

3. E n t w u r f

Eigenheimsiedlung Schaderode (reduzierter B-Plan).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anm.: Diese Bauplanordnung beinhaltet keine Festsetzungen die aus dem Bebauungsplan ersichtlich sind .

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß Paragr. 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253 < 9 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Einigungsvertragsgesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), insbesondere die Paragraphen 1, 2, 3, 4, 8, 9 (4) bis 12, 30, 33, 125, 172 und 246 a) (1) Nr. 4
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.10.1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die Paragraphen 1 bis 23
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I , 1991 S. 58), insbesondere die Paragraphen 1 bis 3 sowie DIN 18003
4. Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) i.V.m. dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20.07.1990 über die Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 950)
5. Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I 721) , zuletzt geändert durch Art. 5 und 3 Zuständigkeitsanpassungs VO vom 26.11.1986 (BGBl. I S. 2089, insbesondere der Paragr. 50)
 - dem Gemeinsamen Einführungserlaß zum Baugesetzbuch (EinfErl) vom Oktober 1990
 - dem 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alach vom Januar 1991 und der Stellungnahme der Kreisverwaltung Erfurt vom 07. Mai 1991.

1. Art der baulichen Nutzung

(Paragraph 9 Abs. 1 Bau GB i.V.m. Paragraph 1 Abs. 2 Bau NVO)

Das Bebauungsgelände ist im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen . Es dient vorwiegend Wohnzwecken.
Zulässig sind

1. Wohngebäude ,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden , Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,

3. Anlagen für kirchliche , kulturelle , soziale , gesundheitliche und sportliche Zwecke .

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes ,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung ,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Für Wohnzwecke zugelassen sind Eigenheime in Form von Einzel - und Doppelhäusern, sowie Reihenhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung

(Paragraph 9, Abs.1 Bau GB)

Nach Paragr. 17, Abs.1 BauNVO wird für die grundstücksabhängige bebaubare Grundfläche eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 vorgegeben . Die GRZ bezieht sich außer den Wohnhäusern auch auf

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen nach Paragraph 14 Bau NVO (z.B. Gebäude für die Kleintierhaltung) und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche .

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 möglich. Weitere Überschreitungen bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

Als Mindestgrundfläche von Wohnhäusern ist eine GRZ von 0,2 zugrunde zu legen .

3. Bauweise

(Paragraph 9, BauGB , Paragraph NVO)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Einzel- und Doppelhäuser in offener Bebauung ausgewiesen , sowie Reihenhäuser für Eigentumswohnungen .

3.1 Höhe der Bebauung, Vollgeschosse (Paragr.18, Paragr.20 Bau NVO)

Die Höhe der Bebauung wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Dachneigung.

Zulässig sind

- für Einzelhäuser 1 Vollgeschoß und 1 ausgebautes Dachgeschoß mit einer maximalen Drempelhöhe von 0,8 m
- für Doppelhäuser 1 Vollgeschoß und 1 ausgebautes Dachgeschoß mit einer maximalem Drempelhöhe von 0,8 m oder 2 Vollgeschosse ohne Drempel ,
- Reihenhäuser , im Zentrum des Bebauungsplanes , mit 2 Vollgeschossen und 1 ausgebauten Dachgeschoß mit max. Drempelhöhe von 0,8 m
- Einzelhäuser als Bungalows, im Randgebiet des Bebauungsplanes,

wobei die Höhe der Geschosse 3,20 m nicht überschreiten darf. Abgewinkelte Gebäude sind zulässig .

Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

3.11 Die im Bebauungsplan ausgewiesene Gebäudestellung /Firstlinie zur jeweiligen Strassenachse ist bindend. Ausnahmsweise können Bungalows oder Fertigteilhäuser abweichend hiervon mit anderer Giebelstellung zur Strassenachse angeordnet werden .

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Paragr. 23 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgelegten Baulinien sind für Wohngebäude bindend. Ein Vor- oder Zurücktreten einzelner Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß ist zulässig .

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind die Baulinien nicht bindend ,sie dürfen jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m zur Strassen- bzw. Gehsteigbegrenzungslinie nur mit gesonderter Genehmigung unterschreiten .

Sonstige Nebengebäude müssen einen Mindestabstand zur Strassen-bzw. Gehsteigbegrenzungslinie von mindetens 10 m aufweisen.

Gebäude für die Kleinnutztierhaltung dürfen eine Grundfläche von 5 qm nicht überschreiten und sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß eine Belästigung der Anwohner ausgeschlossen ist untersagt.

3.3 Grenzabstände

Für die seitlichen Grenzabstände von Gebäuden auf Privatgrundstücken gelten folgende Festlegungen:

- Wohngebäude 3 m
- Nebengebäude 3 m , mit Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstückes ist eine Grenzbebauung möglich
- Garagen und überdachte Stellplätze dürfen ohne diese Zustimmung bis zur Grenze errichtet werden, jedoch nur bis 8 m Länge je Nachbargrenze und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der festgelegten Geländeoberfläche .

