

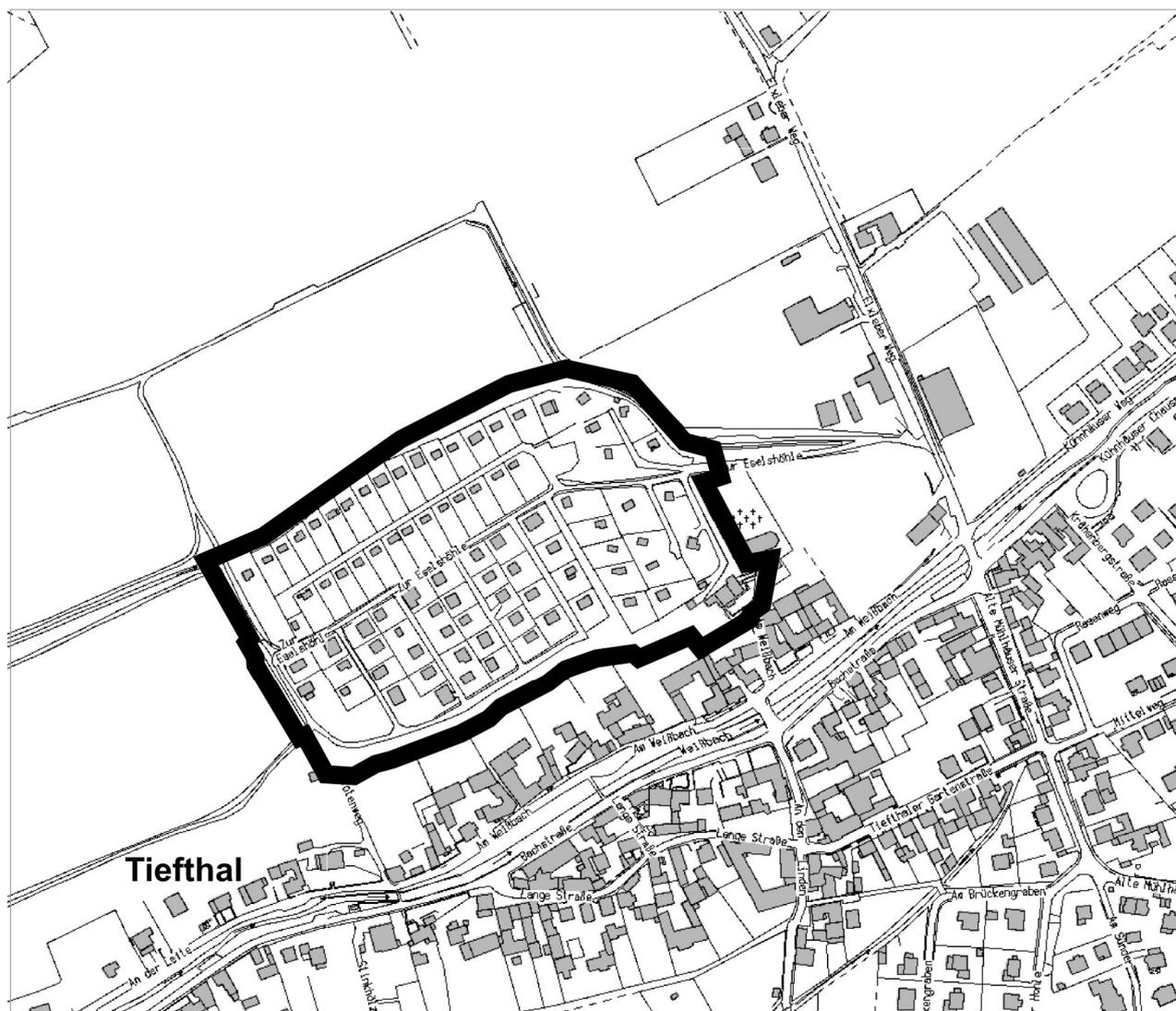
Bebauungsplan TIE556

" Tiefthal Wohngebiet und Wochenendhausgebiet "



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Bearbeiter
Herr Semler

Prüfer
Herr Eichenberg

Datum
14.07.2010

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Einleitung	4
1. Allgemeine Begründung	4
1.1 Planerfordernis.....	4
1.2 Verfahrensablauf.....	5
1.3 Geltungsbereich.....	6
1.4 Übergeordnete Planungen.....	8
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	8
1.5 Bestandsdarstellung.....	9
1.5.1 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung.....	9
1.5.2 Technische Infrastruktur.....	9
1.5.3 Naturräumliche Gegebenheiten / Wasser / Klima.....	9
1.6 Planungsziele.....	9
2. Begründung der Festsetzungen	11
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.3 Bauweise.....	13
2.4 Verkehrliche Erschließung.....	14
2.5 Nebenanlagen.....	15
2.6 Stellplätze, Garagen, Carports.....	15
2.7 Verwendungsverbot von Brennstoffen.....	16
2.8 Gestalterische Festsetzungen.....	17
3. Grünordnerische Festsetzungen	19
4. Hinweise	22
5. Erschließung	23
6. Erschließungskosten, Folgekosten und Flächenbilanz	26
7. Verzeichnis der Abbildungen / Anhang	28
8. Anlagen	28

