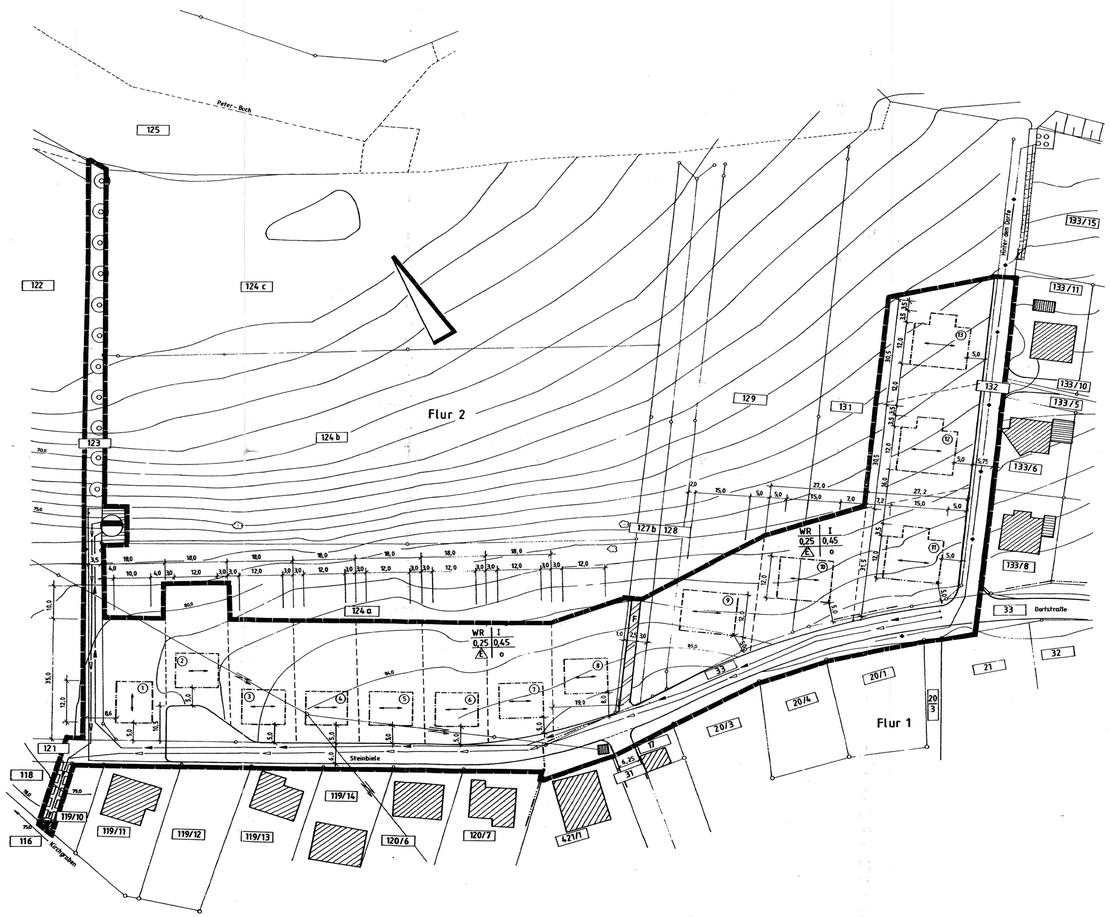
VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NIE 315
"VOR DEM STEINBIELE"
ZUR ERRICHTUNG VON 13 EINFAMILIENHÄUSERN
ERFURT - ROHDA
M 1 : 500

PLANZEICHNUNG - TEIL A



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
analog § 9 (1), Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO i.V.m.§ 7 BauGB-MaßnG
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO i.V.m. § 7BauGB-MaßnG die Art der baulichen Nutzung als WR (Reines Wohngebiet) zur Errichtung von 13 Einfamilienhäusern festgesetzt.
Die nach § 3 (3) Nr. 1, 2 BauNVO i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
analog § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 , Abs. 4, Nr. 1 BauNVO einzubeziehen.
Wenn die Einhaltung der GRZ zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt, darf die zulässige Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKEG) darf 0,80m über OK Straße vor den Gebäuden (Nr 1-8, 12-13) nicht überschreiten. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKEG) darf die OK Straße ("Steinbiele")vor den Gebäuden 9-11 nicht überschreiten.
Die maximale Traufhöhe (TH) wird mit 4,2 m und die maximale Firsthöhe (FH) mit 9,5 m festgesetzt. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Straßenverkehrsfläche.
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,45 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 (1) BauNVO mit I festgesetzt.

