

Stadtverwaltung Erfurt  
Stadtplanungsamt

Begründung zum  
Bebauungsplan

BP SCH 520

„Schmira Nord - Ost“

- Satzung -

Erfurt, März 2003

**Landeshauptstadt Erfurt**  
**Stadtverwaltung**



Dezernat Bauverwaltung  
Stadtplanungsamt



## INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Planerische Ausgangssituation	4
1.5	Städtebauliche Rahmenbedingungen (Bestandsdarstellungen)	5
1.6	Planung - Konzept	8
2	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche / Stellung der Hauptbaukörper	10
2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	10
2.5	Nebenanlagen	10
2.6	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen / Garagen und deren Einfahrten, sonstige Nebenanlagen	11
2.8	Verkehrerschließung	11
2.9	Ver- und Entsorgung	11
2.10	Leitungsrecht	11
2.11	Grünfläche	12
2.12	Luftreinhaltung - Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen	12
2.13	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
2.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
2.15	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.16	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren Zuordnung	13
2.17	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
3	KOSTEN UND FOLGEKOSTEN	14
4	FLÄCHENBILANZ	14
5	LISTE DER ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE	15
6	ANLAGEN	15

# 1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

## 1.1 Planerfordernis

### 1.1.1 Anlass und Erfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind.

Im Zuge der zum anstehenden Stadtumbau gemachten Untersuchungen und Studien zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt wurde auch festgestellt, dass es Aufgabe der Gemeinde ist, entsprechend trotz des massiven mittelfristigen Bevölkerungsrückganges der Nachfragen der einzelnen Wohnungsteilmärkte Bauland zur Verfügung um stellen, um den Wohnbedürfnisse der Bevölkerung entsprechend § 1 (5) Satz 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Das Hauptsegment der ermittelten mittel- und langfristigen örtlichen Nachfrage ist die Wohnform des Einfamilienhauses / Eigenheimes vorzugsweise in Einzelhausbebauung mit geringer Wohnungsanzahl.

Parallel zu den großflächigen Wohnungsbauschwerpunkten Marbach und Ringelberg besteht hierzu auch Nachfrage nach kleinteiligen Baugebieten in untergeordneten kleineren Ortserweiterungen der stadtnahen Ortschaften durch Einzelhausbebauung.

Hierzu steht die Stadt Erfurt vor der Aufgabe, sich dem Abwandern der stadteigenen Bevölkerung zu den Wettbewerbern dieses Teilmarktes im weiteren Umland zu stellen.

Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist entsprechend der grundsätzlichen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung innerhalb der städtebaulichen und funktionalen Entwicklung der Stadt Erfurt sinnvoll.

Mit dem Entwurf zum 2.FNP 2001 ist der Wohnbauschwerpunkt im OT Schmira in der nördlichen und nordwestlichen Ortslage zu entwickeln.

Wegen des am Standort vorhandenen intakten dörflichen Ortsrandes ist eine geringfügige Abrundung nach Vorbild der 2000 durch den Stadtrat bestätigten Dorfentwicklungsplanung und einer im Verfahren angehaltenen Abrundungs- und Ergänzungssatzung mit 3 Grundstücken am Sandweg sinnvoll.

Im Zuge der Planungen zur abwassertechnischen Erschließung des OT Schmira und in Anbetracht der Stadtratsbeschlüsse 1994 für eine Wohnungsbauentwicklung im OT Schmira und der städtischen Grundstücksverfügbarkeit am Standort östlich der Frienstedter Straße ist mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 072/2000 vom 19.04.00 die Aufgabe an die Verwaltung gestellt worden, städtisches Bauland bau-trägerfrei für Einzelbauherren des angeführten Wohnungsteilmarktes zu entwickeln.

Die Stadt Erfurt prüft hierzu eine Eigenentwicklung.

Es sollen somit für einen Bereich von ca. 1,0 ha der im 2.FNP-Entwurf 2001 dort dargestellten Wohnbauflächen zwischen Sandweg und Nordweg östlich der Frienstedter Straße ein Bebauungsplan als eine Zulässigkeitsvoraussetzung für Bauvorhaben erarbeitet werden.

### 1.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan ist beabsichtigt, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine untergeordnete Erweiterung des Ortes Schmira zur Entwicklung des Bereiches östlich der Frienstedter Straße als Wohnbauflächen für private Einzelbauherren bau-trägerfrei mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> Nettogrundstücksflächen zuzüglich erforderlicher Flächen für die Erschließung und den landespflegerischen Ausgleich, insbesondere der Wiederherstellung eines neuen dörflichen Ortsrandes zu schaffen.

Zur notwendigen Erschließung des Baugebietes sind Teilbereiche der angrenzenden Grundstücksflächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Mit der vorliegenden Planung ist eine geordnete Entwicklung am Standort beabsichtigt.

## 1.2 Verfahrensablauf

### 1.2.1 dem Verfahren vorlaufende Stadtratsbeschlüsse

BP SCH 014, 1991 - 1994

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des BP SCH 014, Aufstellungsbeschluss vom 19.12.1990 bzw. 15.5.1991; Planungsziel: Entwicklung von Wohnbauland.

1994 wurde ein Konzept zum Bebauungsplanentwurf SCH 014 durch den Stadtrat am 10.11.1994 gebilligt.

Eine Überarbeitung des Bebauungskonzeptes wurde damit in Teilbauungsplänen erforderlich.

Klarstellungssatzung, 1997

Für den Ortsteil Schmira wurde mit Beschluss des Stadtrates am 26.03.1997 eine Klarstellungssatzung beschlossen. Diese wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde (AZ: 210-428.10-EF) gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB - alte Fassung am 17.12.1997 genehmigt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieser Satzung.

Abrundungssatzung / Ergänzungssatzung, 1997 – 1998 / 2000

Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 26.03.1997 (Beschluss-Nr. 064/97), Punkt 5, wurde die Bauverwaltung beauftragt, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG eine Abrundungssatzung für das Gebiet Schmira zu erarbeiten.

Das Plangebiet überlagert eine 2.100 qm Fläche nördlich des Sandweges. Die Bürger- und Trägerbeteiligung fand 1998 statt. Der vorbereitete Satzungsbeschluss ist bisher nicht vollzogen worden.

## 2. FNP-Entwurf, 09/2001

In den FNP-Entwürfen 1999 und 2001 erfolgte auf Grund geänderter Wohnungsbaustrategien und -nachfragen eine Einkürzung der Bauentwicklungsflächen für den OT Schmira, so auch im Osten der Ortslage, dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### Dorfentwicklungsplanung, 2000

Die Dorfentwicklungsplanung Ortschaft Schmira bestätigte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 062/2000 vom 19.04.2000. In den Entwicklungszielen sind die Grundzüge des FNP-Entwurfes 1999 entsprechend Punkt 1.1.1, 1. und 2. Absatz, dargestellt.

### Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Schmira Nordost, 2000

Mit Stadtratsbeschluss StR Beschluss Nr. 072/2000 vom 19.04.2000 - "Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Schmira Nordost", Planungsziel: "Wohngebiet für frei stehende Einfamilienhäuser, Vorbereitung des Baurechtes, Entwicklung mit einem privaten Entwicklungsträger oder direkt durch die Stadt für Einzelbauherren zur Deckung des örtlichen Bedarfes" – erfolgte die Wiederaufnahme für ein Bebauungsplanverfahren.

## 1.2.2 Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Bürgerbeteiligung, öffentliche Auslegung

Mit dem Stadtratsbeschluss 194/2001 vom 26.09.2001 erfolgte der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes. (Bekanntmachung Amtsblatt 12.10.01, Nr. 18)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 22.10.2001 bis 23.11.2001 statt.

Mit dem Stadtratsbeschluss 099/2002 vom 19.06.2002 erfolgte der Beschluss zur Billigung des Entwurfes und zur öffentlichen Auslegung (Bekanntmachung Amtsblatt 12.07.02, Nr. 13).

Die öffentliche Auslegung fand vom 22.07.2002 bis 23.08.2002 statt.

