSCHUTZ**

Maßstab 1:10.000
Stand: NOV. 1991
Verarbeitet: BfL, Prof. Dr. BfL
Gepl.: BfL, Prof. Dr. BfL
Landesplanung: BfL, Prof. Dr. BfL
BfL, Prof. Dr. BfL



Auszug aus dem Landschaftsplan der
Landeshauptstadt Erfurt April 1994
Karte 1: Naturraumpotentiale

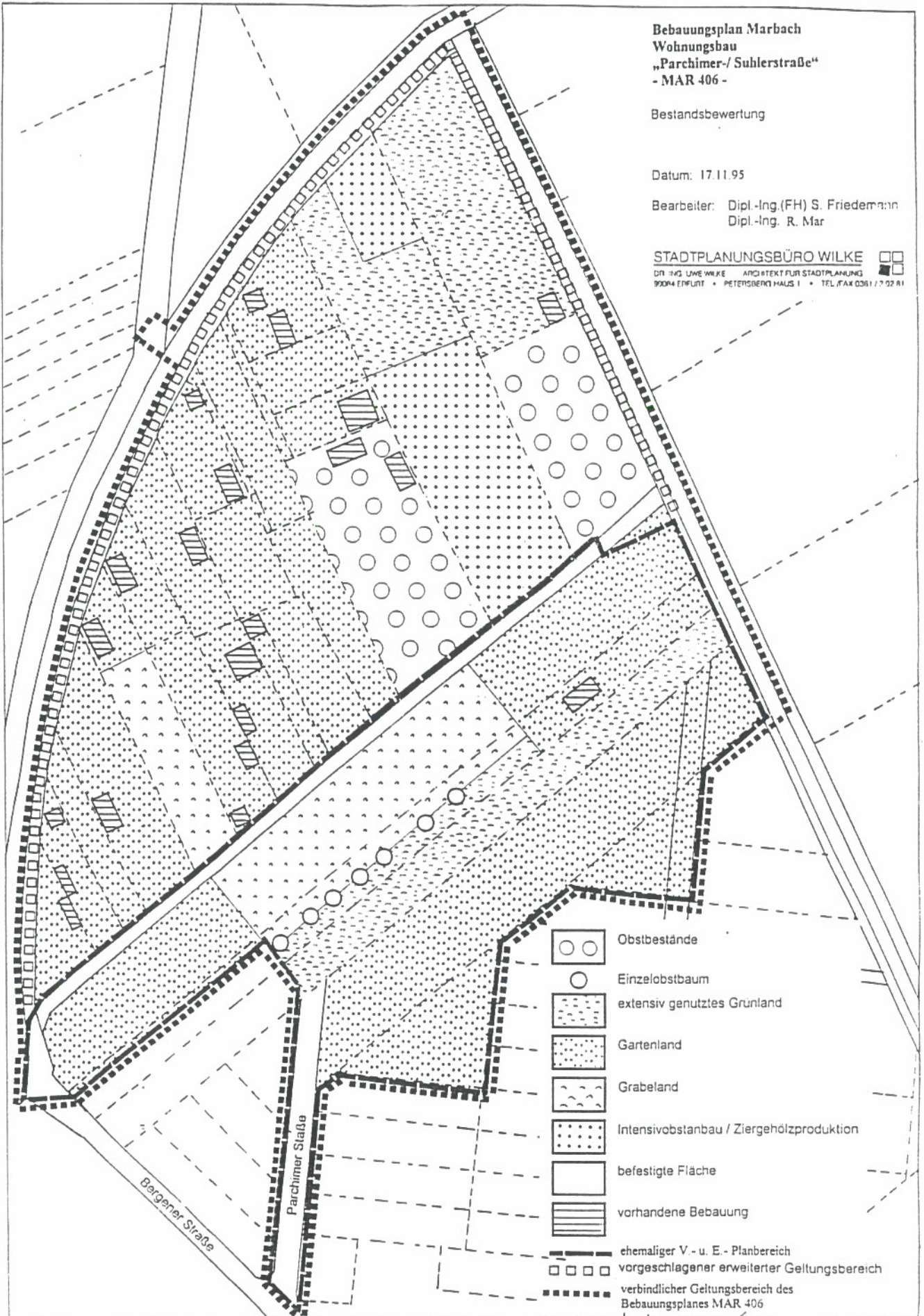
**Bebauungsplan Marbach
Wohnungsbau
„Parchimer-/ Suhlerstraße“
- MAR 406 -**