3. Bauweise, Stellung der Gebäude
analog § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 , Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG
Für das Reine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.
Firstrichtung : Festsetzung im Plan.
Überbaubare Grundstücksfläche: Diese wird durch Baulinien und Baugrenzen gem. § 23, Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

4. Öfffentliche Verkehrsflächen
analog § 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG
Die Straßen" Steinbiele" und "Hinter dem Dorfe" sind als Mischverkehrsflächen auszuführen.

5. Garagen, Stellplätze, Carports
analog § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG
Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) einzuordnen. Stellplätze sind auf der an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Vorgartenbereich).
Eine Herstellung der Garagen, Carports und Stellplätze in den rückwärtigen Gartenbereichen zum Peterbach sind nicht zulässig.
Pro Grundstück sind unter Beachtung der ThürBauO 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Regelung des Regenwasserabflusses
analog § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG
Sollten es die Untergrundverhältnisse zulassen, ist Regenwasser von Dachflächen und privaten Gehwegen weitestgehend auf den privaten Grundstücken zu versickern. Für die Versickerung ist die Erlaubnis gem. Thüringer Wassergesetz einzuholen. Private Zisternen oder Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf in den Regenwassersammler der öffentlichen Verkehrsfläche zu versehen.

7. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
analog § 9 (1) Nr. 13, 14, 21 BauGB i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG
Auf der Flur 2, Flurstück 118 wird zu Gunsten des Entwässerungsbetriebes ein Leitungsrecht festgesetzt.

8. Vorkehrungen zum Immissionsschutz
analog 19 (1) Nr. 23 Bau GB i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG
Im Geltungsbereich des V. und E. - Planes ist das Verbrennen von Abfällen sowie von festen Brennstoffen unzulässig. Ausgenommen ist der Betrieb von Kaminfeuerstellen, die nur gelegentlich und mit trockenem, naturbelassenen Holz betrieben werden.

9. Unbebaute Flächen
analog § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG
Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
analog § 9 (4) BauGB und § 83 ThürBauO i.V.m. § 7BauGB-MaßnG

1. Die Bebauung soll sich in Baumasse und Ausgestaltung in den Charakter der umgebenden Bebauung einfügen.
2. Als Dachform ist das Satteldach anzuwenden. Kröppelwalmdächer sind in Ausnahmefällen zulässig. Die Anwendung von Flachdächern ist generell untersagt. Die Dachneigung ist von 30° - 45° zulässig.
3. Die Drempelhöhe (Kniestock) darf maximal 0,80 m betragen.
4. Als Dacheindeckung sind (für das Hauptgebäude) nur gebrannte ziegelrote Dachsteine zulässig.
5. Die Verkleidung der Außenwände mit Kunststoff- bzw. Faserzementplatten sowie mit glatten und spiegelnden Kachelsteinen ist unzulässig.
Bei der Farbgestaltung der Außenwände sind helle Putze zu verwenden.
6. Garagen sollen eine in Material und Farbgebung mit dem Wohngebäude in Einklang stehende Fassade aufweisen.
Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig.
7. Einfriedungen (bis max. 1,20 m Höhe) sind zur Gewährleistung eines Sicherheitsstreifens von 0,25 m vom Randbord der Straßen und Wege um dieses Maß zurückzusetzen. Sie dürfen bis zu 0,30 m über Gelände massiv sein. Maschendrahtzäune sowie Metallgitterzäune erstang der Verkehrsflächen sind nicht zugelassen. Hecken bis 1,20 m Höhe über OK Straße sind zulässig.
8. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig. Satellitenantennen sind so anzubringen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.
9. Standorte der Mülltbehälter sind der Sicht zu entziehen, abzugrünen und auf dem Privatgrundstück anzulegen.
10. Gaubenbreite ist mit max. 1/3 der Firstlänge zulässig, Höhe der Gaube max.2,0 0m, Abstand der Gaube zum Ortgang mind. 1,50 m.
11. Zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten innerhalb der Baugrundstücke sind als Oberflächenmaterialien Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen oder eine einfache wassergebundene Decke zulässig.

III: Grünordnerische und Landespflegerische Festsetzungen
analog§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 7BauGB-MaßnG

1. Allgemeine Festsetzungen
Alle Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Vorhandener Oberboden ist zu sichern und fachgerecht bis zum Wiedereinbau zu lagern.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
analog § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG

2.1. Gehölzpflanzungen innerhalb der Vorgärten
In den Vorgärten der Grundstücke 1 - 8 sind anzuordnen (Gesamtfläche je Grundstück 620-650 m²):

Hecken als Sichtblende:	25 m²
Strauchgruppen:	20 m²
für das Grundstück 9 (Gesamtfläche des Grundstücks ca. 1015 m²) gilt:	
Hecken als Sichtblende:	60 m²
Strauchgruppen:	50 m²
für das Grundstück 10 (Gesamtfläche des Grundstücks ca. 865 m²) gilt:	
Hecken als Sichtblende:	40 m²
Strauchgruppen:	30 m²