Einleitung

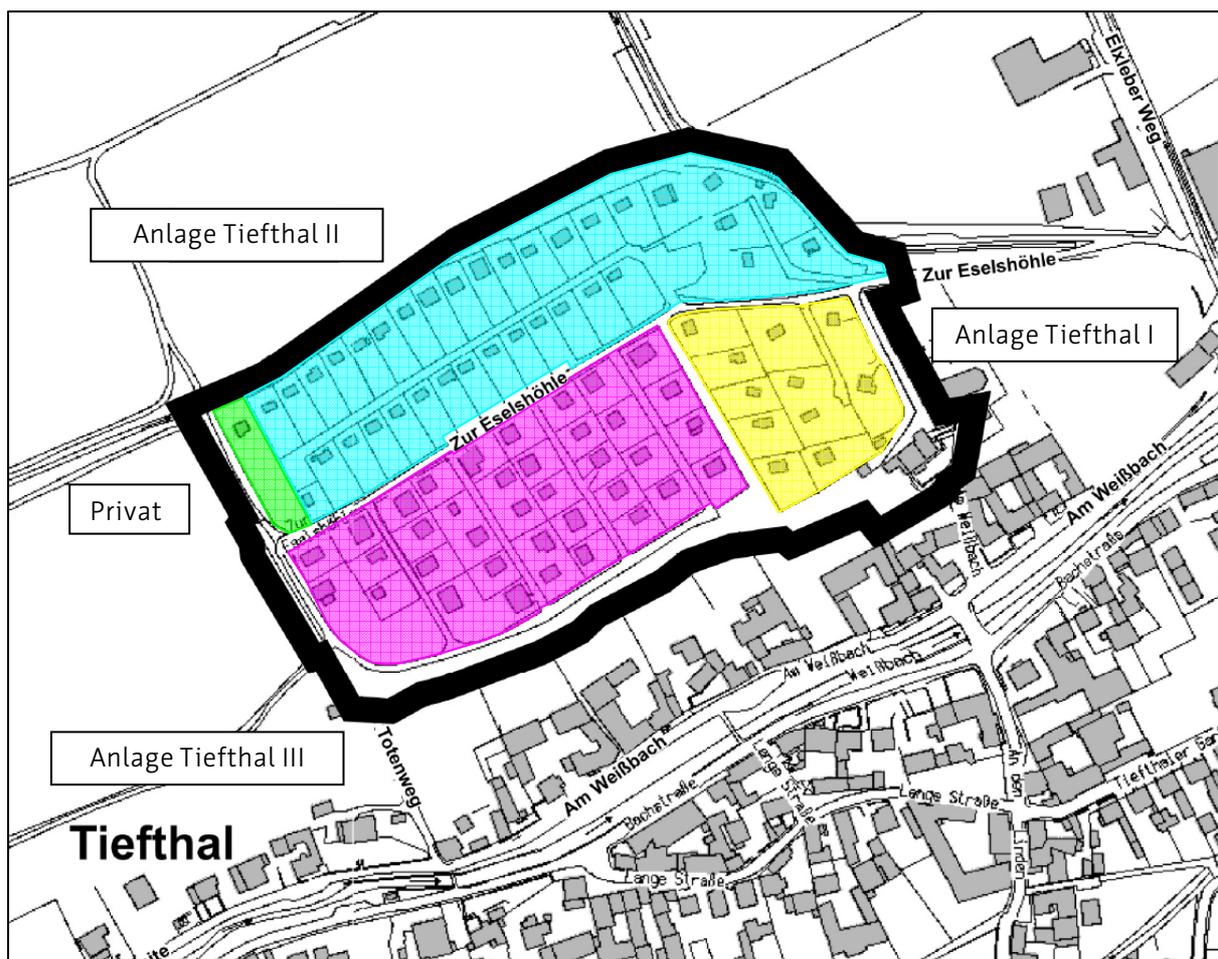
Die Ortschaft Tiefthal befindet sich im Nordwesten der Landeshauptstadt Erfurt und wurde am 01.07.1994 im Rahmen der Gebietsreform im Freistaat Thüringen in die Landeshauptstadt Erfurt eingemeindet.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Siedlungskerns von Tiefthal in landschaftlich exponierter Lage Am Kirschberg / Zur Eselshöhle.

