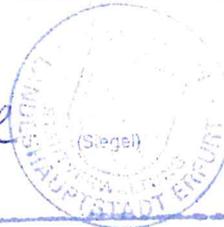


Ausfertigung:

A. Bausewein

A. Bausewein
Oberbürgermeister



Erfurt, den 08. APR. 2019

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS PLANUNGSGEBIET SALOMONSBORN ALA 206

PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG

Der Rat der Gemeinde Alach hat am 10.10.1991,
Beschluss-Nr. 66/91 beschlossen, für das Gebiet
der Gemarkung Salomonsborn, Flur 4,
Flurstück-Nr.

47	
48	
456/49	
281	(Weg teilweise)
282	(Weg teilweise)
340	(Graben teilweise)
394/45	(teilweise)
395/45	
280	(Weg teilweise)
283	(Weg)
41	(teilweise)
42	
279	(Weg teilweise)
36	(teilweise)
35	
34	
337	(teilweise)
277	(Weg teilweise)
452/32	
278	(Weg)
31	
264	(Weg teilweise)
26	
25/1, 25/2	
24	
371/29	
333	
451/23	
332	(Graben)
266	(Weg)

einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es ist vorgesehen, die Flächen als "Allgemeines Wohngebiet"
(WA - § 4 Bau NVO) und "Mischgebiet" (MI - § 6 Bau NVO) zu nutzen.

26. April 1993

E. Schmidt

2. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alach befindet sich z. Zt. in der Aufstellung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Bau GB durchgeführt werden.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan sind die entsprechenden Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Mischgebiet" (MI) ausgewiesen.

3. BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Die Flächen westlich der bebauten Ortslage sind durch ebenes Gelände gekennzeichnet und werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet nördlich der Ortslage weist eine Hanglage (Gefälle ca. 4% nach Nord-Osten) auf und wird z.Zt. ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Bau NVO

Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	(Einzelhausbebauung)
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,4	(Doppelhäuser und Hausgruppen)
	0,5	(Einzelhaus eingeschossig)
	0,6	(Doppelhaus, Hausgruppe eingeschossig)
Zahl der Vollgeschosse max.	0,8	(Hausgruppe zweigeschossig)
	I	(Einzel- und Doppelhausbebauung)
	II	(Hausgruppen)
maximale Traufhöhen	4,5 m	über Gehweg (I)
	6,5 m	über Gehweg (II)
Bauweise		offen
Dachform		Satteldach
Dachneigung		30° - 45°

4.2. Mischgebiet (MI) gem. § 6 Bau NVO

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,6	
	0,6	
	1,0	
Zahl der Vollgeschosse max.	I	(GFZ 0,6)
	II	(GFZ 1,0)
maximale Traufhöhen	5,0 m	über Gehweg (I)
	7,0 m	über Gehweg (II)
Bauweise		offen

Dachform
Dachneigung

Satteldach
30° - 45°

5. STÄDTEBAULICHE UND GESTALTERISCHE GRUNDSÄTZE

5.1. Umfang des Planungsgebietes

Die Größe des Planungsgebietes von ca. 12,15 ha, davon ca. 7,62 ha Wohnbauflächen trägt dem wachsenden Bedarf an privatem Wohnungsbau Rechnung. Der Standort Salomonsborn bietet auf Grund seiner geographischen Lage und den geplanten Nutzungen und Entwicklungstendenzen beste Möglichkeiten für Wohnbebauung. Aus regionalplanerischer Sicht ist das Planungsgebiet für eine Wohnansiedlung, die über den örtlichen Bedarf hinausgeht, optimal geeignet.

5.2. Städtebauliche Grundsätze

Bei der Erarbeitung der Grundstruktur wurde mit einer zum größten Teil flächenintensiven Bebauung dem Wohngebiet ein eigenständiger Charakter gegeben. Die vorhandenen historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen (Wohnhaus, Nebengebäude, großzügig angelegte Hofgärten) wurden und konnten im neuen Wohngebiet wegen des Grundsatzes - Flächensparendes Bauen - nicht übernommen werden. Eine großzügige Durchgrünung des Planungsgebietes und entsprechende landschaftsbegleitende Maßnahmen bezüglich öffentlicher und privater Freiflächen wirkt dem ersten Eindruck der Ignoranz der vorhandenen Strukturen im Ort entgegen.