Bestandsbewertung

Datum: 17.11.95

Bearbeiter: Dipl.-Ing.(FH) S. Friedemann
Dipl.-Ing. R. Mar

STADTPLANUNGSBÜRO WILKE 
DR.-ING. UWE WILKE ARCHITEKT FÜR STADTPLANUNG
99094 ERFURT • PETERSBERG HAUS 1 • TEL./FAX 0361 / 7 02 81



5.4. Bilanzierung: Eingriff - Ausgleich

Anlage zur Ausgleichsberechnung: Flächenbilanzierung nach den Hessischen Bemessungsrichtlinien bei Eingriffen in Natur und Landschaft: (siehe Anlage Bestandsbewertung)

Nutzungs-/ Biotoptypnummer nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop- /Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor der Maßnahme	nach der Maßnahme	vor der Maßnahme	nach der Maßnahme	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	
Übertrag						
10710 versiegelte Fläche privat	3	50	5817	150	17451	
10510 versiegelte Fläche öffentlich	3	760	4095	2280	12285	
04110 Baumpflanzung anrechenbar 5 qm pro Baum (neu)	31	/	55 Bäume à 5 qm = 275	/	8525	
10530 befestigte Fläche	6	3095	1965	18570	11790	
10743 Fassadenbegrünung	13	/	(200)	/	(2600)	
11191 Grabenland - Acker	13	3650	/	47450	/	
11211 strukturarmer Gartenland	14	14645	7315,3	205.030	102.414	
06910 Wirtschaftswiese (alt)	21	6654	/	139.734	/	
04110 Erhaltung von Einzelbäumen	31	17	17	527	527	
11212 strukturreiches Gartenland	21/ (19)	17271	22215,3	362.691	422.090	
02400 Strauchpflanzung privat (neu)	27	/	3657,4	/	98750	
02400 Heckenpflanzung öffentlich	27	/	630	/	17010	
05250 Grabenparzelle (alt)	23	2040	/	46920	/	
04400 Ufergehölzsaum (neu)	40	/	2470	/	98.800	
Summe / Übertrag		48.165	48.165	823.352	792.242	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz - 31.110		
Kosten der Maßnahmen bei Ersatzmaßnahmen	Planung : Bereitstellung: Technische Baumaßnahme: : Biologische Baumaßnahme:					

Die angegebenen Flächenanteile ergeben sich aus der Bebauungsplanung und der damit zusammenhängenden planerischen Festsetzungen.

Pflanzliste:

Artenliste möglicher Arten zur Heckenpflanzung:

Schlehndorn	Prunus spinosa
Rosen	Rosa spec. / Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Salweide	Salix caprea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Hasel	Corylus avellana

Artenliste für Ufergehölze

Grauerle	Alnus incana
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Kopfweide	salix spec.

Artenliste zur Baumpflanzung entlang der Straßen bzw. innerhalb öffentlicher Grünflächen.

Süßkirsche	Prunus avium
Weißdorn / Rotdorn	Crataegus monogyna
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia
Bergahorn	Acer Pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Gehölze zur Fassadenbegrünung:

Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' / quinquefolia
Blauregen	Wisteria sinensis
Trompetenblume	Campsis radicans
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Akebie	Akebia quinata
Efeu	Hedera helix
Geissblatt	Lonicera in Arten

Weiterhin können die Arten der PNV (Potentiellen Natürlichen Vegetation) verwendet werden.

Pflanzhinweise

Bäume:

Laubbäume mit Ballen,
Stammumfang 18- 20 cm,
einschl. Pflanzenverankerung

Sträucher/Heister:

mit oder ohne Ballen
mindestens 1 St./m²

6. Infrastruktur

6.1. Versorgung

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das Ortsnetz. Für das zukünftige Baugebiet ist vor Baubeginn eine Abstimmung zur Festlegung der Anschlußpunkte der Versorgungsträger Ab- und Regenwasser, Gas, Wasser, Strom und Telekom durchzuführen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorrangig im öffentlichen Bauraum einzuordnen.