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

In der Gemarkung Tiefthal, Flur 2, unmittelbar nördlich an den dörflichen Siedlungskern des Ortsteiles Tiefthal angrenzend befindet sich das aus drei Teilen bestehende Wochenendhausgebiet "Tiefthal I bis III". Die Standortgenehmigungen wurden zu unterschiedlichen Zeiten erteilt, die letzte Standortgenehmigung für das Teilgebiet III erfolgte Ende der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts.



Das **Teilgebiet I** befindet sich im direkten Anschluss an den Ortsteilfriedhof mit der Kirche und besteht aus 11 einzelnen Parzellen - Flurstück 210/2 und 210/4 bis 210/6 und 210/8 bis 210/16.

Das **Teilgebiet II** mit 34 Wochenendhausgrundstücken - bestehend aus den Flurstücken 163/1 bis 163/35, 163/37 und 163/38 - erstreckt sich nördlich des internen Erschließungsweges (Flurstück 212) der Wochenendhaussiedlung. Westlich grenzt an das Teilgebiet II das ebenfalls als Gartengrundstück genutzte Flurstück 169 an.

Das **Teilgebiet III** mit 38 Wochenendhausgrundstücken - bestehend aus den Flurstücken 211/1 bis 211/38 - befindet sich im südlichen Anschluss daran zum bestehenden Ortsrand.

Auf Grund der Bestrebungen der Mehrheit der Mitglieder der beiden südlich der Straße Zur Eselshöhle gelegenen Wochenendhausgebiete Tiefthal I und Tiefthal III zur Entwicklung ihrer Grundstücke als Wohngebiet und der gesicherten Finanzierung der Erschließung durch die Mitglieder der beiden Wochenendvereine wurde seitens der Stadtverwaltung städtebaulich geprüft, inwieweit dieser Bereich als Wohngebiet entwickelt werden kann.

6 Familien bzw. Mitglieder des Wochenendhausvereins Tiefthal III hatten sich gegen eine Entwicklung des Wochenendhausgebietes als Wohngebiet ausgesprochen. Im August 2005 sind diese Familien aus dem Wochenendhausverein Tiefthal III ausgetreten.

Da der Bereich der Wochenendhausgebiete Tiefthal III und Tiefthal I grundsätzlich städtebaulich neu geordnet werden soll, wurde zur Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung für den Bereich südlich der Straße Zur Eselshöhle als Wohngebiet ein Bauleitplanverfahren notwendig.

Die Mitglieder des Wochenendhausvereins Tiefthal II nördlich der Straße Zur Eselshöhle hatten sich mehrheitlich für die Beibehaltung des Status als Wochenendhausgebiet ausgesprochen. Um planungsrechtlich diese Situation abzusichern, war für diesen Bereich ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren sinnvoll.

Seitens der Vorstände der Wochenendhausvereine Tiefthal I und III wurde ein städtebaulicher Vertrag (Vertrags-Nr.: 60 SB - 748/05) über die Regelung der Erarbeitung und Finanzierung des Bebauungsplanes sowie ein Vorvertrag zum Erschließungsvertrag unterschrieben. Der Erschließungsvertrag (Vertrags-Nr.: 60 E - 748/09) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zur Regelung der Kostenübernahme für die Erschließungsleistungen wurde abgeschlossen.

Die Finanzierung der Kosten für die zukünftigen öffentlichen Erschließungsanlagen (interne Erschließung) wird durch den Wochenendhausverein Tiefthal III übernommen und mit einer Vertragserfüllungsbürgschaft über die Kosten für die öffentliche Erschließung einschließlich Begrünungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt zum Einen direkt angrenzend an das neue Wohngebiet sowie zum Anderen mit einer externen Ausgleichsfläche.

Für eine geordnete funktionelle und räumliche Entwicklung des Gebietes nördlich und südlich der Straße Zur Eselshöhle und seine Einbindung in die Stadtstruktur sowie in den Landschaftsraum ist eine verbindliche Bauleitplanung unverzichtbar, die mit dem Bebauungsplan „Tiefthal Wohngebiet und Wochenendhausgebiet“ TIE 556 erstellt wurde.

1.2 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 087/2006) vom 26.04.2006 des Stadtrates eingeleitet. Ebenfalls wurde in der Stadtratssitzung die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006. Die Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan TIE 556 und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 06.06.2006 bis zum 07.07.2006 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung, Löberstraße 34.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, der Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2006.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.09.2007 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses TIE 556 und die Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung (Beschluss Nr. 183/2007) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte hierzu im Amtsblatt Nr. 19/2007 am 19.10.2007; die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans TIE 556 fand in der Zeit vom 29.10.2007 bis zum 30.11.2007 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt Löberstraße 34 statt.