## 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes BP SCH 520 "Schmira Nordost" befindet sich im Dorf Schmira, OT im Westen der Landeshauptstadt Erfurt und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

- § im Norden: von landwirtschaftlicher Nutzfläche,
- § im Westen: von den Gärten der Bebauung östlich der Frienstedter Straße,
- § im Süden: von Wohnbaugrundstücken,
- § im Osten: von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Der Geltungsbereich teilt sich auf in den

### - Teilbereich A

Flurstücke der Gemarkung Schmira

Flur- Nr.: 3

Flurstück-Nr.: 721/194, 195 tw., 193 tw., 720/194, 191/8 tw. 191/7 tw., 327/28 tw. 326/28 tw., 413/197 tw., 196/0 tw.

### - und in den Teilbereich B

Flurstücke der Gemarkung Frienstedt

Flur- Nr.: 4

Flurstück-Nr.: 339/ 39 tw.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

## 1.4 Planerische Ausgangssituation

### 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung - Regionaler Raumordnungsplan

Die Beziehungen des Ortsteiles Schmira zur Stadt Erfurt beschränken sich nur auf arbeits- und versorgungsräumliche Verbindungen des Ortsteiles zur Stadt. Der Eselsgraben mit seinen Gartenbereichen zur Freizeitgestaltung stellt einen wichtigen Naherholungsraum dar. Die Wegebeziehungen von Schmira in Richtung Frienstedt entlang des Eselsgrabens sind im Radverkehrskonzept enthalten und zum schrittweisen Ausbau vorgesehen.

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes BP SCH 520 widersprechen nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan BP SCH 520 um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Der im mit Stand 09//2001 im Entwurf befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als Wohnbaufläche vor.

Die Innenentwicklung des Ortsteiles hat dabei Vorrang. Der Schwerpunkt der Entwicklung ist im Norden der Ortslage.

Voraussetzung für den Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches, ein Sachverhalt, der im vorliegenden Fall erfüllt ist.

Im Landschaftsplan ist der gesamte nordöstliche Bereich von Schmira als strukturreiche landwirtschaftliche Fläche zu erhalten bzw. zu entwickeln. Weitere Bauflächen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht vorgesehen.

### 1.4.3 Dorfentwicklungsplanung

Die Dorfentwicklungsplanung Ortschaft Schmira ist bestätigt mit StR Beschluss Nr. 062/2000 vom 19.04.2000 "Bestätigung der Dorfentwicklungsplanung für die Ortschaft Schmira". Die Dorfentwicklungsplanung Schmira ist als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung gebilligt.

Schmira soll die typische Ausstrahlung einer ländlichen Siedlung weiterhin erhalten bleiben. Die Funktion als Wohnort ist zu stärken. Hauptziel ist die Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz.

Es sind kleinere Abrundungsflächen vorgeschlagen, die Bestand einer im Entwurf befindlichen und nicht vollzogenen Erweiterungssatzung sind.

Eine Erweiterungsfläche ist u.a. die mit ca. 3 Grundstücken nördlich des Sandweges.

#### 1.4.4 Abrundungssatzung / Ergänzungssatzung

Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 26.03.1997 (Beschluss-Nr. 064/97), Punkt 5, wurde die Bauverwaltung beauftragt, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG eine Abrundungssatzung für das Gebiet Schmira zu erarbeiten.

Das Plangebiet umfasst eine 2.100 qm Fläche nördlich des Sandweges. Eine darüber hinausgehende Abrundung zieht ein Planerfordernis mit sich, welches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit begründet.

Die Bürger- und Trägerbeteiligung fand 1998 statt. Der vorbereitete Satzungsbeschluss ist bisher nicht vollzogen worden.

Der Standort ist derzeit abwassertechnisch und wasserversorgungstechnisch nicht über das öffentliche Versorgungsnetz erschlossen. Ein Anschluß an Kleinkläranlagen wird vom Entwässerungsbetrieb ausgeschlossen.

#### 1.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen (Bestandsdarstellungen)

##### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Dorf Schmira ist ein Ortsteil der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt und liegt an der Bundesstraße 7 ca. 4 km vom Stadtzentrum des Oberzentrums Erfurts entfernt auf dem Alach – Garmstedter Plateau am nordöstlicher Ortsrand von Schmira, östlich Frienstedter Straße.

##### 1.5.2 Erschließung

###### äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Bundesstraße B 7 bzw. über den Knoten Bachstraße und der Frienstedter Straße. Der Sand- und Nordweg ist an die Frienstedter Straße angebunden.

Der Nordweg ist Bestandteil eines geplanten Radwanderweges.

###### innere Verkehrserschließung

Das Flurstück 721/194 ist Ackerland.

Der Sandweg ist teilweise befestigt. Korrekturen der Grundstückeingrenzungen werden erfolgen.

Planerisch ist der hoch zu bewertenden Standortfaktor des hier anzutreffenden Ortsbildes der geschlossen wirkenden eingegrünt und abgegrenzten Gärten zu sichern. Eingriffe sind auszugleichen.

Der Nordweg ist ein unbefestigter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg.

###### Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die verkehrstechnische Erschließung (ÖPNV) erfolgt durch die Buslinie 80 (Stadtverkehr). Die Haltestelle ist fußläufig in ca. 7-10 Minuten zu erreichen.

###### Stadttechnik

Für den Sandweg ist zur Erschließung durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz eine Leitungsverlängerung notwendig.

Das Plangebiet, Flurstück 721/194, ist abwassertechnisch nicht erschlossen.

Im Sandweg ist entsprechender Leitungsbestand für eine Erdgasversorgung vorhanden, die Versorgung mit dem Energieträger Erdgas wird möglich.

##### 1.5.3 aktuelle Nutzungen, Eigentumsverhältnisse

Das Gelände wird ackerbaulich genutzt und ist unbebaut. Es befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Zone III. Rohstoffsicherungsinteressen sind nicht ausgewiesen.

Nutzung entsprechend Bestandsaufnahme Vermessungsamt 09/00:

Ø vgl. Punkt 4 - Flächenbilanz

###### Teilbereich A:

Flurstück	Nutzung	Eigentum
721/194	Ackerland	Stadt Erfurt
327/28 tw.,	Ackerland	privat
326/28 tw.,	Ackerland	privat
720/194	Verkehrsfläche	Stadt Erfurt
195 tw.	Verkehrsfläche	Stadt Erfurt
193 tw.	Verkehrsfläche	Stadt Erfurt

191/7 tw.	Bauland, Garten	privat
191/8 tw.	Bauland, Garten	privat

413/197 tw.	Ackerland	privat
196/0 tw.	Ackerland	privat

###### Teilbereich B:

Flurstück	Nutzung	Eigentum
339/ 39 tw.	Acker	Stadt Erfurt

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,45 ha.

##### 1.5.5 Umweltsituation

###### Lärm

Der südliche Teil des Flurstück 721/194 ist ca. 200 m von der Eisenacher Straße / B 7 entfernt.

Der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für die Nacht von 45 dB(A) wird um 2,5 dB(A) überschritten. Da dieser Beurteilungsspiegel von 47,5 dB(A) jedoch den im Rahmen der Abwägung anwendbaren Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) unterschreitet, ist eine Wohnnutzung vertretbar.

###### Alllasten

Im Bebauungsplan sind grundsätzlich nur solche Flächen zu kennzeichnen, deren Böden definitiv mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden landwirtschaftlich genutzt. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. die alllastenverdächtigen Flächen i. S. § 16 Abs.1 und 2. des Thüringer Abfallwirtschafts - und Alllastengesetzes (ThAbfAG) vom 31.07.1991 GVBl. S.273 darstellen, sind derzeit nicht bekannt.

### 1.5.6 Naturräumliche Gegebenheiten

#### Naturräumliche Gliederung

Das Untersuchungsgebiet wie auch der gesamte Ort Schmira werden dem Innerthüringischen Hügelland und dort der naturräumlichen Einheit Marbach – Tieftalhang zugeordnet.

#### Vegetation

Natürliche Waldgesellschaften sind Eichen-Hainbuchen- und Eichen-Winterlinden-Mischwald.

#### Klima

Die Flächen um den Ortsteil Schmira werden als klimatologisch wertvoll eingestuft.

