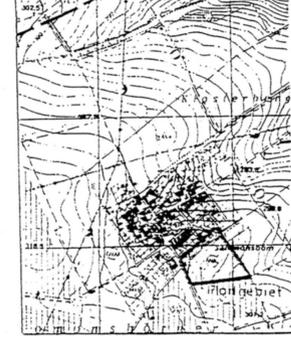


WA	II
0,4	0,8
0	-

ÜBERSICHTSKARTE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1. Art der baulichen Nutzung
- Gemäß § 9 (1) 1. BauGB und § 1 und 4 BauNVO ist für Allgemeine Wohngebiete folgende Bebauung zulässig: Wohngebäude, Gebäude und bauliche Anlagen, die die Versorgung des Gebiets dienen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Behrbewerbsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf für Garagen zulässigen Flächen unterzubringen und den geplanten Strukturen und Proportionen anzupassen.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB
- In den Nutzungsschablonen sind die Grundflächenzahlen und Geschosflächenzahlen als Maximalwerte festgesetzt.
- Für die Zahl der Vollgeschosse ist höchstens zwei als Maximalwert festgelegt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Firsthöhe festgelegt, die sich an der direkten Nachbarhausbebauung orientiert. Hierbei ist der Spielraum von 1,00 m unter- bzw. 1,00 m oberhalb der geplanten oder bestehenden Nachbarfirst bindend.
- Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung haben Baugrenzen sowie Geschosflächen in der ausgewiesenen Baulücke Vorrang gegenüber den Angaben von Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl im Nutzungsschema.
- 1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB
- In der Zeichnung ist die Bauweise für Neubauten als offene Bauweise, in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen, sowie durch die Stellung der Baukörper bestimmt.
- Die festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper durch First- bzw. Traufreichtung ist bindend.
- Bereich A:
- Im Bereich A befindet sich die Bauwandschleife, diese Fläche kann erst bebaut werden, wenn die Bauwandschleife verlegt und die neue Haltebuchstabe hergestellt ist.
- 1.4. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4. BauGB
- Spielplätze und Kinderspielplätze sind, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.
- Es ist auf jedem neuen Grundstück mit reiner Wohnnutzung mindestens ein Spielplatz jedoch maximal zwei Spielplätze für einen PKW zu erstellen. * Kennenmerk:
- Auf jedem neuen Grundstück mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung sind die Spielplätze für Fahrzeuge gem. Raumordnung zu erstellen.
- 1.5. Verkehrsflächen
- Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege und Parkplätze) sind gemäß § 9 (1) 11. BauGB festgelegt und auszuführen. Die Festlegung der Verkehrsflächen in der Zeichnung ist verbindlich. Fußwege sind in der Zeichnung als solche gekennzeichnet.
- Die Verkehrsflächen, Verkehrswege und Stellflächen, sollten als wasserdurchlässige Flächen (Pflaster, Rasensteine etc.) hergestellt werden.
- 1.6. Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15. BauGB
- Die im Plangebiet vorgestellten öffentlichen Grünflächen sind der Zeichnung zu entnehmen und verbindlich.
17. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

Fraxinus excelsior	geil. Eiche	Corylus avellana	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel	Sambucus nigra	Schwarze Holde
Prunus avium	Vogelkirsche	Viburnum opulus	Schneeball
		Salix caprea	Salweide
		Prunus padus	Traubeneiche
		Prunus serotina	Traubeneiche

19. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Geländeerhebung (Sockelhöhe) darf bei Neubauten max. 1,50 m nicht überschreiten.