Die Neuanlage bzw. der Anschluß an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen ist vom Erschließungsträger mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen und gegebenenfalls vertraglich zu sichern. Notwendige Genehmigungen oder Erlaubnisse sind vom Erschließungsträger von den zuständigen Stellen einzuholen.

6.2. Entsorgung / Entwässerung:

Die Entwässerung des gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem in nördliche Richtung. Die Trasse des Schmutz- und Regenwasserkanals führt über die Flurstücke 243/3 und 243/7 mit Unterquerung des Marbaches. Die Schächte müssen für Kontroll- und Reparaturarbeiten anfahrbar sein. Dazu muß für den privaten Weg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch Eintragung im Grundbuch gesichert werden. Außerhalb des Geltungsbereiches, nördlich des Marbaches, werden die Kanäle an die vorhandenen Schächte im öffentlichen Bereich angebunden. Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken kann versickert werden, sofern durch ein Bodengutachten die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird und die obere Wasserbehörde eine entsprechende Erlaubnis zur Regenversickerung erteilt.

7. Bodenordnung, Eigentumsverhältnisse

Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigt über die Flurstücke 271, 248, 249/1, 249/3, 249/4, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7, 710/251, 703/251, 702/251, 241/2, 243/3, 243/7, 244/15, 244/16, 244/18 sowie teilweise über 439/273, 242/1, 244/10, 244/13, 721/251 und 256 ist der Erschließungsträger KBM - Bau GmbH & Co.KG, 99195 Stotternheim, Am Bahnhof 4, Tel.: 036204 / 5 06 07, Büro: 99089 Erfurt, Schlüterstraße 10, Tel./ Fax: 0361 / 21 03 70.

Die Gesamterschließung und Realisierung des Bauvorhabens südlich der Planstraße A wird wie bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan im Erschließungsdurchführungsvertrag geregelt.

Zur Bebauung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Teilungsvermessung erforderlich. Ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Bebauung sich weitgehend an die bestehenden Grundstücksgrenzen hält und die Erschließung über eine private Bodenordnung realisiert werden kann.

Nach Fertigstellung der Erschließungs-/ Baumaßnahme ist beabsichtigt, alle öffentlichen Wege, Grünflächen und Verkehrsflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten sind, in den Besitz der Stadt Erfurt übergehen zu lassen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 und der Plan-ZV 90

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung §9(1) Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet(WA) festgesetzt. In diesem Gebiet gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind in Anwendung §1(5) und 1(6) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- die nach § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO

Die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke ist durch Baugrenzen (Baufenster) im Plan zeichnerisch dargestellt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) werden durch Nutzungsschablonen festgesetzt.

Für Baufenster mit Schablone 1 ist maximal eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig. Für Baufenster mit Nutzungsschablone 2 und 3 ist maximal 1 Geschöß mit ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig. Ein weiterer Dachgeschoßausbau ist nicht zulässig.

1.3. Höhe baulicher Anlagen §9(1) Nr. 1 BauGB, §16, 18 BauNVO

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage der im Mittel gemessenen Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Sockelhöhen, d.h. der Abstand zwischen Straßenoberkante und der Oberkante Erdgeschoß am Rohbau, sind als Bezugshöhen in diese Höhenangaben miteinbezogen. Sie dürfen maximal 0,6 m betragen.

- Max. Firsthöhe: (gemessen von öffentlicher Verkehrsfläche / Geländeoberfläche im Mittel bis Oberkante Dachhaut des Firstes)
- Max. Traufhöhe: (gemessen von öffentlicher Verkehrsfläche / Geländeoberfläche im Mittel bis Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit Außenfläche der aufgehenden Außenwand)

Abhängig von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der ausgebauten Dachgeschosse, dürfen folgende Werte nicht überschritten werden:

	<u>max. Traufhöhe</u>	<u>max. Firsthöhe</u>
Höhen bei II:	4,20 m	10.00 m
Höhen bei III:	7,00 m	12.80 m

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

Für Gebäude wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgelegt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Es sind traditionelle Bauweisen und Fertigbauweisen zulässig.