Der Planungsraum liegt laut Klimaanalyse der Stadt Erfurt innerhalb der Klimaschutzzone II. Ordnung. Es handelt sich um eine Fläche mit großer Bedeutung für Kalt- und Frischluftentstehung sowie für Be- und Entlüftung und die bioklimatische Situation der Stadt Erfurt. Die Luftleitbahn hier ist bei Westlagen (SW- Hauptwindrichtung) und Schwachwind besonders wirksam.

Entsprechend der Klimaanalyse der Stadt Erfurt wird im östlichen Umfeld des Geltungsbereiches, am östlich verlaufenden, durch Wiesenbereiche mäandrierender Eselsgraben eine funktionsfähige Frischluftbahn ausgewiesen.

Von Norden, Osten und Südosten (Eselsgraben) wird der Planungsraum von einer Klimaschutzzone I. Ordnung umgeben, was die Bedeutung der Klimaschutzzone II. Ordnung in dem Bereich noch verstärkt.

Kleinräumig gesehen hat das Untersuchungsgebiet ein Peripherie- bzw. Stadtrandklima mit geringem Wärmeinseleffekt und geringer bis mäßiger Immissionsbelastung.

Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein bedeutender Eingriff in die Klimaschutzzone II. Es besteht heute ein ökologisch intakter Ortsrand und Siedlungsabschluss.

#### Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone II – Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe (Verbrennen von Abfällen sowie von festen und flüssigen Brennstoffen zu Heizzwecken unzulässig, gilt nicht für die zusätzlichen Kaminfeuerstellen, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäudeteilen dienen und nur gelegentlich genutzt werden – es ist ausschließlich naturbelassenes und zwei Jahre abgelagertes Holz zu verwenden).

#### Geologie / Boden

Das Gebiet der Ortslage ist ein ausgesprochenes ausgeräumtes Agrarland, der Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Bodenart bildet eine lösslehmgige Braunerde mit guter Eignung als Acker.

Den Untergrund bestimmen grundwasserferne Lössderivate (Hängelehme) des Diluvium bzw. im südöstlichen Drittel Mergel, Schieferferte, Kalk- und Sandsteine mit Mergelsteinlagen des Keupers. Die guten Böden erreichen eine Ackerwertzahl von 60 .... 95.

Schmira liegt in einem weitgespanntem, flachwelligen Keuperhügelland im Verbreitungsgebiet gut tragfähiger Gesteine des Unteren Keupers mit einer Wechselfolge von Ton- und Schluffsteinen. In Oberflächennähe sind die Festgesteine zu einem steinigen lockergesteinähnlichen Material verwittert. Nordöstlich der Ortslage treten die Festgesteine des Oberen Muschelkalkes zu Tage.

#### Hydrologie / Gewässerschutz

Im Ortsteil Schmira wurde zwischenzeitlich mit dem Aufbau eines zentralen Ortsnetzes durch den Bau eines entsprechenden Ortssammlers begonnen, so dass die bis dahin betriebene Einleitung in Kleinkläranlagen und Gräben entfällt.

Die territoriale Nutzung des Geratales wird durch die vorhandenen Wasserwerke der Stadt Erfurt bestimmt und beschränkt. Die Fläche "nördlich des Sandweges" befindet sich in der Randlage der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Erfurter Wassergewinnungsanlagen. Dementsprechend sind hier die im Schutzgebietsbeschluss Nr. 0012/80 vom 31.01.1980, bestätigt durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.1980, verankerten Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Die Trinkwasserschutzzone III erstreckt sich in westliche Richtung bis zur Friedensteter Straße (hier Grenzverlauf auf dieser Straße).

Fließ- und andere Oberflächengewässer fehlen im Gebiet.

Östlich und südöstlich des Planungsraumes, in ca. 80 m Entfernung verläuft ein wichtiges Landschaftselement – der Eselsgraben. Der Eselsgraben ist ein teils verrohrter Vorfluter.

Entsprechend der Anforderungen des Entwässerungsbetriebes kann auf weitere Einleitung nicht verzichtet werden, da andere Vorflutmöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser auch aus dem Plangebiet nicht im erforderlichen Maß zur Verfügung stehen. Entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben sind die Einleitungsmengen den Vorfluterhältnissen entsprechend zu drosseln, wodurch zusätzliche Aufwendungen für Regenrückhaltung resultieren.

Es besteht ein völliger Ausschluss von auch nur übergangsweisen Kleinkläranlagen.

#### Versickerungsfähigkeit

Die Flächen am Sandweg befinden sich im Verbreitungsgebiet von Festgesteinen des Unteren Keupers bzw. der Ceralitenschichten des Oberen Muschelkalkes (Sandweg - Grenzbereich). Wenngleich die beiden vorgenannten Festgesteinsformationen i.a. keine guten Durchlässigkeitswerte aufweisen, können sie nicht pauschal als nicht versickerungsfähig eingestuft werden. Vielmehr ist im Einzelfall eine Prüfung gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 durchzuführen. Erst nach Vorliegen entsprechender standortbezogener Versickerungsnachweise sind sichere Aussagen zur Versickerungsfähigkeit möglich.

#### Arten- und Lebensräume

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation bildet der Winterlinden-, Eichen-, Hainbuchenwald (Tilio Carpinetum).

Im Planungsraum befinden sich keine Schutzgebiete bzw. unter Schutz gestellte Biotop nach § 18 ThürNatG.

Der Untersuchungsraum besteht fast ausschließlich aus einer intensiv genutzten Ackerfläche (Weizenanbau). Nur im westlichen Bereich entlang der Grundstücksgrenze befindet sich ein ca. 5 m breiter extensiv genutzter Grünstreifen in dem vereinzelt Gehölze wachsen bzw. Gehölze der angrenzenden, strukturreichen Hausgärten hineinragen. Südlich des Sandweges befindet sich als dortypische Gartengrundstückseinfriedung eine ca. 2,00 m breite Ligusterhecke.

### 1.5.7 Siedlung und Landschaft

#### Geländeform

Das wenig bewegte Gelände um Schmira fällt von Westen her aus Höhen von 311 m Ü.NN allmählich nach Osten auf ca. 185 m Ü.NN ab. Die heute bebaute Ortslage liegt in Höhen die 280 – 300 m Ü.NN inmitten weiträumiger Ackerflächen.

#### Sichtbeziehung

Die Geländeform bietet durch wechselnde Höhen Ausblicke auf die Stadt Erfurt mit Sichtfeldern bis zu 4 km Entfernung. Im Osten befindet sich das wertvolle Landschaftselement Auebereich Eselsgraben.

Das Plangebiet selbst ist eine ostexponierte Hanglage, gering geneigt und fällt gleichmäßig von Westen nach Osten von ca. 283 m. ü. NN auf ca. 278 m. ü. NN.

#### Ortsrand

Das Plangebiet mit seiner exponierten, vom Ort abgewandten östlich geneigten Hanglage stellt sich im Westen als homogener, klar gegenüber der Landschaft abgegrenzter Ortsrand mit bisher kaum merklichen Tendenzen zur Urbanisierung dar.

Dieser vorhandene Ortsrand mit der Bebauung abgrenzender Obstgärten als streuobstwiesenähnlicher Baumbestand bildet einen ökologischen und optischen dorftypischen guten Übergang zur Landschaft.

Z.T. intensiv genutzte ausgeräumte Ackerflächen umgeben die Ortslage. Die Flächen werden zur Erzielung höher Erträge unter Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln bewirtschaftet.

#### Verhältnis Dorf / Landschaft

Das Verhältnis Dorf / Landschaft wird entscheidend durch die das Dorf umgrenzende Flächen und die damit verbundenen Ortsränder geprägt. Gut gestaltete Ortsränder sind sehr wichtig. Zusätzlich zu Ihrer ökologische Bedeutung sind sie als wesentlicher wertsteigernder Standortfaktor eine Orientierungslinie und prägen das Erscheinungsbild und damit die Attraktivität einer Gemeinde wesentlich.

### 1.5.8 Bebauungs- und Nutzungsstruktur, Ortsbild

#### Historie

Schmira wird erstmals 1242 urkundlich erwähnt. Die Bebauung entlang der Fienstedter Straße Richtung der im Norden befindlichen 1926 eröffneten und 1967 stillgelegten Kleinbahn erfolgte in den 20er Jahren des 20. Jh. als Erweiterung.