Die im Schriftlichen Teil der Begründung und Erläuterung festgesetzten Angaben sind Bestandteil des Bebauungsplanes und gelten somit als planungsrechtliche Festsetzungen. Diese sind verbindlich und dürfen nicht abgeändert werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- Aufgrund § 9 (4) BauGB in Verbindung mit den § 83 der Bauordnung wurde folgendes festgelegt:
- 2.1. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Baukörper, Dach und Fassadengliederung sind in einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen und müssen eine gestalterische Einheit bilden.
- Wintergärten, Energiegewinnungsanlagen und ähnliche Anlagen sind harmonisch mit den Fassaden und Dächern einzubinden.
- 2.1.1. Dachformen und Dachneigung
- Für die Haupt- und Nebenbauten sind grundsätzlich Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° festgelegt. Als Ausnahme können Carports mit einem Flachdach ausgebildet werden.
- Dachgärten und Dachterrassen dürfen bei Einheitsbauten 1/3 und bei Hausgruppen 2/3 der Traufbreite nicht überschreiten. Für einzelne sollte sie jedoch nicht mehr als 4,0 m Länge in Traufrichtung zulassen. Nebengiebel, die mindestens 50 cm aus dem Hauptbaukörper herauspringen, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Die Höhe der Kniestöcke wird auf maximal 0,30 m gemessen von OK FFBI festgelegt. Bei nicht zeichnerisch dargestellten Firststrichtungen sind die Gebäude im Mittel senkrecht oder parallel zur Straße zu stellen. Für Nebengiebel kann eine Kniestockhöhe bis 1,30 m gemessen von OK FFBI zugelassen werden.
- 2.1.2. Dachdeckung
- Die geeigneten Dachflächen sind als Ziegel- und Pfannendeckung bzw. zweiseitig vermauerte Dachsteine in den Farben ziegelrot bis rotbraun herzustellen.
- 2.1.3. Fassadenoberflächen
- Die Fassadenoberflächen einschließlich Dachsimis, Balkonverkleidung, Fenster und Türen sind bei allen Gebäuden (auch Betriebs- und Nebengebäuden) für jeweils eine Hausgruppe in Material und Farbe aufeinander bzw. auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Es dürfen keine aufblühenden und leuchtenden Farben als Fassadenstrich verwendet werden.
- Plattenfassaden und Verkleidungen aus polierten oder glänzendem Material (Kunststoff, Metall oder anderen Materialien) sind nicht zulässig. Wandflächen sind anlässlich zu verputzen oder zu verblenden (auch Grenzflächen zu benachbarten Grundstücken).
- Fenster an der Straßenseite sind nur mit stehendem Format zulässig.
- 2.2. Einfriedigungen
- Auf die Einfriedigung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen kann verzichtet werden. Hecken oder Holzzaune von höchstens 80 cm sind ebenfalls zulässig. Entlang der mit 4,50 m Breite ausgebauten Wohnwege B und C sind Einfriedigungen erst in einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind.
- Es sind gegen Nachbargrundstücke lebende Hecken oder Sträucher eingegrünte Zäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Im Freizeitzbereich sind Sichtzäunwände in einer Höhe bis 1,80 m und max. Tiefe bis 3,00 m zulässig.
- Die Einfriedigungen sollen im gestalterischen Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden stehen und sind in Art, Material und Höhe aufeinander abzustimmen.
- 2.3. Grundstücksflächen
- Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht für eine andere Nutzung benötigt werden. Gehwege und Zufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
- Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Geschlossene Decken, vollständig bodenversiegelnde Decken (Asphalt, Beton etc.) sind unzulässig.
- Außer für Fahrbahnen von Verkehrsflächen sind geschlossene, vollständig bodenversiegelnde Decken unzulässig.
- 2.4. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Mülltonnen
- Stellplätze für mehr KFZ sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Mülltonnen bzw. Sichtschutzwände sind mit Gehölz einzugrünen.
- 2.5. Die äußere Gestaltung von Werbeanlagen
- Anlagen zur Außenwerbung sind nur im Bereich der Leistung zulässig. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk und seiner Umgebung unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht überdecken.

Plangrundlage

Es wird bezeugt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 01.01.1995 übereinstimmen.

Der Stadtrat Erfurt hat am 08.03.1995 die 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 01/93 Allgemeines Wohngebiet Salomonsborn Gemeinde Alka 208 (gemäß § 13 LVm, § 10 BauGB LVm, § 2 (7) BauGB-Maßnahmen) als Satzung beschlossen.

Erfurt, den 24.07.1995
Katasteramt

Beglaubigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.