3. Baugrundstücksflächen

3.1. Ermittlung überbaubarer Grundstücksflächen §19 BauNVO

Flächen, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen sind im Plan durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt.

Offene Stellplätze und Carports sind unter Beachtung der Vorschriften der ThürBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß §23(5) BauNVO zulässig, jedoch nicht in den rückwärtigen Gartenbereichen der Privatgrundstücke (hintere Baugrenze).

Die Grundflächenzahl darf durch die unter 3.1. Absatz 1 und 2 genannten Anlagen jedoch höchstens bis zu 0,1 überschritten werden. (§ 21a (3) BauNVO)

3.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen §9(1) Nr. 2 BauGB

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens zu 60% gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sie sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Zur Oberflächengestaltung auch Punkt 4.2. und 5.1.

3.3. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 11 BauGB

Die Tiefe von privaten Stellplätzen, welche an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, beträgt mindestens 6,0m.

Private Stellplätze sind auf dem Grundstück ungedeckt oder als Carports auszuführen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

Sie dürfen jedoch nicht tiefer oder höher als 0,5m zur geplanten Geländeoberfläche liegen.

Die öffentlichen Stellplätze in der Wasungerstraße ergeben sich notwendigerweise in Abstimmung mit der Grundstückseinteilung. Im westlichen Parkstreifen sind mindestens 5 und im östlichen Parkstreifen mindestens 4 Stellplätze auszuweisen. Innerhalb der Baufenster sind auch Garagen zulässig.

3.4. Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

Im Vorgartenbereich sind Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung unzulässig. Ansonsten sind diese Anlagen zulässig, sofern sie nicht der erwerbsmäßigen Tierhaltung dienen.

4. örtliche Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsflächen §9(1) Nr.11 BauGB

Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen getrennt nach ihrer jeweiligen Zweckbestimmung unterschiedlich dargestellt. Die Ausbauprofile und Bepflanzungsstandorte der Erschließungsstraßen sind im Plan festgesetzt.

Die Suhlerstraße, der östliche Teil der Planstraße A, die Ringstraße sowie die Stichstraße werden funktional als Mischverkehrsflächen, d.h. als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, ausgebildet. Zur Flächengestaltung werden folgende Materialien zugelassen.

<u>Mischverkehrsfläche:</u>	Betonstein - oder Verbundsteinpflaster
	Natursteinpflaster
	Pflasterklinker (helle Farben)

Die exakte Ausgestaltung der Mischverkehrsflächen ergeht mit der Ausführungsplanung, wobei geringfügige Abweichungen zulässig sind.

Sind Verkehrsflächen nicht als Mischverkehrsflächen ausgebildet, so sind notwendige Fußwege überfahrbar, d.h. in der Bauklasse 6 auszuführen.

4.2. private Grundstückseinfahrten und Oberflächengestaltung nach §83 LBO

Stellplätze und Einfahrten sind weitestgehend unversiegelt auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Rasen mit befestigten Fahrstreifen). Eine Versiegelung für Zufahrten ist nur bis zu einer max. Breite von 3m zulässig. Notwendige Hof- und Wegeflächen sind in fugiger Ausführung mit Natur-/ Kunststeinpflaster oder plattenbelägen bzw. in wassergebundener Bauweise (mit Sand-, Kies-, oder Schotterbelag) herzustellen. Asphalt- bzw. geschlossene Betonbeläge sind unzulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1. private Grünflächen § 9(1) Nr. 15 BauGB

Die an den Marbach angrenzenden Flächen sind im Planteil als private Grünfläche ausgewiesen. Diese stellen als Übergangszone einen wirksamen Puffer zwischen dem naturnah zu entwickelnden Marbach und der anschließenden Bebauung dar.

Im Zuge der Neuplanung des Gesamtareals ist östlich der Parchimer Straße eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Der Kinderspielplatz ist von der öffentlichen Verkehrsfläche durch Poller abzutrennen.