#### Siedlungstyp

Schmira ist in seiner ursprünglichen Form ein Rundplatzdorf mit Ortserweiterung (insgesamt 21 ha) und ca. 700 Einwohner. Das alte Dorf erstreckt sich südlich der B 7. Anfang des 20. Jh. erweiterte sich der Ort entlang der Fienstedter Straße.

#### Dachlandschaft

Schmira zeichnet sich durch eine weitgehend einheitlich intakte Dachlandschaft aus. Es überwiegen steile symmetrisch geneigte Satteldächer mit ca. 45 ° Dachneigung. Drempel sind in der Regel nicht vorhanden, der Dachüberstand ist dorftypisch gering.

Dachaufbauten sind untypisch mit Ausnahme von Zwerchgiebeln auf kleineren eingeschossigen Bauten.

Als Deckungsmaterial werden vorrangig Biberschwanzziegel oder Flachdachpfannen verwendet. Die Kirche bildet eine Dominante im Ortsbild.

#### angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Nördlich und östlich angrenzend des städtischen Flurstückes ist landwirtschaftliche Nutzfläche.

Deutlich abzulesen sind fehlende oder gestörte Strukturelemente wie Hecken und Überhänger der angrenzenden wegebegleitenden Feldflur zwischen Schmira und z.B. dem sich östlich anschließenden Bereich des Eselgrabens. Auf Grund ihrer ökologischen (naturhaushaltlichen) und kognitiven räumlichen Bedeutung (Landschaftsbild) auch als Begleitung eines zukünftigen Radwanderweges besteht die Möglichkeit, im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Entwicklung des Plangebietes diesen Missstand zu beheben.

Südlich im Geltungsbereich verläuft der Sandweg, der auf der Südseite mit 3 giebelständigen Einfamilienhäusern, eingeschossig mit steilem Satteldach, bebaut ist. Südlich des Sandweges befindet sich als dorftypische Gartengrundstückseinfriedung eine ca. 2,00 m breite Ligusterhecke.

Westlich, am nördlichen Ortsrand Schmiras an der Fienstedter Straße befinden sich an der Grundstücksgrenze traufständig gestellte überwiegend 2geschossige, bei Eingeschossigkeit mit ausgebautem Dach (Zwerchhaus), massive i.d.R. verputzte erdfarbene oder graue Gebäude ohne Drempel mittlerer Größe (Doppelhausbebauung) mit ziegelgedecktem steilem Satteldach und Seiten – und rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden, entstanden in den 1920 er Jahren i.d.R. für in Erfurt Angestellte. Die zwischen den Häusern befindlichen Brettertore an der Grundstücksgrenze bilden eine geschlossene Raumkante an der Fienstedter Straße.

Zum Haus gehört ein Hof mit Wirtschaftsgebäuden und ein in die Tiefe orientierter (Obst)Garten zur (ehem.) Eigenversorgung. Das Maßverhältnis zwischen Gebäudebreite und -höhe beträgt etwa 2:1. Typisch für die Öffnungen ist das stehende Format. Als Einfriedungen zum Ortsrand dienen schlichte Staketenhollzäune oder z.T. Maschendraht.

Die Parzellierung entspricht 50 m tiefen und 14 m schmalen Grundstücken mit Wohn – und Wirtschaftsgrundstücke mit halban-teiliger Gartenzone und dichtem Obstbaumbestand. Dabei entstehen durchschnittliche Grundstücksgrößen von ca. 670 m<sup>2</sup>.

Planerisch ist der hoch zu bewertenden Standortfaktor des Ortsbildes der geschlossen wirkenden eingegrünt und abgegrenzten Gärten zu sichern. Mit einem Anbauen unvermeidbar entstehende Eingriffe sind auszugleichen.

## 1.6 Planung - Konzept

### 1.6.1 Planungsziele

Eine Bebauung des Grundstückes 721/194 hat zur Folge, dass der vorhandene intakte nordöstliche Ortsrand der Ortslage Schmira beeinträchtigt und aufgelöst wird.

Wiederherstellung siedlungstypischer Ortsrand  
Die Entwicklung eines Baugebietes am nordöstlichen Ortsrand muss deshalb zur Standortqualitätssicherung und zum Ausgleich eine Wiederherstellung des harmonischen und siedlungstypischen Überganges in die Landschaft beinhalten.

#### Planungsziele

- weitere Siedlungsschale mit Siedlungsabschluß nach Norden und Osten und
- untergeordnete Siedlungserweiterung am nordöstlichen Rand des Ortes mit
- Wiederherstellung eines siedlungstypischen Ortsrandes bei gleichzeitiger Kombination mit einer notwendigen zugeordneten Sammelausgleichsfläche zzgl. der Verbesserung der angrenzenden Landschaftsstruktur
- offene an den Standort angepasste Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern, Firststellung mit dem Gelände
- Orientierung und Zonierung der privaten Freiräume nach Süden und Westen
- Ausgleichsflächen im Plangebiet bzw. Strukturanreicherung außerhalb des unmittelbaren Plangebietes
- Anbindung des Gebietes an den Sand- und Nordweg und die Frienstedter Straße
- Minimierung des Eingriffes in bestehende Grundstücks – und Nutzungsstrukturen am Sandweg und
- Erhalt (Bindung) der südlich des Sandweges bestehenden Heckenstruktur als Standortqualitätsziel
- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken und in der Fläche des neuen Ortsrandes

### 1.6.2 Planungsinhalt

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde untersucht, wie sich die Planungsinhalte am Standort entsprechend der Planungsziele und der Standortbedingungen umsetzen lassen:

- § Bebauungsvariante 1 geringe Erweiterung
- § Bebauungsvariante 2 maximale Abrundung / einhöfliche Erschließung
- § Bebauungsvariante 2 maximale Abrundung / zweihöfliche Erschließung

Ausgehend von der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung wird mit der beabsichtigte untergeordnete Ortserweiterung am Standort der zweireihigen Bebauung (Mittlerschließung) der Vorzug gegeben.

Wichtigstes Ziel neben der baulichen Erweiterung ist die Schaffung eines dann neuen östlicheren Ortsrandes mittels einer Heckenpflanzung.

Die Planungsinhalte entsprechen im Grundsatz der Bebauungsvariante maximale Abrundung mit zweihöflicher Mittlerschließung des städti-

schen Flurstückes.

Ungeachtet der im Verhältnis zum Gesamtort geringen baulichen Erweiterung bildet die Entwicklung von den beabsichtigten 14 Bauplätzen am Standort eine im Verhältnis zur angrenzenden Struktur große Baumasse, die sich mit der neu zu schaffenden Ortsrandhecke von 7,0 Metern Breite dem nach Osten hin abfallenden exponierten Standort integrieren soll.

#### Erschließung

Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Frienstedter Straße über den Sand- und Nordweg, welche jeweils entsprechend der Forderungen der Fachämter auszubauen sind. Teilweise ist Grundstückserwerb über die Wegeparzelle hinaus am Nordweg notwendig.

Der Nordweg bildet damit den schon heute bestehenden Siedlungsabschluß und zzgl. seine Funktion als landwirtschaftlicher Flurweg.

Der hoch zu bewertenden Standortfaktor der geschlossen wirkenden eingegrünt und abgegrenzten Gärten ist zu sichern bzw. Eingriffe sind auszugleichen.

Die innere Kfz-Erschließung erfolgt über eine Mittlerschließung Alle weiteren erforderlichen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

#### Grundstückspartzellierung

Die Partzellierung ermöglicht maximal 14 Grundstücke mit Einfamilienhäusern bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden Gehölzstrukturen im hinteren Grundstücksteil des dann alten Ortsrandes im Westen des Plangebietes und der Wiederherstellung eines neuen Ortsrandes im Osten des Plangebietes als Sammelausgleichsfläche.

#### Grundstücksgrößen

Es werden max. 14 Grundstücke mit durchschnittlichen Größen von min 500 m<sup>2</sup> erzielt. Den östlichen Ortsrandgrundstücken schließt sich ein Gehölzstreifen von 7,0 Metern Tiefe an, der entsprechend des Ausgleichskonzeptes im Besitz der Stadt Erfurt bleibt.

#### Haustypen

Die Ausrichtung der Hauptbaukörper erfolgt parallel des alten Ortsrandes traufständig an der Erschließungsstraße. Haustypen sind Einfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschoß eine Dachgeschoß ist.