Zur Erzielung eines hohen Wohnwertes wurden unter Beibehaltung einer interessanten abwechslungsreichen Gebäudestruktur der weitaus größte Teil der baulichen Anlagen nach Süden bzw. Westen orientiert.

Die teilweise Abkehr vom "Rechten Winkel" und die unterschiedliche Anordnung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen dienen als Grundlage für die charakteristische Struktur im Wohngebiet.

Neben den privaten Bauflächen wurden punktuell öffentliche und halböffentliche Flächen (Grünflächen, Spielplätze, Parkflächen) ausgewiesen. Sie dienen der Auflockerung von dichter bebauten Gebieten und sollen die Kommunikation im Wohngebiet fördern.

Der zentrale Bereich für kleine Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, gastronomische Funktionen, Einrichtungen für gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke wurde lagemäßig als Verbindungsglied zwischen historisch gewachsener Ortslage und den neuen Bauflächen eingeordnet. Hiermit soll einerseits die gesellschaftliche und soziale Infrastruktur des Ortes verbessert und andererseits die Kommunikation zwischen den Bewohnern von Salomonsborn und "Neubürgern" unterstützt werden. Um größtenteils einen fließenden Übergang in die Landschaft zu gewährleisten, ist mit Ausnahme des zentralen Bereiches für Gemeinbedarfseinrichtungen und punktuell an den topographisch am niedrigsten gelegenen Geländeteilen nur 1- geschossige Bebauung zulässig.

5.3. Gestalterische Grundsätze

In Anlehnung an die vorhandene Ortsstruktur sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung sowie First- und Traufhöhen sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen bei Einzelhäusern 1/3 und bei Doppelhäusern und Hausgruppen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen die Baugrenze in geringfügigem Umfang überschreiten.

Für Wandoberflächen von Außenwänden sind keine spiegelnden Materialien (Fliesen, Ölfarben) zu verwenden. Außenwandverkleidungen in Holz oder Mauerklinker sind zulässig (bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur in einheitlicher Fassadengestaltung). Als Dachdeckungsmaterialien sind vorzugsweise Pfannen und Falzziegel zu verwenden (keine bituminösen Baustoffe). Sonnenkollektoren, Veranden und Wintergärten sind zulässig, wenn sie sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

Garagen und Car-Ports sind auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig (je Grundstück eine Einzelgarage von max. 3,5 m x 6,0 m). Kellergaragen sind ebenfalls zulässig. Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude (Grenzbebauung) sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten).

Gegen öffentliche Verkehrs- und Grünflächen und gegen Nachbargrundstücke sind nur lebende Hecken oder Holzzäune bis 1,20 m Höhe und max. Tiefe von 3,0 m zulässig.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für das Planungsgebiet sind bodenordnende Maßnahmen auf privater Basis vorgesehen.

7. GRÜNORDNUNG

Die Festsetzung zur Grünordnung umfassen öffentliche und private Freiflächen.

Die für die Begrünung ausgewiesenen Flächen sind hinsichtlich der Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen vorzusehen.

Bei nachfolgender Aufzählung handelt es sich um eine Auswahl. Es können auch weitere einheimische Gehölze verwendet werden.