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange, die anerkannten Naturschutzverbände sowie die innergemeindliche Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans TIE 556 erfolgte mit Schreiben vom 19.10.2007. Gemeinsam mit der Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans TIE 556 wurden ebenfalls die umweltrelevanten Daten zur Verfügung gestellt.

1.3 Geltungsbereich



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes TIE 556 umfasst u.a. die drei Teilgebiete Tiefthal I bis III und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

- im Norden:
durch einen natürlichen Graben,
- im Osten:
durch den Ortsteilfriedhof Tiefthal und die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 222/1,
- im Süden:
durch eine Böschung und die angrenzenden Wohngrundstücke der Straße Am Weißbach sowie durch einen Weg (Flurstück 225),
- im Westen:
durch eine Obstplantage.

Innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Tiefthal, Flur 2,

163/1 bis 163/35, 163/37, 163/38, 166, 169, 210/2, 210/4 bis 210/16, 211/1 bis 211/39,
212, 222/1, 222/2, 225, 350,

sowie das

Flurstück der Gemarkung Tiefthal, Flur 1,
103/17 (Teilfläche)

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine zusätzliche externe Ausgleichsfläche notwendig. Diese liegt in Töttelstädt, Flur 6, Teilfläche des Flurstücks 51 mit ca. 8.250 m².



ungefähre Lage des Plangebietes

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Das Bebauungsplangebiet ist eine funktionale Einheit, geprägt im Norden durch die Erholungsnutzung sowie im Süden durch eine Vielzahl zum Wohnen umgenutzter Wochenendhäuser.
- Auf Grund von Veränderungen in der städtebaulichen Struktur und der Nutzung im Gebiet besteht die Notwendigkeit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung für das nördlich der Straße Zur Eselshöhle liegende Gebiet als „Sondergebiet Erholung“ sowie für das südlich der Straße Zur Eselshöhle zum bestehenden Ort Tiefthal gelegene Gebiet als Reines Wohngebiet (WR).

Ein Teil der bestehenden Bebauung südöstlich des Wochenendhausgebietes inklusive des Weges (Flurstück 225) und die Teilfläche des Flurstücks 103/17 der Flur 1 wird zur Sicherung der Erschließung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Die Grundstücke südwestlich der Kirche werden als Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes TIE 556 als Siedlungsfläche im Bestand aus.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan (Beschluss Nr. 123/05) erfolgte in der Stadtratssitzung am 13.07.2005. Mit Datum 27.05.2006 (Amtsblatt Nr. 11/2006) wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam.

- Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist das Bebauungsplangebiet nördlich der Straße Zur Eselshöhle als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" dargestellt.
- Der südliche Bereich (Wochenendhausgebiet Tiefthal III und I) ist nach Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2004 (Beschluss Nr. I 100/2004) bis zur abschließenden Klärung von der Darstellung im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgenommen worden. Diese Darstellung entspricht auch dem Flächennutzungsplan mit Feststellungsbeschluss vom 13.07.2005.

Der Flächennutzungsplan wurde für diesen Bereich neu aufgestellt und die Fläche südlich der Straße Zur Eselshöhle als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan TIE 556 kann auf Grund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nur mit der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umsetzung kommen.

Der Entwurf der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde in der Stadtratssitzung am 26.11.2008 beschlossen (BeschlussNr. 00610/08) und am 12.12.2008 im Amtsblatt Nr. 22/2008 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5 für den Bereich Tiefthal "südlich der Straße Zur Eselshöhle" erfolgte vom 22.12.2008 bis zum 30.01.2009.

- Die Fläche südwestlich der Kirche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da das bestehende Gebäude Zum Weißbach 5 und 5a als Wohngebäude genutzt wird und diese Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert werden soll, wird im Bebauungsplan TIE 556 eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorgenommen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist hierfür sinnvoll, jedoch nicht zwingend notwendig.

"... Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen" (siehe Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 9).

So wird u.a. in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 11 beschrieben. "...Deswegen kann aus einer gemischten Baufläche unter Umständen sogar - teilweise - ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, sofern die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes damit nicht aufgegeben wird. ..."

Auf Grund der Geringfügigkeit der Abweichung des Bebauungsplanes zu der Darstellung im Flächennutzungsplan ist der Grundzug der Darstellung des Ortskerns als gemischte Baufläche bzw. dörfliches Mischgebiet nicht berührt.