5.2. Neuanpflanzung nach § 9(1) Nr. 25a BauGB

Die mit Planzeichen für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche sind unter Berücksichtigung der Nähe des Plangebietes zum Außenbereich hin mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Art zu pflanzen und zu erhalten. Ergänzende Hinweise zur Bepflanzung sind der beiliegenden Pflanzliste zu entnehmen.

Straßenraumpflanzungen:

Die endgültigen Pflanzstandorte für die geplanten Bäume im öffentlichen Straßenraum werden mit der Anlage der Stellplätze und der Straßenbeleuchtung festgelegt. Geringe Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse...) zugelassen werden.

Die Baumscheiben für Straßenraumpflanzungen sind quadratisch mit mindestens 2,0 m Seitenlänge oder kreisförmig mit einem Minstdurchmesser von 2,0m auszuführen. Ansonsten sind auch größer dimensionierte Pflanzbeete zulässig.

Die Pflanzung in Sichtdreiecken (Baumtor) ist so anzulegen (z.B. als hochkronige Bäume) und zu pflegen, daß durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

Aufgrund der naturräumlichen Lage des Plangebiets sind mindestens 20% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen, wobei 1 Strauch mit 1qm und 1 Baum mit 5 qm Trauffläche (Grundrissfläche der Krone) angesetzt werden können. Zusätzlich ist je 100 qm Grundstücksfläche ein groß- bzw. mittelkroniger Laubbaum mit 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe über dem Boden, zu pflanzen. Die möglichen Gehölze sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

Mit den Bauanträgen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind der Genehmigungsbehörde von den Bauherren Freiflächenpläne vorzulegen, welche die oben genannten Festsetzungen beinhalten.

5.3. Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9(1) Nr. 20 i.V.m. 25b BauGB

Die gekennzeichneten Obstbäume, im wesentlichen Kirschbäume (Siehe Plananlage Bestandsbewertung) sind dauerhaft zu erhalten und bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten vor Beeinträchtigung gemäß DIN 18920 und der RAS- LG4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen), soweit möglich vor Beeinträchtigung zu schützen.

Prinzipiell gilt für das gesamte Plangebiet das Gebot der Eingriffsminimierung, d.h. nur für die Bebauung unbedingt notwendiger Baumbestand darf entfernt werden. Für erhaltenswerte Bäume, die dennoch durch Baumaßnahmen beeinträchtigt oder aufgrund des Alters entfernt werden, ist an gleicher Stelle oder in unmittelbarer Nähe gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Langfristig ist der Obstbaumbestand entlang des Marbachs und des Grabens in einen gewässertypischen Vegetationsbestand mit differenzierten Wuchshorizonten umzuwandeln. Zur Erreichung dieser Zielvorstellung sind Lückenpflanzungen und Initialpflanzungen erforderlich. (Siehe ergänzend dazu das Punkt 5.4. „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

5.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1) Nr. 20 BauGB und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1) Nr. 25a BauGB

Ergänzend zum Erhalt der vorhandenen Vegetation ist der Marbach im nördlichen Teil als naturnah gestaltete Grünzone zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wird das obere Teilstück der Wegeparzelle 272 als Uferflurstück umgewandelt und verliert somit seine Erschließungsfunktion. Linksseitig des Marbachs zur Straßenparzelle 268 ist ein Erlensaum (Schwarz- und Grauerle) und zu den Gärten hin ein Weidensaum mit ufertypischer Vegetation, Kopfweiden, zu entwickeln.

Die ehemalige funktionslos gewordene Wegeparzelle 406/270 und die Grabenparzelle 408/281 werden von der nördlichen Grenze zum Marbach bis zum außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gleiskörpers hin im Rahmen des Ausgleichs als Ufergehölzstreifen beidseitig mit gewässertypischer Vegetation (Kopfweiden) bepflanzt. Die Wege- und Erschließungsfunktion obliegt zukünftig nur noch dem rechtsseitig des Graben liegenden Weges Flurstücksnummer 404/269.

Anmerkung:

Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen hat im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Tiefbauamt, Sachgebiet Gewässerunterhaltung zu erfolgen.

Die Baumpflanzung entlang der Straßen erfolgt gemäß der Pflanzungsstandorte im Plan, wobei sich die endgültigen Bepflanzungsstandorte erst bei der Detailplanung ergeben.