Positivliste

Gehölze über 4,00 m

Eiche	Quercus
Hainbuche	Carbinus
Platane	Platanus
Ulme	Ulmus
Hasel	Corylus avellana
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre

Gehölze bis 4,00 m Höhe

Schlehe	Prunus spinosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeine Heckenkirsche	Conicera xylosteum

Negativliste

Trauerweide	Salix viteline pendula
Fichte	Picea abis
Tanne	Abies alba
Lebensbaum	Thuja
Scheinzypresse	Chamaecyparis

Auf Grund der Hauptwindrichtung West, Süd-West ist eine Bepflanzung mit Großgrün an der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig. Die Bepflanzung ist in dreistufigem Aufbau nördlich und östlich des Planungsgebietes fortzuführen, um eine landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung zu erreichen. Die konkreten Festsetzungen diesbezüglich werden im zur Zeit in der Aufstellung befindlichen Grünordnungsplan formuliert.

Splitterflächen um Stellplätze und öffentliche Parkflächen sind ebenfalls durch entsprechende Maßnahmen zu begrünen.

Weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung sind ebenfalls Inhalt des Grünordnungsplanes.

8. ERSCHLIEßUNG

8.1. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist einerseits über die vorhandene Ortslage und andererseits über eine neu zu errichtende westliche Umgehungsstraße geplant.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes werden mit Ausnahme der Haupterschließungsstraße als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet. Die 5,50 m breite Wohnstraße (im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen) ist mit Ausnahme des Radverkehrs als Einbahnstraße zu befahren.

Die Hausgruppen an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes werden über Wohnwege erschlossen, die nur in Ausnahmefällen (SMH, Feuerwehr) für den Fahrverkehr freigegeben sind. Für die Bewohner steht jeweils eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen bzw. Garagen zur Verfügung.

Für die Hausgruppen im nördlichen Bereich sind zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs Car-Ports bzw. Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

Mit Ausnahme der Haupterschließungsstraße sind geschlossene, vollständig bodenversiegelnde Decken (Bitumen, Beton) unzulässig. Fußwege, Radwege und Fahrverkehrsflächen sind optisch (Farb- bzw. Materialwechsel) voneinander zu trennen.

Um übermäßiges Straßenparken zu verhindern sind punktuell öffentliche Parkplätze sowie PKW-Stellplätze geplant.

8.2 Elektroenergieversorgung

Das Planungsgebiet wird durch 2- Elektrofneileitungen (30 KV, 10 KV) gequert. Die Freileitungen werden im Bereich der Bebauung erdverlegt. Entsprechende Abstimmungen wurden bereits mit der ENAG geführt.

Außerdem macht sich der Bau von 2 Trafostationen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig. Die Standorte wurden ebenfalls bereits mit der ENAG geklärt und sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

8.3 Wasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes (Flurst.-Nr. 281) verläuft die Ohra- Anschlußleitung DN 100 , welche die Trinkwasserversorgung der Ortslage Salomonsborn gewährleistet.

Voruntersuchungen haben ergeben, daß die Dimension der Anschlußleitung Salomonsborn für die Gesamtversorgung der Ortslage und der geplanten Bebauung nicht ausreichend ist. Die technische Lösung der Wasserversorgung bedarf noch weiterer netztechnologischer Untersuchungen, die zur Zeit durch die NWA GmbH vorgenommen werden.

Grundsätzlich bestehen von Seiten der NWA GmbH keine Einwände gegen die geplante Bebauung.

8.4 Abwasserbehandlung

Der Standort ist zur Zeit abwassertechnisch nicht erschlossen. Ein Teil der geplanten Bebauung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Geplant ist die Entsorgung der häuslichen Abwässer und Regenwässer im Mischsystem. Die anfallenden Abwässer werden in einer vollbiologischen Abwasserbehandlungsanlage gereinigt, deren Standort sich an der Grenze der zur Zeit noch bestehenden Trinkwasserschutzzonen II und III östlich der Ortslage am Rosenborn befindet. Die zu errichtende Kläranlage dient gleichzeitig der Reinigung aller in der vorhandenen Ortslage anfallenden Abwässer.

An der Entscheidung über die weitere Nutzung der vorhandenen Wassergewinnungsanlagen am Rosenborn und der damit verbundenen Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen wird derzeit gearbeitet. Eine Entscheidung diesbezüglich ist Juli/August 1992 zu erwarten.