- Die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans für die Ausgleichsmaßnahme in Töteltstädt von Flächen für die Landwirtschaft in Wald wird in einem gesonderten Verfahren vorgenommen.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich der Großteil der Grundstücke im Besitz der Mitglieder des Vereins Freizeitsiedlung "Erholen und Wohnen im Grünen" Am Kirschberg II e.V., 99189 Tiefthal, der Wochenendsiedlung "Tiefthal III Am Kirschberg" e.V., Am Kirschberg, 99189 Tiefthal, einiger privater Grundstückseigentümer sowie der sämtlichen Ackerinteressenten der Flur Tiefthal und der Landeshauptstadt Erfurt.

Die für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft benötigte externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Töteltstädt, Flur 6, Flurstück 51 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt.

1.5.2 Technische Infrastruktur

Die Wochenendgrundstücke besitzen einen zentralen Wasser- und Elektroanschluss für jeden Teilbereich mit einer Unterverteilung zu den jeweiligen Parzellen.

Ein Großteil der Grundstücke besitzt oberirdische oder unterirdische Flüssiggasbehälter für die Heizungsanlagen.

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Abwasser) besteht nicht. In den Parzellen sind z.Z. abflusslose Gruben vorhanden, die bei Bedarf entleert werden.

Im Rahmen der Erschließung des zukünftigen Wohngebietes werden die öffentlichen Erschließungsanlagen durch die beiden Wochenendhausvereine Tiefthal I und Tiefthal III finanziert. Die bisherigen internen Erschließungswege im Wochenendhausgebiet Tiefthal III sollen als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet werden. Die internen Erschließungswege in dem Wochenendhausgebiet Tiefthal II bleiben als private Erschließungswege erhalten. Gleiches gilt auch für das zukünftige Wohngebiet im Bereich des Wochenendhausgebietes Tiefthal I, da diese Wege nur als kurze Stickerschließung für maximal 3 Grundstücke dienen.

1.5.3 Naturräumliche Gegebenheiten / Wasser / Klima

Das Wochenendhausgebiet besteht aus drei zu unterschiedlichen Zeiten entstandenen Wochenendhausanlagen Tiefthal I, Tiefthal II und Tiefthal III sowie dem westlich der Anlage II gelegenen Flurstück 169. Mit Ausnahme von 3 Wochenendplätzen innerhalb der Anlage Tiefthal III sind z.Z. alle Wochenendgrundstücke bebaut. Entsprechend des Regionalplans liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Rand der Fläche des Regionalen Grünzugs 3 Erfurt (WEST) - Erhalt und Verbesserung des Biotopverbundes, Verbesserung des Landschaftsbildes, Sicherung klimaökologischer Funktionen und Frischluftschneisen.

Das verbleibende Wochenendhausgebiet nördlich der Straße Zur Eselshöhle sowie die 4 nördlichen Reihen des zukünftigen Wohngebietes befinden sich in der Klimaschutzzone II. Ordnung. Mit den geplanten Vorhaben im neu zu widmenden Wohngebiet sind keine erheblichen Baumaßnahmen zu erwarten.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zur Umwidmung der beiden Wochenendhausgebiete Tiefthal I und III in ein Wohngebiet. Eine Vergrößerung der Grundfläche der baulichen Anlagen im Wochenendhausgebiet Tiefthal II bzw. der Wochenendhäuser über das Maß der Standortgenehmigungen aus DDR-Zeiten erfordert einen Anschluss an das Abwasserbeseitigungssystem der Stadt Erfurt.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind nicht bekannt.

1.6 Planungsziele

Der Bebauungsplan wird für ein bereits fast vollständig bebautes Wochenendhausgebiet erarbeitet. Auf Grund der Initiative der Mitglieder der Vereine Tiefthal I und III und nach städtebaulicher Überprüfung soll der Bereich südlich der Straße Zur Eselshöhle als Reines Wohngebiet (WR) entwickelt und der nördliche Bereich als Wochenendhausgebiet Sondergebiet (SOWoch) mit hohem Grünanteil gesichert werden. Die bestehende Bebauung südwestlich der Kirche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Finanzierung der Erschließungsanlagen des zukünftigen Reinen Wohngebietes (WR) wird durch den Verein Tiefthal III übernommen. Im Rahmen einer vertraglichen Regelung zwischen den Vereinen erfolgt eine anteilige Kostenbeteiligung der Vereine Tiefthal I und II.

Die charakteristischen Merkmale von Tiefthal sind zu erhalten. Das heißt, es wird eine Zäsur zwischen Dorf und neuer Siedlungserweiterung durch bewusstes Absetzen der geplanten Siedlungserweiterung vom historischen Siedlungskern sowie einer Eingrünung des Baugebietes westlich und südlich der Erschließungsstraßen vorgenommen.