4. Grundstücksflächen

(Paragr. 9, Abs.1, Nr. 3 BauGB)

Folgende Mindestgrößen für Baugrundstücke sind anzustreben:

- für Einzelhäuser = 400 qm 800 qm
- für Doppelhäuser = 400 qm 800 qm

Die Maximalgrößen der Grundstücke dürfen nur in geländebedingten Ausnahmen 1000qm überschreiten .

Es ist in besonderen Fällen zulässig , größere Grundstücke (=/> 1000 qm) in 2 Parzellen aufzustellen , und kleinere Grundstücke für besondere kirchliche ,kulturelle ,soziale , gesundheitliche und sportliche Zwecke zusammenzulegen .

5. Strassen, Gehsteige ,Stellflächen, Zufahrten

Die Zufahrtstrassen , die Strassenringe sowie dessen unmittelbar angrenzende Versorgungs- und PKW-Parkflächen sind nicht als versiegelte Oberflächen herzustellen. Alle anderen Strassen und PKW-Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum sind gleichfalls mit geeigneten soliden Materialien zu pflastern. Gehsteige und Fußwege ,gestaltete Flächen und Zufahrten sind möglichst grobfugig zu pflastern bzw.mit Schotterrasen zu versehen. Grundstücks - Zufahrten und - zugänge aus Ortbeton sind unzulässig .

5.1 Sichtflächen (Paragr. 9 , Abs.1 BauGB)

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung ,Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zu - lässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in min - destens 2,50 m Höhe sowie Entsorgungs-Container.

6. Gebäude

6.1 Dächer

Alle Wohngebäude dürfen nur als Satteldächer mit einer Mindestnei - gung von 32 Grad und einer Maximalneigung von 50 Grad ausge - führt werden .

Als Ausnahme sind Bungalows mit einer minimalen DN von 25 Grad als Sondergenehmigung zugelassen .

Geneigte Flächen eines Daches sollen , wenn sie nicht der Be - lichtung oder Belüftung dienen, möglichst gleiche Neigung auf - weisen .

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur nichtglänzende Materialien aus gebranntem Ton oder Beton in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach RAL 840 HR und deren Zwischentönen zu - lässig :

von rotbraun	(2001)
über korallenrot	(3016)
und tomatenrot	(3013)
bis kupferbraun	(8004)

Schieferdeckungen bedürfen der Ausnahmegenehmigung .

6.2 Fassaden

Außenflächen von Gebäuden dürfen nur aus vorwiegend natürlichen mineralischen Materialien hergestellt werden .

Materialien aus gebranntem Ton und nicht glänzende keramische Erzeugnisse sind in geringerem Umfang zulässig .

6.3 Keller

Aus Gründen eines bautechnisch und entsorgungstechnisch hohen Aufwandes sind Kellergeschosse zu vermeiden .

Ausnahmen für die Ausführungen von Kellern unter Wohngebäuden sind möglich bei Anordnung entsprechender Dichtungsmaßnahmen gegen anstehendes Schichtwasser und Einbau von Abwasser-Hebe - anlagen .

7. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten .
Zum Strassenraum sind sie nur in Verbindung mit Sträuchern ,
Stauden , die mind. die Höhe der Einfriedung erreichen, oder
als Hecken zulässig.

Mauern als Einfriedung sind generell unzulässig, Materialien
aus Draht und Blech als Einfriedung zum Strassenraum hin sind
ebenfalls unzulässig .

8. Heizungen

Als Heizmedium dieser Wohnsiedlung ist prinzipiell Erdgas oder
Heizöl vorgesehen . Heizungen mit Festbrennstoffen sind
ausnahmslos verboten . Elektroheizungen sind bei Einhaltung
von 12,5 Kw/ WE möglich . Lt. Zustimmung der Gasversorgung
Nordthüringen vom 13.06.92 wird voraussichtlich erst 1994
Erdgasversorgung möglich sein .

9. Erschließungskosten für innere und äußere Erschließung (nach Kostenschätzung)

- Strassenflächen :	5.000,- qm	x 160,-DM/qm	=	800,-TDM
- Bewässerung :	1.100,-lfd.m	x 140,-DM/lfd.m	=	154,-TDM
- Entwässerung :	1.200,-lfd.m	x 350,-DM/lfd.m	=	420,-TDM
	(1 Stck.vollbiol.Kläranlage		=	260,-TDM)
	22 Stck. Kontrollschächte		=	22,-TDM
- Strassenbeleuchtung:			=	80,-TDM
- Grünanlagen / Spielplatz:			=	180,-TDM
- Erdarbeiten /Reserve:			=	300,-TDM
Kredit / Zinsen			=	98,-TDM

Überschlagkosten	
Erschließung	= 2.054,-TDM
	=====
mit Kläranlage	= 2.314,-TDM

10. Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Neubaugebietes erfolgt
ausschließlich von der Ortslage Schaderode aus. Eine Anbindung/
Zufahrt von der Landstrasse Alach-Schaderode ist nicht
vorgesehen .

Das gesamte Erschließungsstrassennetz - außer Zufahrtsstrasse -
wird in 4,75 m Breite , ohne Gehweg , als Mischverkehrsfläche
errichtet .