#### Dächer

Entsprechend der Dachlandschaft des Dorfes Schmira sind zur Sicherung eines harmonischen Ortsrandbildes für die Hauptbaukörper symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 38 – 45 Grad zulässig. Dachaufbauten in Form von Gauben sind ortsuntypisch. Entgegen der Ortstypik ist aber ein Drempel von 0,9 m möglich. Die Bildung des Dachgeschosses kann mittels nach Westen orientierter ortstypischer axialer Zwerchhäuser erfolgen.

#### Sockel- und Traufhöhen

Die Sockel- und Traufhöhen der Hauptbaukörper sichern ein harmonisches Ortsbild und sind aus der Erfahrung anderer Baugebiete heraus zwingend notwendig festzusetzen. Sie orientieren sich im Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche.

#### Nebenanlagen und Stellplätze

Die Nebenanlagen und Stellplätze sollen sich im jeweils vorderen Bereich der Grundstücke befinden, um ausreichenden Freiraum im hinteren bzw. seitigen Grundstücksteil zu ermöglichen.



## 2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Günstig ist eine Kombination von Carports / Garagen / Stellplätzen und einer Nebenanlage Abstellraum nördlich des Hauptbaukörpers als Grenzbebauung. Diese ermöglicht neben der deutlich ablesbaren Grundstücksparzellierung auch eine Gliederung, geringe Versiegelung und Verschattung des Grundstückes. Dabei kann auch ein geschützter Spiel – und Freibereich entstehen.

#### Grünstruktur

Zur Sicherung des wertsteigernden und wichtigen Standortfaktors wiederherzustellender Ortsrand soll in Verbindung mit der Sammelausgleichsfläche im Osten des Flurstückes 721 / 194 eine Ortsrandheckenstruktur ausgebildet werden.

Weiterhin sind die bestehenden Gehölze des alten Ortsrandes im Westen zu erhalten und zu ergänzen.

Der Abstand der Baufelder zu den Grünelementen sichert den Schutz zur Entwicklung dieser und eine ausreichende Freiraumqualität der einzelnen Baugrundstücke - Anlage von strukturreichen Gärten mit Obstgehölzen in den neuen Wohnbereichen.

Die Begrünung des Sandweges ist fortzusetzen, die Grundstückszufahren sollen diesen Bereich nicht durchbrechen.

#### Ausgleichskonzept

Der notwendige Nachweis des Ausgleiches, besonders durch den Eingriff in Natur und Landschaft soll auf einer Sammelausgleichsfläche im Osten des Flurstückes 721 / 194 nachgewiesen werden.

Als weitere, externe Ausgleichsmaßnahme existiert das Flurstück 339/39 in der Gemarkung Fienstedt, Flur 4.

Beide Ausgleichsflächen (Nichtbauflächen) auf städtischem Grundstück, sind räumlich von den Baugebieten getrennt bzw. unmittelbar angrenzend (struktureller Zusammenhang) eingeordnet, um den Prämissen des § 1 BauGB (z.B. kostengünstige Erstellung von Bauland, sparsamer Umgang mit Boden) und der ökologischen und ökonomischen Nachbarschaft gerecht zu werden (Konfliktnähe, wirtschaftliche Auswirkungen...).

Die Erstellung des Sammelausgleiches erfolgt mit Erstellung der Erschließungsanlagen. bzw. nach Baufertigstellung der Wohngebäude. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbeiträge. Der Planungsraum trägt auf Grund seiner Funktion hinsichtlich Wasser- und Klimaschutz besondere Bedeutung für die Wasser- und Frischluftversorgung der Stadt Erfurt.

Auf Grund des kleinflächigen Eingriffs und der relativ verträglichen Nutzung (Einfamilienhäuser) ist die Beeinträchtigung nicht von schwerwiegender Bedeutung.

Es ist durch eine dem Dorfrand angepasste Bauweise mit geringer Versiegelung und starker Durchgrünung die Auswirkungen auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 festgesetzt.

#### Nutzung

Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Diese Festsetzung wird damit begründet, daß die angestrebte Qualität der geplanten Wohnbebauung unter Würdigung des Charakters der bereits vorhandenen angrenzenden Wohngebiete durch die Einordnung der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erheblich gestört würde und diese Nutzungen nicht dem Charakter des Gesamtbereiches entsprechen.

Diese Nutzungen widersprechen durch ihre Ansprüche an die Gestaltung der Baukörper sowie der benötigten Freiflächen in Verbindung mit dem induzierten Verkehr der Charakteristik eines ruhigen Wohngebietes in Dorfrandlage. Vermeidbare Störungen im Sinne des nachbarschützenden Charakters und der allgemeinen Wohnruhe auszuschließen.

Wegen des allgemeinen Gebietscharakters, vorwiegend dem Wohnen zu dienen, sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der untergeordneten Erweiterung des Ortsteiles orientieren sich die baulichen Anlagen am Bestand bzw. an der Struktur einer Dorfrandbebauung auf einem nach Osten hin leichtabfallenden exponierten Standort. Es gilt die Ortstypik und Silhouette zu wahren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### 2.2.1 Grundflächenzahl

##### Werte der BauNVO

Die Grundflächen des allgemeinen Wohngebietes schöpfen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus.

Die Grundflächenzahlen entsprechen der beabsichtigten Dichte einer allgemeinen Wohnbebauung in Dorfrandrandlage.

##### Obergrenze

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO beträgt als Obergrenze 0,4. Eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenzen ist aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die Festsetzung dient zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Freiraumsicherung, Durchgrünung und Körnigkeit einer Ortsrandbebauung.

## 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

### Geschossigkeit

Die Haustypen sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und der Körnigkeit einer Dorfrandbebauung Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschosß ein Dachgeschosß ist.

Kellergeschosse als zusätzliches besonderes Vollgeschosß zu den festgesetzten Vollgeschossen sind auf Grund der nur leicht geneigten Geländesituation und des Ortsbildes unzulässig.

## 2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

### Sockel- und Traufhöhen

Die als Höchstmaß festgesetzten Sockel-, Traufhöhen und Dachneigungen leiten sich aus der erreichbaren Geschossigkeit ab und berücksichtigen die Möglichkeiten einer flexiblen Grundriss- und Raumhöhengestaltung in Anlehnung an die leichte Hanglage des Standortes. Damit ist entgegen der Ortstypik zum Erreichen des 2. Vollgeschosses ein kleiner Drempel möglich. (s.a. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Die festgesetzten Höchstmaße orientieren sich an im Wohnungsbau üblichen Geschoss- und Drempelhöhen. Sie verhindern extreme Überschreitungen der durchschnittlichen Höhen ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

Die Sockel- und Traufhöhen der Hauptbaukörper sichern ein harmonisches Ortsbild und sind aus der Erfahrung anderer Baugebiete heraus zwingend notwendig festzusetzen. Sie ermöglichen eine effiziente Einordnung und Sicherung der Entwässerung der Gebäude ohne unverhältnismäßige Abgrabungen und Aufschüttungen. Der leichten Neigung des Plangebietes wird mit Differenzen der Sockel- und Traufhöhen entsprochen.

### Bezugspunkt

Der Bezugspunkt stellt dabei die angrenzende Straßenoberkante der Planstraße, gemessen bezüglich der Mitte der Gebäude, dar.

### Dachneigung

Entsprechend der Dachlandschaft des Dorfes Schmira sind zur Sicherung eines harmonischen Ortsrandbildes für die Hauptbaukörper symmetrisch Satteldächer mit einer Neigung von 38 – 45 Grad zulässig.

Dachaufbauten sind ortsuntypisch. Zur Bildung des 2. Vollgeschosses sind auf der Westseite der Wohngebäude axial angeordnete Zwerchhäuser ortstypisch zulässig. (s.a. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

### Nutzung von Solarenergie

Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen behindern nicht die Nutzung von Solarenergie.

### zeichnerische Nachweis der Festsetzungen

Der zeichnerische Nachweis der Festsetzungen ist dem Planteil anhand des Geländeschnittes auf Grundlage der eingemessenen Höhen zu entnehmen.