Die charakteristische Hanglage und das anschließende Tal war bei der Planung zu berücksichtigen. Die maximal zweigeschossige Bebauung sollte sich in die topographische Situation so einfügen, dass die Hanglage dominant bleibt und das Wohngebiet und das nördlich anschließende Wochenendhausgebiet sich nicht als Fremdkörper herausheben. Anpflanzungen in den Randbereichen sollen für eine homogene Einfügung der Siedlung in den Landschaftsraum sorgen.

2. Begründungen der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Reines Wohngebiet (WR) sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) und der nördliche Teilbereich als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet "SOWoch" festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist es Ziel, vermeidbare Störungen im Sinne des nachbarschützenden Charakters und der allgemeinen Wohnruhe auszuschließen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe stören durch Verkehrslärm die Wohnruhe, ohne dass für die Versorgung der Anwohner erforderliche Dienstleistungen erbracht werden. Sie werden daher ausgeschlossen.

Tankstellen fügen sich nicht in die geplante Struktur ein und es würden erhebliche Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm von ihnen ausgehen. Sie werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Im WA können sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung ausnahmsweise zugelassen werden. Grundsätzlich sollen diese jedoch dem Ortskern von Tiefthal für dienende Versorgungs- und Dienstleistungen vorbehalten sein und die Möglichkeit bieten, im näheren Wohnumfeld Arbeitsplätze zu schaffen.

Wegen des allgemeinen Gebietscharakters, vorwiegend dem Wohnen zu dienen, sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. Gewerbliche Solitärbauten über mehr als ein Geschoss an gewerblicher Nutzung sind aufgrund des Charakters des Gebietes und seiner räumlichen Typik, die zu entwickeln bzw. zu sichern ist, nicht erwünscht.

In den Reinen Wohngebieten (WR) sollen vermeidbare Störungen im Sinne des nachbarschützenden Charakters und der allgemeinen Wohnruhe ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Ebenfalls werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, da diese Anlagen, die den sozialen Zwecken dienen, dem Ortskern vorbehalten bleiben sollen.

In dem Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SOWoch) sind ausschließlich Wochenendhäuser, die zum zeitlich begrenzten Aufenthalt und nicht zum dauerhaften Wohnen dienen, zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die zulässige Grundfläche orientiert sich an der nach § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze. In den Reinen Wohngebieten (WR) wird die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt, um eine zu starke bauliche Verdichtung der Baugrundstücke an dem neuen Ortsrand der Ortschaft Tiefthal zu vermeiden und einen homogenen Übergang des stark verdichteten Ortskerns zu dem gering überbauten Wochenendhausgebiet sowie dem Landschaftsraum zu ermöglichen. Durch die Begrenzung der GRZ wird die natürliche Funktion des Bodens erhalten und der Charakter des Wohnens im Grünen durch ausreichende Flächen für Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken gewährleistet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Wohngebäuden der Reinen Wohngebiete (WR) nicht mehr als 2 Wohnungen (Einzelhäuser) sowie der Allgemeinen Wohngebiete (WA) nicht mehr als 2 Wohnungen in Einzelhäusern bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaus zulässig sind. Dies soll zur Sicherung der Gebietstypik dienen und eine starke Überfrachtung der überbaubaren Flächen mit Kleinstwohnungen ausgeschlossen werden. In den Wohngebäuden selbst sollen angemessene Wohnungsgrößen erzielt werden. Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden soll ebenfalls der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden, die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß verringert.

Wochenendhausgebiet (SOWoch)

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zeigte sich, dass die Bandbreite der Größen der einzelnen Wochenendhäuser

- auf dem Flurstück 169 von ca. 35 m²,
- in der Sparte Tiefthal II von ca. 23 m² bis über 50 m² Grundfläche der baulichen Anlagen inklusive überdachter Terrasse und Treppenanlagen aufweisen.

Für das zur freien Landschaft zugewandte Wochenendhausgebiet SOWoch, nördlich der Haupteinschließungsstraße Zur Eselshöhle, wird eine am Bestand orientierte bauliche Entwicklung mit einer Grundfläche baulicher Anlagen von maximal 45 m² im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen umfasst das Wochenendhaus inklusive der Flächen für überdachte Terrassen. Mit diesen Größen der Grundfläche baulicher Anlagen soll u.a. die Bodenversiegelung minimiert und entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen eine Abstufung der Größen der baulichen Anlagen zum freien Landschaftsraum hin vorgenommen werden.

Neben der Begrenzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen soll mit weiteren Festsetzungen zur Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss, zur Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung der dauerhafte Aufenthalt für eine Wohnnutzung in den Wochenendhäusern ausgeschlossen werden.