Erfurt, den 24.07.1995
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den 24.07.1995
Oberbürgermeister

Wohngebiet Salomonsborn "Vor dem Dorfe" Südlich Ortslage Salomonsborn

Die ordnungsgemäße Zusammenfassung der vorhandenen Genehmigungen zum Bebauungsplan Nr. 01/93 Allgemeines Wohngebiet Salomonsborn

Bebauungsplan 01/93 Satzungsbeschluss vom 15.07.93 und 09.12.93, genehmigt am 28.01.94, rechtsverbindlich mit der Veröffentlichung der Genehmigung am 02.02.1994
Flur 4: Flurstücke 190, 191, 192/1, 192/2, 192/4, 379/192, 379/192, 389/192, 188/1, 188/1, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, und Teile der Flurstücke 312, 348, 189/2, 448/187, 186/2, 184/1, 296, 162, 161, 160 und 299

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 460), Maßnahmen des Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Thüringen vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)

TEIL A - PLANZEICHNUNG

- ST Stellplätze
 - VERKEHRSFLÄCHEN
 - Straßenverkehrsflächen
 - Fußweg
 - VERSORGUNGSFLÄCHEN
 - Abwassersammler
 - GRÜNFLÄCHEN
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
 - FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN
 - FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNG UND PFLANZPFLICHT ALS OBSTWEISE
- WA: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- II: Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) 1. BauGB)
- WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II: Zahl der Vollgeschosse oder Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
- II: Höchstgrenze (§ 17 BauNVO)
- 0,4/0,8: Grundflächenzahl/Geschosflächenzahl bei eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß oder zweigeschossiger Bauweise
- o: offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- : Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- o: vorhandene Bebauung
- Untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen die Baugrenzen in geringfügigem Umfang überschreiten. Die Bauwände dürfen jedoch nicht überkreuzt werden. Auf geltende Abstandsflächenregelungen wird hingewiesen.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

zulässige Firstrichtungen

- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**
- ST Stellplätze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
- Fußweg
- VERSORGUNGSFLÄCHEN**
- Abwassersammler
- GRÜNFLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN
- FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNG UND PFLANZPFLICHT ALS OBSTWEISE
- Baumplanung
- Baumbestand

- 18. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten nach § 9 (1) 25 BauGB**
- Die bestehenden eingetragenen Bäume sind zu erhalten.
- Die eingetragenen Baum- und Strauchgehölze sind zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Auf den als "Flächen mit Bindungen für die Pflanzung mit Bäumen" dargestellten Flächen ist je 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen. Pflanzungen gem. Pkt. 4 werden hierbei angerechnet.
- Im Bereich von mehreren zusammenhängenden Stellflächen ist für jeweils 4 Stellflächen 1 Laubbäum erster Ordnung des festgesetzten Artenspektrums zu pflanzen. Der Wurzelraum der Bäume ist zu schützen.
- Mindestens 20 % der privaten Grünflächen sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme auszuführen.
- Die Mindestgröße der Gehölze wird festgesetzt mit:
- Laubbäume (außer Obstbäume): Stammumfang 13-20 cm
Nadelbäume: 2 x v. 200 - 250 cm
Straucher: 2 x v. 60 - 100 cm
- Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden:
- | Baumarten | Sträucher |
|----------------------|--------------------|
| Tilia cordata | Cornus sanguinea |
| Carpinus betulus | Viburnum lantana |
| Prunus avium | Prunus spinosa |
| Acer campestre | Lonicera xylosteum |
| Acer pseudo-platanus | Ligustrum vulgare |
| Sorbus aria | Corylus avellana |
| Sorbus domestica | Salix caprea |
| Malus sylvestris | Rosa canina |
| Pyrus communis | Rhamnus cathartica |
| | Amelanchier ovalis |
| | Felsenbirne |
- Im Bereich des wasserdurchlässigen Grabens - festgesetzt als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" - ist das Artenspektrum der Laubgehölze zu erweitern durch:

STADT ERFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/93
ALLGEMEINES WOHNGEBIET SALOMONSBORN
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG ALA 208

STAPELMANN & BRAMEY BERATENDE INGENIEURE GMBH		ZEICHNER BEBAUUNGSPLAN	
MULLENBERG 28 99089 ERFURT TEL. 0361/598510	FAX 0361/598516	MÄSSSTAB 1:500	
MULLENBERG 6 99089 ERFURT TEL. 0361/598510		FAK 0361/598518	
MULLENBERG 2 99089 ERFURT TEL. 0361/598510		FAK 0361/598518	
VOR DEM DORFE		DATUM 28.04.1995	