## 2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche / Stellung der Hauptbaukörper

### Baufelder

Zur Umsetzung des erarbeiteten Raumkonzeptes für das Planungsgebiet wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

### Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

### Baustruktur

Zur Gewährleistung gestalterischer und architektonischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Überschreitungen der Baugrenzen nach § 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO eingeräumt.

Die Strukturierung bildet einen Ortsrand mit Einfamilienhäusern bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden Gehölzstrukturen im hinteren Grundstücksteil des dann alten Ortsrandes im Westen des Plangebietes und der Wiederherstellung eines neuen Ortsrandes im Osten des Plangebietes als Sammelausgleichsfläche.

Den östlichen Grundstücken schließt sich jeweils ein 7,00 m tiefer Gehölzstreifen zugehörig der in städtischem Besitz verbleibenden Sammelausgleichsfläche an, welcher damit im WA 1 den Eindruck defacto tiefere Grundstücke entstehen lässt.

Weiteres Ziel ist die leichte Staffelung der Bebauung im nach Osten hin abschüssigen Gelände.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Freihaltung von Grünräumen im gesamten Planungsgebiet sind baulichen Anlagen innerhalb der angegebenen Baugrenzen und -linien zu errichten.

### Stellung der Hauptbaukörper

Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird als Festsetzung der Richtung der Längsseite des Hauptbaukörpers festgesetzt.

Die Ausrichtung der Hauptbaukörper erfolgt parallel des alten Ortsrandes. Sie soll die weitere Siedlungsschale an den bestehenden Ortsrand im nach Osten fallenden Gelände in das Orts- und Landschaftsbild integrieren.

## 2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Auf Grund der angestrebten Struktur im Bezug zu einem dörflichen Siedlungsrand soll nur eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden, um Verkehrsflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge gering zu halten.

Es soll nur eine Bebauung für das Wohnen der Eigentümer / Mieter und ggf. zzgl. einer Einliegerwohnung entstehen. (siehe Bverw.G, Urteil vom 08.10.98 - 4 C 1.97)

## 2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur im von Baugrenzen und -linien bzw. den umgrenzten Flächen für Nebenanlagen zulässig; sie sollen sich im vorderen, zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße zugewandten Bereich

der Grundstücke befinden, um ausreichenden Freiraum im hinteren bzw. seitigen Grundstücksteil zu ermöglichen, eine wahllose Anordnung der Nebenanlagen auf den Grundstücken zu vermeiden und eine Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen und Minimierung des Störgrades auf die Raumstruktur zu gewährleisten.

Ausgenommen sind davon Spielanlagen und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Zugangsterrassen der Wohngebäude).

#### ausnahmeweise Überschreitung

Die ausnahmeweise Überschreitung der dafür ausgewiesenen Flächen soll eine ausschließliche Kombination von Carports / Garagen / Stellplätzen und einer Nebenanlage als Abstellraum oder kleine Gartenhäuser nördlich des Hauptbaukörpers als Grenzbebauung ermöglichen. Es ergibt sich dadurch neben der deutlich ablesbaren Grundstückspartzellierung auch eine Gliederung, geringe Versiegelung und Verschattung des Grundstückes. Dabei kann auch ein nachbargeschützter Spiel – und Freibereich entstehen.

Es gelten die Bestimmungen der ThBauO.

#### Anlagen für erneuerbare Energien

Die Festsetzung dient dem energieeffizienten und nachhaltige Bauen und Betreiben von baulichen Anlagen.

## 2.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen / Garagen und deren Einfahrten, sonstige Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und deren Einfahrten sowie sonstige Nebenanlagen sollen sich im jeweils vorderen Bereich der Grundstücke befinden, um ausreichenden Freiraum im hinteren bzw. seitigen Grundstücksteil zu ermöglichen

#### ausnahmeweise Überschreitung

Die ausnahmeweise Überschreitung der dafür ausgewiesenen Flächen soll eine Kombination von Carports / Garagen / Stellplätzen und einer Nebenanlage als Abstellraum oder kleine Gartenhäuser nördlich des Hauptbaukörpers als Grenzbebauung ermöglichen. Es ergibt sich dadurch neben der deutlich ablesbaren Grundstückspartzellierung auch eine Gliederung, geringe Versiegelung und Verschattung des Grundstückes. Dabei kann auch ein nachbargeschützter Spiel – und Freibereich entstehen.

Es gelten die Bestimmungen der ThBauO.

Eine Beschränkung der Zufahrtsbreiten zu den privaten Stellplätzen und Garagen wird getroffen, um zu vermeiden, dass auf den Grundstücken großflächige Zufahrten ohne eine gewünschte Begrünung zum öffentlichen Straßenraum angelegt werden.

## 2.8 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptzufahrt über den Sandweg und Nordweg auf dem städtischen Grundstücken 193 und 195. Am Nordweg ist zur Sicherung des geforderten Querschnittes ein Grunderwerb notwendig.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Mittelerschließung.

#### Ligusterhecke, Gehölzsaum

Planerisch ist die als Standortfaktor hoch zu bewertende Ligusterhecke am Sandweg zu erhalten und zu sichern.

Entlang des Sandweges und des Nordweges soll der vorhanden geschlossener Gehölzsaum erhalten und erweitert werden, der nicht durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden soll.

Eine Beschränkung der i.d.R. versiegelten Zufahrtsbereiche zu den neu entstehenden Grundstücken ausschließlich auf die Planstraße durch Verbot der Ein- und Ausfahrt vom Sandweg und Nordweg wird aus des Orstbildes, der Freiraumsstruktur und der Ökologie getroffen.

#### Widmung - Eigentum

Alle Verkehrsflächen sind auf Grundstücken im Besitz der Stadt Erfurt sicherzustellen.

Die Straßenverkehrsflächen werden öffentlich gewidmet sein.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung am Sandweg und Nordweg werden nicht öffentlich gewidmet. Sie stellen u.a. die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sicher.

## 2.9 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennverfahren.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt auf dem kürzesten Wege an den Hauptsammler 1.

Weitere Medien werden in den öffentlichen Verkehrsflächen eingeordnet. Der Anschluss an bestehende Netze in der Ortslage ist gewährleistet.

## 2.10 Leitungsrecht

Aus städtebaulicher Erforderlichkeit ist zur Sicherung der Erschließung für die Ableitung von Abwasser aus dem Plangebiet zum Hauptsammler 1 am Eselsgraben ist ein Leitungsrecht als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Entwässerungsbetriebes der Stadt Erfurt erforderlich.

Die Lage der Erschließung bedeutet eine direkte Führung entlang der Grundstücksgrenze des Ackerlandes zum angrenzenden Warten und stellt in einer Abwägung der einzelnen Belange den geringeren Eingriff in die vorhandene Nutzungsstruktur dar. Die Nutzbarkeit des Ackers bleibt insgesamt erhalten.

Die aufgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffene Festsetzung begründet selbst das Recht noch nicht und damit auch noch keine Duldungspflicht zur Benutzung der Fläche für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen. Diese Festsetzung ist lediglich öffentlich-rechtliche Grundlage zur Begründung eines solchen Rechts.

Das Recht selbst ist bei seiner Begründung und des Vollzuges, z. B. durch Bestellung und Eintragung einer (öffentlich-rechtlichen) Baulast oder (privatrechtlichen) Dienstbarkeit, im Einzelnen genau zu bestimmen. Dies gilt auch, soweit es den genauen Umfang der Inanspruchnahme des Grundstücks betrifft.

Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, dem Vollzug seiner Festsetzungen in allen Einzelheiten vorzugreifen oder den Vollzug bis in alle Einzelheiten zu binden.

(vgl. BVerwG, Urteil vom 22.5.1987 - 4 C 57.84 -, BRS 47 Nr. 4 m. w. N.; OVG NRW, Urteil vom 30.1.1996 - 11a D 127/92. NE -, BRS 58 Nr. 15)

Der Eigentümer braucht eine Inanspruchnahme seines Grundstücks nur in dem vom Bebauungsplan vorgesehenen Umfang hinzunehmen. Einen weiterreichenden Regelungsgehalt besitzen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nicht. Sie verbieten dem Eigentümer des belasteten Grundstücks insbesondere nicht, das Grundstück über den durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung gezogenen Rahmen hinaus selbst zu nutzen oder Dritten eine solche Nutzung zu gestatten.