2.2. Gehölzpflanzungen in den straßenabgewandten Bereichen
In dem straßenabgewandten Bereichen (nordöstlich der Gebäude) gelten für die Grundstücke 1 - 8:

mindestens 3 Obstbäume St.-u. 10/12 cm nach freier Wahl	30 m²
mindestens Strauchgruppen von	40 m²
Hecken als Sichtblenden an den Nachbargrenzen	50 m²

für das Grundstück 9 gilt:

mindestens 5 Obstbäume St.-u. 10/12 cm nach freier Artenwahl:	50 m²
mindestens Strauchgruppen von	80 m²
Hecken als Sichtblenden an den Nachbargrenzen	90 m²

In dem Grundstücken 10 - 13 sind anzulegen
(Gesamtfläche je Grundstück 830-865 m²):

Hecken als Sichtblende :	110 m²
Strauchgruppen von :	80 m²
Obstgehölze (3 Bäume) St.-u. 10/12 cm:	30 m²

2.3. Verbleibende, nicht versiegelte Flächen der Grundstücke
Der verbleibende, nicht versiegelte Teil der Grundstücke ist als Garten einschließlich Rasen anzulegen:

Grundstücke 1- 8	:	ca. je 280 m²,	gesamt	2.240 m²
Grundstück 9	:	ca. 500 m²	gesamt	500 m²
Grundstücke 10-13	:	ca. je 320 m²	gesamt	1.280 m²
			Summe	4.020 m²

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
analog § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG
Auf Flur 2, Flurstück 123 ist eine wegbegleitende Baumreihe Zwetschen zu pflanzen (11 Stck. mit Stammumfang von mind. 14/16 cm).

4. Liste der zu pflanzenden Gehölze
Auf den im VE- Plan ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher aus den nachstehenden Artenlisten anzupflanzen:

Bäume 2./3. Ordnung:	Acer platanoides	-Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	-Bergahorn
	Fagus sylvatica	-Rotbuche
	Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche
	Quercus petraea	-Traubeneiche
	Quercus robur	-Stieleiche
	Tilia cordata	-Winterlinde
	Tilia platyphyllos	-Sommerlinde
	Ulmus glabra -	-Bergulme
	Ulmus minor (carpinifolia)	- Feldulme
	Ulmus laevis	-Flatterulme
	Acer campestre	-Feldahorn
	Alnus glutinosa	-Schwarzerle
	Betula pendula	-Sandbirke
	Carpinus betulus	-Hainbuche
	Pyrus pyraster (communis)	- Holzbirne
	Populus tremula	-Zitterpappel
	Malus sylvestris	-Wildapfel
	Prunus avium	-Vogelkirsche
	Prunus serotina	-Spätblüh.Traubenkirsche
	Sorbus aria	-Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	-Eberesche
	Sorbus torminalis	-Elsbeere
Große Sträucher:	Amelanchier ovalis	-Felsenbirne
	Cornus mas	-Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
	Corylus avellana	-Strauchhasel
	Crataegus monogyna	-Eingriff.Weißdorn
	Crataegus laevigata	-Zweigriff. Weißdorn
	Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
	Frangula alnus	-Faulbaum, Pulverholz
	Ligustrum vulgare	-Liguster
	Lonicera xylosteum	-Schwarze Heckenkirsche
	Prunus mahaleb	-Steinweichsel
	Prunus spinosa	-Schlehe
	Rhamnus cathartica	-Kreuzdorn
	Rosa rubiginosa	- Weinrose
	Salix caprea	-Salweide
	Salix cinerea	-Grauf Aschweide
	Salix purpurea	-Purpurweide
	Salix triandra	-Mandelweide
	Salix viminalis	-Korb/ Kopfweide
	Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	-Gewöhnlicher Schneeball
Kleine Sträucher	Cotoneaster integerrimus	- Gemeine Zwergmispel
	Prunus fruticosa	-Steppen/ Zwergkirsche
	Ribes nigrum	-Schwarze Johannisbeere
	Ribes uva- crispa	-Stachelbeere
	Rosa agrestis	-Ackerrose
	Rosa canina	-Hundsrose/ Gem.Heckenr.
	Rosa pimpinellifolia	-Bibernellrose
	Rosa rubiginosa	-Weinrose
	Rosa tomentosa	-Filzrose
	Rubus fruticosus	-Brombeere
	Rubus idaeus	-Himbeere
Kletterpflanzen:	Clematis vitalba	-Waldrebe
	Hedera helix	-Efeu
	Lonicera capritolium	-Jelänger- Jelieber

HINWEISE

Das Planungsgebiet liegt im Ausdehnungsbereich des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG des Flughafens Erfurt und damit innerhalb der An - und Abflugsektoren. Angeräuche hinsichtlich Belästigung durch Fluglärm können nicht geltend gemacht werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Nach Denkmalschutzgesetz sind vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde, soweit sie bei Ausschachtungsarbeiten zutage treten, unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht hinzuweisen.