Der gesamte Strassenbereich, einschließlich Zufahrt wird als
verkehrsberuhigte Zone eingeordnet (Verkehrszeichen 325/326
STVO) Strassen. Gehwege ,Parkplätze erhalten keinerlei
versiegelte Oberflächen ,sondern werden in verschiedenfarbigen
Pflaster ausgeführt .

Der Bauträger ist Eigentümer des im Geltungsbereich des B-Planes
befindlichen Bodens.

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Elektroversorgung

Die erforderliche Elt Kapazität beträgt:

110 Haushalte x 12,5 Kw/Haushalt	= 1375 Kw
Gaststätte , 30 Plätze	= 45 "
Verkaufseinrichtung	= 10 "

P max.
ohne Gleichzeitigk. = 1430 Kw
=====

Aus diesem Grunde ist mindestens 1 Stck. 630 KVA Trafostation erforderlich , der Standort derselben wurde mit der ENAG abgestimmt und im B-Plan eingetragen .

12. Wasserversorgung

Die erforderliche Trinkwasserkapazität beträgt :

110 Familien /Haushalte x 3,5 Pers. x 120 l/E.d	= 46,2 m/d
1 Gastwirtschaft 30 Pl.x 50 l / Pl.d	= 1,5 "
1 Einkaufseinrichtung	= 0,3 "

Q max. = 48,0 m/d
=====

Die Wassermenge wurde durch eine DN 80 GGG transportiert. Als Anschlußstelle für diese Wasserzuleitung käme die Hochbehälterfall-Leitung nach Schaderode als DN 125 GG in Höhe des Bebauungsgebietes in Frage .(lt.NWA vom 3.6.92)
Endgültige Festlegung der Anschlußstelle erfolgt im Erschließungsplan ; vorab erfolgte die Eintragung der Bewässerungstrasse mit Übergabestelle im B-Plan , 2. Entwurf.

13. Postalische Versorgung

Die Ausstattung mit Fernsprecheinrichtungen erfolgt in Abstimmung mit der Planungsstelle für Linien , des FMA Erfurt und wird im koordinierten Leistungsplan innerhalb der Erschließungsplanung ausgewiesen .

14. Abwasserentsorgung

Lt. Schreiben vom Dez./1991 wurde für den Bau der vollbiolog. Kläranlage Schaderode - auf der Grundlage der Vorplanungsunterlagen des Ing- u. Planungsbüros Stramitzer u. Deissler - beim Thür. Umweltministerium Fördermittel in Höhe von 650,-TDM beantragt. Diese Vorplanungsunterlagen beinhalten das Neubaugebiet Schaderode , so daß an der nördl. Bebauungsgrenze - im Bereich der Zufahrtsstrasse - die Übergabestelle des im Mischsystem entsorgten Neubaugebietes festgelegt wurde.

15. Auswirkungen

Mit der Errichtung von Eigenheimen / Eigentumswohnungen auf 57 Parzellen wird sich die Einwohnerzahl auf 300 bis 380 Einwohner des Ortsteiles Schaderode erhöhen . Damit sind Voraussetzungen für eine Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur des Ortsteiles selbst sowie eine Erhöhung der steuerlichen Einnahmen der Kommune gegeben.

Für die Landeshauptstadt Erfurt ergibt sich daraus eine weitere Möglichkeit den dringend erforderlichen Wohnbedarf verschiedenster Bevölkerungsschichten durch vorgenannten Eigenheimstandort zu befriedigen .

Dem Anliegen des Natur- und Umweltschutzes wurde im gesonderten Grünordnungsplan Rechnung getragen ,wobei durch

- Strassenbaumpflanzungen entlang der Landstrasse
- Windschutzpflanzungen entlang der Westseite des B-Gebietes
- Grundbepflanzungen der Gärten mit standortgerechten Gehölzen
- Begleitbegrünung der inneren Verkehrsanlagen
- Bebauungsrandeingrünung

- u. sonstigen Grünflächen in Verbindung mit Parkplätzen den mit der Bebauung verursachten Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wieder sinnvoll ausgeglichen bzw. ergänzt wird.

Das Planungsgebiet (WA = allgem. Wohngebiet) Schaderode ist Bestandteil des von der Gemeinde Alach am 31.1.91 gebilligten u. vom 4.2.91 bis 4.3.91 öffentlich ausgelegten Entwurf zum Flächennutzungsplan . Der Bebauungsplan stimmt mit der Stellungnahme des Landrates der Kreisverwaltung Erfurt-Land vom 7.5.91 zum Flächennutzungsplan dahingehend völlig überein, Schaderode durch die neue Wohnbebauung zu einem hochwertigen Wohnstandort zu entwickeln .

16. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer eine Bebauungsmaßnahme durchführt oder durchführen läßt , die nicht den Punkten 1 - 14 dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

Ordnungswidrigkeiten könnten mit einer Geldbuse bis zu 10.000,- DM geahndet werden .

Bearbeiter:


.....
E. Lohse
- Ing. Ing. -