(vgl. BVerwG, B. v. 18.12.1987, NVwZ 88, S. 822)

## 2.11 Grünfläche

### Sammelausgleich

Die öffentliche Grünfläche, verbleibend im Eigentum der Stadt Erfurt, sichert die Flächenbereitstellung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und dient entsprechend des Grünkonzeptes dem Sammelausgleich und der Entwicklung eines neuen Ortsrandes.

## 2.12 Luftreinhaltung - Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen

Im Rahmen der Eingriffsminimierung sind zusätzliche Emissionen durch ungeeignete Heizsysteme zu minimieren.

Zur Luftreinhaltung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen eine einschränkende Festsetzung für die Verwendung von Heizstoffen, d. h. von luftverunreinigenden Stoffen erforderlich. Dies ist aufgrund der Festsetzung Erfurts (Tallage) als Untersuchungsgebiet (nach § 44 BImSchG) erforderlich.

Bei der Festsetzung zu den Heizstoffen sind besonders die für Erfurt relevanten Emissionen berücksichtigt, insbesondere CO<sub>2</sub>, da die Bundesregierung sich verpflichtet hat, bis zum Jahr 2005 die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 25 % zu reduzieren und Erfurt sich per Ratsbeschluss 191/98 das Ziel gesetzt hat, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Zeitraum von 1993 bis 2010 um 50 % zu verringern.

Im Geltungsbereich ist somit das Verbrennen von Abfällen sowie von festen und flüssigen Brennstoffen zu Heizzwecken unzulässig. Dies gilt nicht für die zusätzlichen Kaminfeuerstellen, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäudeteilen dienen und nur gelegentlich genutzt werden. In diesem Fall ist ausschließlich naturbelassenes und zwei Jahre abgelagertes Holz zu verwenden. Das Verwendungsverbot für flüssige Brennstoffe erfolgt wegen sonstigen Schadstoffemissionen. Die Abfallverbrennung ist durch die 1. BImSchV bereits ausgeschlossen.

## 2.13 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Um-

## welteinwirkungen

Obwohl die Fläche nördlich des Sandweges ca. 200 m von der Eisenacher Straße / B 7 entfernt ist, wird der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für die Nacht von 45 dB(A) um 2,5 dB(A) überschritten.

Da dieser Beurteilungspegel von 47,5 dB(A) jedoch den im Rahmen der Abwägung anwendbaren Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) unterschreitet, ist eine Wohnnutzung vertretbar.

## 2.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die getroffenen Festsetzungen zur Bindung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen haben im wesentlichen die Funktion der Ökologie und des Orts- und Landschaftsbildes entsprechend des Grünkonzeptes.

Sie sind Bestandteil der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und des Ausgleichskonzeptes.

Die Festsetzung des Umfangs der Anpflanz- und Erhaltungsgebote entspricht den Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

## 2.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 8a Abs. 1 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden wird.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe wurden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

Grundsätzlich wurden die im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet des Bebauungsplanes textlich und zeichnerisch übernommen.

Die mit dem Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen, im Einzelnen Vermeidungen, Minimierungen und Kompensationen, widerspiegeln sich im zeichnerisch dargestellten Teil in:

- der Minimierung der überbauten Flächen
- der Reduzierung des Ausbaugrades der Erschließungsstraßen,
- Erhaltung und Pflanzungen von Grünstreifen und Hecken verschiedener Größe und Art,
- der Neuanlage von Grünflächen als Flächen mit geminderter Aufheizung zur kleinräumigen Luftkühlung und Verdunstung,
- der Neuanlage von Feldhecken

## 2.16 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren Zuordnung

Im Planteil erfolgt die zeichnerische Festsetzung dieser Flächen im östlichen Teil des Plangebietes auf dem Flurstück 721/194 und in der Flur Frienstedt, Flur 4, Flurstück 339/39.

Sie dienen dem Sammelausgleich und werden allen Baugebieten zugeordnet.

Alle Flächen sind und bleiben im Eigentum der Stadt Erfurt.

Die Festsetzungen von Flächen für den Ausgleich sind eine eigenständige bodenrechtliche Regelung. Sie sind aus städtebaulichen Gründen als planerischer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig. Sie haben eine selbstständig zu rechtfertigende städtebauliche (bodenordnerische) Funktion und sind daher auch selbstständige Festsetzungen in diesem Bebauungsplan (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB).

## 2.17 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.17.1 Grundsatz

Wegen der untergeordneten Ortserweiterung soll sich das neue Baugebiet in das intakte Ortsbild / die Silhouette einpassen. Ziel der Bebauung sind einem Ortsrand ländlicher Struktur entsprechend Kuben mit einfacher Hüllenstruktur und einer ruhigen Dachlandschaft als straßenbegleitende Einzelhausbebauung in offener Bauweise bei Achtung und Respekt der überlieferten Substanz und Maßstäblichkeit.

Die Art der Bebauung, die Baukörper mit ihren Dächern und die Einfriedungen und Freiräume bilden die Identität und Attraktivität des Ortes.

Verkehrsflächen, mit einfacher Gestaltung, und halböffentliche eingefriedete Vorgärten sind eine Einheit. Sie sind Stätte der Kommunikation und des Aufenthaltes und bilden einen entscheidenden Anteil an der Wohnqualität.

Die Werte des Wohnumfeld sind die umgebende großen Gärten mit Obstbäumen und die neue Ortsrandhecke.

Grundregel des Bauens soll dabei sein: einfacher Bau, Maßstäblichkeit, Dachform und richtiges Material. Baumaterialien sollten sich in der Anzahl beschränken.

### 2.17.2 Dächer, Dachausbildungen, Dacheindeckung

Ortstypische Zwerchhäuser als Dachausbau geben die Möglichkeit gut belichteter Dachgeschosse. Auf Grund der Ortsrandsituation des exponierten Standortes sind sie nur zum Ort gewandt zulässig. Sie sollten einen bautypologischen axialen Bezug zur Fassade aufweisen.

Dachfenster als Dachflächenfenster dienen der Belichtung der Dachausbauten – z.B. Treppen und Nebenräume.

Zur Bildung einer ruhigen Dachlandschaft sind das nebeneinander von Dachfenstern und Zwerchhäusern ungünstig.

Dachaufbauten in Form von Gauben sind ortstypisch. Dacheinschnitte unterbrechen die äußerer Form des Daches wesentlich. Davon unberührt bleiben Anlagen der Energiegewinnung.

Entsprechend der Dachtypik von Schmira sollen für Hauptgebäude symmetrisch geneigten Satteldächern mit 38 – 45 ° zum Einsatz kommen.

Für Nebenanlagen sind auch flach geneigte Pultdächer möglich. Haupthäuser und Garagen sollen eine gestalterische Einheit bilden. Die Dachform, -neigung und -eindeckung sind einander anzupassen.

Die grundsätzliche Dacheindeckung und -materialien orientieren sich mit roten Tönen an der Ortstypik eines Dorfes.

Durch die Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Gebiet hinsichtlich der so entstehenden Dachlandschaft und der Gestaltung der Dachgeschosszone ein in sich eigenes und zum Gesamort Schmira zugehöriges Gepräge entwickelt.

### 2.17.3 Gestaltung der Fassade

Die Fassade ist das Gesicht eines Hauses - sie lebt vom Rhythmus, der Zahl, der Proportion der Fenster und Öffnungen. Sie sollte ortstypisch entsprechend horizontal (axial) und vertial (3-zonig) geliedert sein. Öffnungen sollten vorzugsweise stehends Format haben.

Helle, Pastell- oder Erdfarben bilden zusammen mit ggf. teilweiser Fassadenbegrünung und Gartengrün ein standorttypisches Bild; es dient u.a. dem Kleinklima und der Korrektur von mgl. Gestaldefiziten, der Belebung und des Farbspieles der Jahreszeiten.

Zur Vermeidung großer ungegliederter Wandflächen wird die Drempehöhe bestimmt.

### 2.17.4 Garagen, Carports, Nebenanlagen, unbebaute Flächen

Die Einschränkung von Oberflächenversiegelung von Stellflächen für Kraftverzeuge tragen, bei geringem Kostenaufwand, zur Verbesserung des Gesamtumfeldes bei. Durch neue versiegelte Flächen wird eine Grundwasserneubildung eingeschränkt, wenn diese Festsetzungsmöglichkeiten außer acht gelassen werden.