8.5 Gasversorgung, Heizung

An der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich die Trassenführung einer Gasleitung DN 250, PN 25 (genaue Lage auf der Grenze der Flurstücke 266 und 423/21). Von der Rohrachse zur Bebauung ist ein Schutzstreifen von 10,00 m Breite von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Außerhalb des Planungsgebietes, ca. 5 m östlich der Gasleitung DN 250 befindet sich die Trassenführung einer weiteren Gasleitung, welche im Bereich des Flurstückes 287 diese quert.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist abhängig von der zeitlichen Einordnung der entsprechenden Maßnahmen. Bei der Erschließungsplanung sind in Abstimmung mit der Gasversorgung Nordthüringen GmbH die notwendigen netztechnischen Maßnahmen zu beachten.

Sollten von der zeitlichen Abfolge Hochbaumaßnahmen vor dem möglichen Versorgungsbeginn für Erdgas realisiert werden, ist als

Vorzugsvariante die Beheizung der Gebäude mit Flüssiggas zu planen.

Feste Brennstoffe sind als Energieträger unzulässig.

8.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Bei der Erschließungsplanung ist zu beachten, daß in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

9. AUSWIRKUNGEN (gem. § 9 Abs.8 Bau GB)

Grundlegend betrachtet, beeinträchtigt jede menschliche Bautätigkeit den Natur- und Landschaftshaushalt. Die zu erwartenden Eingriffe müssen daher immer so gering als möglich gehalten werden. Dieses kann erreicht werden durch die Wahl des Heizmediums, den Verzicht auf größere Bodenversiegelungen, den Ausgleich von zu bebauenden Flächen durch großzügige Begrünungsmaßnahmen in öffentlichen als auch privaten Freiflächen.

In dem in der Aufstellung befindlichen Grünordnungsplan ist im Besonderen auf die Eingrünung der Randbereiche der geplanten Bebauung zu achten, um einen fließenderen Übergang in den Landschaftsraum zu gewährleisten.

Das Planungsgebiet ist bisher landwirtschaftlich genutzt worden. Es sind daher keine schützenswerten Flächen im Sinne des Landschafts- und Naturschutzes vorhanden.

Durch die Einordnung von Flächen für den Gemeinbedarf verbessert sich die infrastrukturelle Ausstattung des Gemeindegebietes.

Die Errichtung der Erschließungsanlagen erstreckt sich räumlich auf die gesamte Ortslage, sodaß die Problematik der Abwasserentsorgung und Elektroenergieversorgung des gesamten Ortes abschnittsweise gelöst wird.

10. Flächenbilanz

Gesamter Geltungsbereich	ca.12.15 ha
davon Wohnbauflächen	ca. 7.62 ha
davon Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0.35 ha
davon gemischte Bauflächen	ca. 1.98 ha
davon Verkehrsflächen	
Fahr- und Fußgängerverkehr	ca. 1.54 ha
ruhender Verkehr	ca. 0.18 ha
davon öffentliche Grünflächen	ca. 0.48 ha

Aufgestellt: Erfurt, Juni 1992

Dipl.- Ing. H.Ludwig



RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. §§ 1-4, 8, 9-12, 30, 33, 125, 136-191 und 246a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466-473)
2. §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil 1 S. 132 ff.)
3. §§ 1, 2, 9, 11 und 19 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. Teil 1 S. 62 f.)
4. Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. Teil 1 S. 929 ff.) i. V. m. Gesetz über die Einführung des Gesetzes über die Bauordnung (EinfGBauO) vom 20.07.1990 (BGBl. Teil 1 S. 950 ff.)
5. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466 ff.)
6. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1992 (BGBl. Teil 1 S. 630 ff.)
7. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210 ff.)
8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 S. 58 ff.)
9. Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO) vom 24.07.1992 (GVBl. S. 383 ff.)
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil 1 S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 481-482)
11. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57 ff.)
12. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil 1 S. 880 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 483-485)
13. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17 ff.)