Damit wird gemäß § 10 BauNVO die Erholungsfunktion und Freizeitnutzung des Gebietes gestärkt und weiterentwickelt sowie der besonderen Eigenart des Gebietes und den landschaftlichen Gegebenheiten, dem Schutz des Landschaftsbildes, dem Naturschutz und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Um eine "Atomisierung" der Baugrundstücke im Wochenendhausgebiet sowie der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet (WR) zu vermeiden wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Wochenendhausplätze sowie der Baugrundstücke im WR mindestens 300 m² beträgt.

Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll sich bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen eine zukünftige Bebauung an dem vorhandenen baulich Bestand orientieren.

In dem Reinen Wohngebiet (WR) wird für die zukünftige Bebauung eine Geschossigkeit von maximal 2 Geschossen vorgesehen, wobei das zweite Geschoss dem Dachgeschoss entspricht. Ausnahmsweise kann auf Grund der Topographie das Kellergeschoss zum Vollgeschoss werden.

Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SOWoch) orientiert sich die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe an in Wochenendhausgebieten üblichen Größenordnungen.

Da das Gelände in zwei Richtungen hängig ist, soll die Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (in Verbindung mit der Firsthöhe in dem Sondergebiet) eine harmonische Einfügung der Wochenendhäuser in den Landschaftsraum gewährleisten. An der Stelle der Gebäudeaußenwand, an der das natürliche Gelände mit seiner höchsten Höhenlage angrenzt, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 50 cm über der angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Durch diese Festsetzung soll auch vermieden werden, dass die Wochenendhäuser auf Grund der Hängigkeit des Geländes in der Längs- und in der Querrichtung an einer Seite eingegraben werden müssen, da Abgrabungen generell nicht zulässig sind.

Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe) in den Baugebieten WA, WR und SOWoch wird von der Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss gemessen. Bezugsebene ist im WR und WA die Oberkante der senkrecht zur Gebäudefassade verlaufenden Straßenverkehrsfläche, im SOWoch die Höhenlage des natürlichen Geländes.

2.3 Bauweise

Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die geplante Bebauung im Reinen Wohngebiet (WR) sowie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll auf Grund der topographischen Lage des Gebietes in offener Bauweise errichtet werden. In der Nutzungsschablone sind für die Baugebiete im WR als Hausform Einzelhäuser festgesetzt. Im WA werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Wochenendhausgebiet (SOWoch)

Historisch gesehen hat sich die Bebauung in dem Wochenendhausgebiet als freistehende Einzelhausbebauung entwickelt.

Um der bestehenden Bauweise Rechnung zu tragen und zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird in dem Sondergebiet Wochenendhausgebiet eine offene Bauweise und Einzelhäuser festgesetzt.

Eine Grenzbebauung oder die Zusammenfassung von zwei oder mehreren Wochenendhäusern zu einem Gebäudekomplex ist städtebaulich nicht erwünscht, da mehrere aneinander gebaute Wochenendhäuser eine bauliche Verdichtung hervorrufen würden, die auf Grund der exponierten Landschaftssituation dem Landschaftsbild abträglich wäre.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen sowie über Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit im SOWoch sowie im Bereich des zukünftigen WR auf der Fläche des Wochenendhausgebietes Tiefthal I mit Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger.

Im Bereich des Wochenendhausgebietes Tiefthal I werden maximal 3 Baugrundstücke durch die Stiche (private Erschließungsflächen) erschlossen.

Ein Teilstück des Flurstücks 350 dient zur Erschließung eines Wochenendhausgrundstücks in der Anlage Tiefthal II und ist eine Teilstrecke eines Wirtschaftsweges. Als Eigentümer des Flurstücks 350 sind sämtliche Ackerinteressenten in der Flur Tiefthal eingetragen.

Aus diesem Grund wird das Flurstück 350 zur Gewährleistung der Erschließung nördlich der Straße Zur Eselshöhle sowie südlich der Straße Planstraße F als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftsweg" sowie zwischen der Straße Zur Eselshöhle und der Planstraße F als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Gewährleistung der Erschließung (Schleppkurven) muss ebenfalls von dem privaten Grundstück der Flur 1, Flurstück 103/17 eine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Durch die langfristig vorgesehene Öffnung des Weges (Flurstück 225) zur Straße Am Weißbach soll eine bessere Verknüpfung des Plangebietes mit dem Ortskern erfolgen. Der Weg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.

Die ehemaligen internen Erschließungswege des Wochenendhausgebietes Tiefthal III sowie der Weg zwischen der Anlage Tiefthal III und Tiefthal I werden als öffentliche Straßen ausgebaut.

Auf Grund der besonderen topografischen Gegebenheiten werden aus Verkehrssicherheitsaspekten zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Regelungen bezüglich möglicher sichtbehindernder Bepflanzungen sowie Einfriedungen getroffen.

Nähere Erläuterungen im Punkt 5 "Erschließung" sowie in der Anlage zur Begründung (Erschließungsplanung).