#### Abgrabungen

Abgrabungen an Gebäuden und auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind nicht zulässig. Sie bewirken einen Störung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes. Der natürlichen Geländeverlauf soll gesichert sein.

Die Unzulässigkeit von Abgrabungen an den zu den Straßen gehörenden Böschungen auf den privaten Grundstücken ist zu berücksichtigen, damit bei Abgrabungen nicht die Standsicherheit der Straße bzw. die im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Leitungen gefährdet werden.

#### Oberflächenbefestigungen auf Baugrundstücken

Die Festsetzung wird mit der damit gegebenen Möglichkeit der natürlichen Versickerung von Oberflächenwässern begründet.

### 2.17.5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Dorftypisch sollen einfache lebende Laubholzhecken, Holz- oder Metallzäune mit vorzugsweise stehenden Stäben zum Einsatz kommen. Auf einen Mauersockel ist zum Schutz der Kleinsäuger zu verzichten.

### 2.17.6 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und sollen deshalb vorrangig in die Gebäude integriert werden; ist dies nicht möglich ist Sichtschutz oder eine Eingrünung erforderlich.

F- Kosten gemäß grünordnerischem Zielplan Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	
- Ausgleichsmaßnahme A1 -	4506,- EUR
Herstellung, Kulturpflege 5 Jahre	
- Ausgleichsmaßnahme A2 -	5258,- EUR
<b>insgesamt</b>	<b>9764,- EUR</b>
<b>Folgekosten A+E-Maßnahmen</b>	<b>502,- EUR/a</b>

### 2.17.7 Integration von Heizanlagen

Die Festsetzung zur Integration von Heizanlagen in die Gebäude ist aus gestalterischen Gründen in der relativ verdichteten Bebauung erforderlich.

## 3 KOSTEN UND FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Anhängig des Entwicklungsweges durch die Stadt oder durch einen "Privaten" entstehen unterschiedliche Kosten und Folgekosten. Anhand der Flächenbilanz und der Maßnahmen zur Erschließung und des Ausgleiches lassen sich Kostengruppen darstellen. Die Aufzählung nach den Kostengruppen A – F umfaßt nicht alle für eine Bebauung / Entwicklung notwendigen investiven und sonstigen Kosten.

Eine umfassende und abschließende Kostenschätzung kann zu diesem Zeitpunkt nicht gegeben werden

#### A- Erstellung öffentliche Verkehrsflächen:

Teilflächen	Mischverkehrsfläche	ca. 204.516,- EUR
Teilflächen	Wirtschaftsweg	ca. 20.451,- EUR
Teilflächen	Wegebau	ca. 38.346,- EUR
<b>insgesamt</b>		<b>ca. 263.313,- EUR</b>

#### B- Unterhaltung / Straßenreinigung / Winterdienst:

Teilflächen	1.920,37 m <sup>2</sup>	ca. 1.717,- EUR
DM/a		
Teilflächen	360,00 m <sup>2</sup>	x,- EUR/a
<b>insgesamt</b>	<b>2.300,17 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 2.045,- EUR/a</b>

#### C- Erstellung Anlagen der Entwässerung:

Schmutzwassersammler	ca. 102.258,- EUR
DM	
Regenwassersammler	ca. 153.387,- EUR
DM	
<b>insgesamt</b>	<b>ca. 255.645,- EUR</b>

#### D- Grundstückserwerb Erschließungsanlagen:

	39,00 m <sup>2</sup> x 60,-	ca. 1.196,- EUR
<b>insgesamt</b>	<b>39,00 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 1.196,- EUR</b>

#### E- Leitungsrecht Erschließungsanlagen:

	490,00 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

## 4 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz \*) nach CAD

Planung - nach Geltungsbereich Entwurf April 2002

Nutzung	Flurstück	Größe *) qm	Eigentümer
<b>Teilbereich A</b>			
Straßenverkehrsfläche	193 tw.		Stadt Erfurt
Straßenverkehrsfläche	721/194 tw.		Stadt Erfurt
Straßenverkehrsfläche	195 tw.		Stadt Erfurt
Straßenverkehrsfläche	720/194		Stadt Erfurt
Straßenverkehrsfläche	327/28 tw.		privat
Straßenverkehrsfläche	326/28 tw.		privat
Straßenverkehrsfläche	Summe	1920,37	
landwirtschaftl. Verkehrsfläche	195 tw.	174,31	Stadt Erfurt
landwirtschaftl. Verkehrsfläche	193 tw.	185,19	Stadt Erfurt
landwirtschaftl. Verkehrsfläche	Summe	359,50	
<b>Verkehrsflächen Gesamt</b>	<b>Summe</b>	<b>2279,87</b>	
Wohnbaufläche / Gartenland	191/7	77,36	privat
Wohnbaufläche / Gartenland	191/8	85,16	privat
Wohnbaufläche	721/194 tw.	4404,53	Stadt Erfurt
Wohnbaufläche	721/194 tw.	3570,56	Stadt Erfurt
<b>Wohnbaufläche Gesamt</b>	<b>Summe</b>	<b>7975,09</b>	
Ausgleichsfläche Teilbereich A	721/194		Stadt Erfurt
Ausgleichsfläche Teilbereich A		1091,46	
Ackerland	196/0 tw.	432,50	privat
Ackerland	413/197 tw.	57,52	privat
<b>Teilbereich B</b>			
Grünland	339/39 tw.	2500,00	Stadt Erfurt
Geltungsbereich Teilbereich A		12000,76	
Geltungsbereich Teilbereich B		2500,00	
<b>Geltungsbereich Gesamt</b>	<b>Summe</b>	<b>14500,76</b>	

## 5 LISTE DER ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE

### Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
 Alnus glutinosa, Schwarzerle  
 Fraxinus excelsior, Gemeine Esche  
 Quercus robur, Stieleiche  
 Salix alba, Silberweide  
 Tilia cordata, Winterlinde  
 Tilia platyphyllos, Sommerlinde  
 Ulmus carpinifolia, Feldulme  
 Ulmus glabra, Bergulme  
 Ulmus laevis, Flatterulme

Viburnum opulus, Schneeball  
 Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

### Klettergehölze:

Clematis alpina, Alpen-Waldrebe  
 Clematis vitalba, Gewöhnliche Waldrebe  
 Hedera helix, Efeu  
 Humulus lupulus, Gemeiner Hopfen

### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn  
 Betula pendula, Sandbirke  
 Crataegus monogyna/laevigata, Weißdorn

## 6 ANLAGEN

### 6.1 Gestaltplan 1: 500 (i.O.)

Malus sylvestris, Wildapfel

Fotos der Bestandssituation

Prunus avium, Wildkirsche

Prunus mahaleb, Steinweichsel

Prunus padus, Traubenkirsche

Auszug aus der Dorfentwicklungsplanung

Pyrus communis, Wildbirne

Salix fragilis, Bruch-Weide

Luftbild

Sorbus aria, Mehlbeere

Sorbus aucuparia, Eberesche

Sorbus torminalis, Elsbeere

### 6.2 Grünordnungsplan

### Hochstämmige Obstbäume:

Gartenapfel

Gartenbirne

Mirabelle

Sauerkirsche

Süßkirsche

Zwetsche

### Sträucher:

Amalanchier lamarckii, Felsenbirne

Cornus mas, Kornelkirsche

Cornus sanguinea, Hartriegel

Corylus avellana, Haselnuss

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare, Liguster

Lonicera nitida, Heckenkirsche

Rhamnus frangula, Faulbaum

Rhamnus catharticus, Kreuzdorn

Rosa arvensis, Feldrose

Rosa canina, Hundsrose

Rosa gallica, Essigrose

Rosa multiflora, Rose

Rosa pimpinellifolia, Bibernell-Rose

Rosa rubiginosa, Weinrose

Rosa

Rubus fruticosus, Brombeere

Rubus caesius, Blaue Brombeere

Salix caprea, Salweide

Salix purpurea, Purpur-Weide

Salix viminalis, Korbweide

Sambucus nigra, Holunder

Syringa vulgaris, Flieder