Carports sind mindestens auf zwei Seiten mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

6. Sonstiges

6.1. Regenwasserversickerung:

Die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken sowie die Verwendung von Regenwasser zu Bewässerungszwecken ist zulässig, sofern die zuständige Wasserbehörde dies genehmigt und sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften nicht verletzt werden.

6.2. Brennstoffe:

Gemäß § 9(1) Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von flüssigen und festen Brennstoffen untersagt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des in § 9 (4) BauGB (nachrichtliche Übernahme landesrechtlicher Festsetzungen) in Verbindung mit § 83 ThürBO werden folgende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Gestaltung

7.1. Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38 - 45 Grad zulässig. Dächer von baulichen Nebenanlagen (Garagen, Schuppen etc.) sind als Satteldach auszuführen; Flachdächer auf Nebengebäuden sind nur als Gründächer zulässig.

7.2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind naturrote - ziegelrote Dachsteine und Dachziegel zu verwenden. Desweiteren sind auch Gründächer in extensiver oder intensiver Ausführung zugelassen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ebenfalls zulässig.

7.3. Dachgestaltung

7.3.1. Die Firstrichtung der Hauptbaukörper hat sich an der Ausrichtung der Haupteerschließungsstraße zu orientieren. Ausnahmen sind in begründeten Fällen möglich.

7.3.2. Dachaufbauten, Gauben, Quergiebel

Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachflächenfenster darf nicht mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand betragen.

7.3.3. Dachüberstände (trauf- und giebelseitig) dürfen je 0,6 m nicht überschreiten.

7.3.4. Kniestock (Drempel)

Kniestöcke sind maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des unteren Dachgeschosses, zulässig.

7.4. Fassadengestaltung

Die Fassade kann mit einem herkömmlichen Putz (helle Farbtöne, kein klares weiß), mit Verblendmauerwerk und / oder Bekleidungen aus Holz versehen werden.

7.5. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind zulässig, haben jedoch einen Mindestabstand von 0,25 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Zur Unterstützung des dörflichen Charakters sind sie vorzugsweise als lebende Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m auszuführen. Zu den seitlich und hinteren Nachbargrundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5m zulässig.

Grundstücksbegrenzungsmauern sind nur als Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig.

7.6. Mülltonnenstandorte

Standorte von Müllbehältern im privaten Bereich müssen einen Mindestabstand von 1m zur Straßenbegrenzungslinie haben und sind so abzuschirmen, daß sie optisch nicht negativ wahrnehmbar sind.

7.7. Antennen

Antennenanlagen sind wegen der unmittelbaren Nähe zur offenen Landschaft hin aus ortsbild- und landschaftsgestalterischen Gründen untersagt. Die Versorgung erfolgt durch Erdverkabelung innerhalb des gesamten Baugebietes.

8. Versorgungsflächen / Technische Erschließung

Das Grundstück Flst.Nr. 243/7 wird zugunsten der Öffentlichkeit (Lage des Entwässerungskanaals und Begehbarkeit der Schächte) gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB mit einem Leitungs- bzw. einem Gehrecht belastet.

Das Grundstück Flst.Nr. 243/7 wird zugunsten der Öffentlichkeit (Lage des Entwässerungskana-
nals und Begehrbarkeit der Schächte) gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB mit einem Leitungs- bzw.
einem Gehrecht belastet.

Die Zugänglichkeit von Leitungen der Versorgungsträger ist zu gewährleisten. Im Querungs-
bzw. Näherungsbereich der Gasleitungen mit dem Erschließungsvorhaben sind Erdarbeiten
nur per Handschachtung durchzuführen.

C Hinweise im Planvollzug:

1. Für Baumaßnahmen, die das Gewässer sowie dessen Uferbereiche betreffen, ist entspre-
chend §79 ThürWG eine Genehmigung der Wasserbehörde erforderlich.
2. Für Erschließungsarbeiten ist entsprechend §13 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes eine
Erlaubnis beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege einzuholen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist die örtliche Ordnungsbehörde
oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
4. Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) ange-
troffen, so ist das staatliche Umweltamt Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft, zu informieren und
die weitere Vorgehensweise abzustimmen.