Baugrunduntersuchung
Jeden Bauantrag ist eine Baugrundbewertung beizufügen, da im Gebiet eine latente Erdfallgefahr besteht und lokal erhöhte Lockergesteinsmächtigkeiten anzutreffen sind. Baugrundbohrungen und größere Baugruben sind der Thüringischen Landesanstalt für Bodenforschung anzuzeigen.
Sollten bei Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bauaubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden freigelegt werden, ist das Umweltschutzamt in 99085 Erfurt, Steuffenbergallee 18 bzw. das Staatliche Umweltamt Erfurt (UWA) in 99084 Erfurt, Gustav-Adolf-Str. 10, gemäß §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) vom 31.07.1991 (GVBl.S.273) zuletzt geändert durch Thüringer Gesetz zur Änderung von Zuständigkeiten im Geschäftsbereich Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom 08.12.1995 (GVBl.S. 363) zu informieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Einzelhaus	Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

0,25 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

0,45 — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

A — Einzelhaus

Firstrichtung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Anpflanzung Laubbäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußweg, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Entwässerungsbetriebes (§ 9 Abs. Nr. 21 und Abs 6 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) — Abwasser
Zweckbestimmung:

VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

vorhandener Schmutzwasserkanal

geplanter Regenwasserkanal

geplanter Schmutzwasserkanal

Regenwassereinlaufbauwerk

vorhandene 10 kV- Elektroenergiefreileitung (Vorkabelung vorgesehen)

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN (keine Festsetzungen, nur Hinweise)

Katastergrenze mit Grenzpunkt

123 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

geplante neue Grundstücksgrenze

vorhandene Gebäude

1 — Grundstücksnummer

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 610-4621.30-EF-NIE
„NIE 315"
Weimar, den 16. Jan. 1998
Gr...

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung aet dem Liegenschaftskataster,nach dem Stand vom 4.7.96 übernommen.

Erfurt, den 30.04.97
Leiter des Kataseramtes

Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle gem. § 246a Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB
27. Feb. 1997
Erfurt, den 15. Dez. 1997
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden am
27. Feb. 1997
Erfurt, den 15. Dez. 1997
Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 26. Feb. 1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG zur öffentlichen Auflegung bestimmt.
Erfurt, den 15. Dez. 1997
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich Textfestsetzungen und Begründung ist gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG mit Begründung in der Zeit vom 01. April 1997 bis 01. Mai 1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auflegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG im Amtsblatt der Stadt Erfurt mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auflegungsfrist vorgebracht werden können.
Erfurt, den 15. Dez. 1997
Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 13. Nov. 1997 den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG und § 10 i.V.m. § 2 ThürBO als Satzung
BESCHLOSSEN
Erfurt, den 15. Dez. 1997
Oberbürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Textfassung ist gem. § 7 BauGB durch Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde
Az.: 610-4621.30-EF-NIE „NIE 315"
GENEHMIGT
Die Genehmigung des örtlichen und überörtlichen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Willen der Stadt Erfurt wird die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und Form der Vorhaben- und Erschließungsplanes werden bestätigt.
AUSFERTIGUNG
Erfurt, den 27. Jan. 1998
Oberbürgermeister

Die Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 16. Jan. 1998 ist gem. § 12 Satz 1 BauGB im Amtsblatt amtlich mit dem Hinweis, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan während der Öffnungszeiten des Informationszentrums der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan
RECHTSVERBINDLICH
Erfurt, den 30. Jan. 1998
Oberbürgermeister

Planverfasser unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes :

Planungs- und Ingenieurbüro Ellinger
Beratung-Planung-Bauüberwachung-Gutachten
Brühl 8 - 16
99423 Weimar
Tel.03643/50 57 77 - Fax 03643/ 51 32 20

Stadtplanungsamt Erfurt
Amtsleiter — Abteilungsleiter — Bearbeiter

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung
Stadtplanungsamt

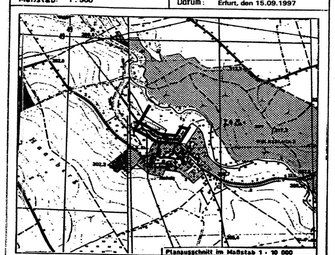
Vorhaben- und Erschließungsplan NIE 315

"Vor dem Steinbiele"

zur Errichtung von 13 Einfamilienhäusern

Erfurt - Rohda

Maßstab: 1 : 500 — Datum: Erfurt, den 15.09.1997



61-STADTPLANUNGSAMT