2.5 Nebenanlagen

Reines Wohngebiet (WR)

Im Reinen Wohngebiet wird eine Begrenzung der hochbaulichen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) auf 15 m³ vorgenommen, da somit eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen vermieden werden soll. Damit eine homogene gärtnerische Gestaltung der Vorgärten möglich ist, werden Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen.

Wochenendhausgebiet (SOWoch)

In dem Sondergebiet SOWoch sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn diese nicht mit der baulichen Hauptanlage, d.h. dem Wochenendhaus verbunden sind. Dies soll vermeiden, dass Gewächshäuser/Wintergärten o.ä. als Nebenanlage der Grundfläche der Wochenendhäuser zugeschlagen werden.

Hingegen sind Nebenanlagen auf den Wochenendhausgrundstücken bis zu 15 m³ umbauten Raums für die Unterbringung von Gartenwerkzeugen, Gartenmöbel, Fahrrädern usw. zulässig, wenn sie nicht im baulichen Verbund mit dem Wochenendhaus stehen.

2.6 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten

Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Stellplätze, Carports und Garagen sind entsprechend § 12 BauNVO in allen WA- und WR-Gebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch eine Tiefenbegrenzung für die Anlage von Stellplätzen bzw. die Errichtung von Garagen und Carports soll eine übermäßige Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken durch die Zufahrten vermieden und eine Störung der Wohnruhe in den Gartenbereichen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Damit der Vorbereich als PKW-Stellplatz genutzt und eine unnötige weitere Versiegelung der Grundstücke vermieden werden kann, sollen die Zufahrts- bzw. Vorbereiche vor Garagen und Carports eine Mindestdtiefe von 5,50 m haben,.

Auf Grund des Bodenschutzes (Reduzierung der Versiegelung) und städtebaulich gestalterischer Aspekte (Gestaltung der Vorgartenbereiche) ist je Baugrundstück nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig (siehe hierzu auch Punkt 5. Erschließung).

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

Die privaten Grünflächen dienen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ausgleichsmaßnahmen. Aus diesem Grund sind Versiegelungen durch Stellplätze, Garagen oder Carports innerhalb der privaten Grünflächen nicht erwünscht.

Wochenendhausgebiet (SOWoch)

Im Sondergebiet SOWoch besteht eine größere unbebaute Fläche innerhalb der Fläche, die mit Geh- und Fahrrecht belegt ist und als Gemeinschaftsparkplatz genutzt werden kann.

Dadurch ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den einzelnen Wochenendhausgrundstücken grundsätzlich nicht notwendig.

Damit eine zusätzliche Überbauung bzw. bauliche Verdichtung der Wochenendhausgrundstücke vermieden wird, sind Garagen und Carports ausgeschlossen. Kellergaragen sind auf Grund der dafür notwendigen Abgrabungen nicht zulässig. Um den gärtnerischen Charakter zu erhalten und die Versiegelung zu beschränken, wird die Zahl der zulässigen Stellplätze auf den Wochenendhausgrundstücken auf maximal ein Stellplatz begrenzt.

Um die Versiegelung auf den Wochenendhausgrundstücken sowie in den Reinen Wohngebieten und in dem Allgemeinen Wohngebiet so gering wie möglich zu gestalten, sollten Stellplätze auf den einzelnen Wochenendhausgrundstücken bzw. Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke) oder maximal die Spurstreifen mit weitfugigem Pflaster oder mit Rasengittersteinen hergestellt werden.

2.7 Verwendungsverbot von Brennstoffen

Feste und flüssige Brennstoffe sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Feuerungsanlagen zur dauerhaften Raumwärmeerzeugung und Warmwassergewinnung mit dem "Blauen Engel" des Umweltbundesamtes zertifiziert sind, da laut Umweltbundesamt diese zertifizierten Anlagen bezüglich Partikel- und Stickoxidemissionen verringerte Werte aufweisen.

Da außerhalb der Heizperiode konventionelle Heizanlagen zur Warmwasserversorgung nur im Teillastbereich, verbunden mit höheren Emissionen laufen, soll die Warmwasserversorgung bei derartigen Heizungen auf andere Art und Weise mit emissionsfreien Anlagen wie z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen etc. erfolgen.

Die Bewertung von bestimmten nachwachsenden Rohstoffen (u.a. Holz, Bioethanol oder Heizöl aus Raps) und deren ausgeglichener CO₂-Bilanz bei der thermischen Verwertung wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Auf Grund der topographischen Lage des Baugebietes und möglicher Belästigungen des tiefer liegenden Ortskerns (Feinstaubbelastung, Schadstoffeintrag, Lufthygiene) besteht jedoch die Relevanz und besondere städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung zur Reglementierung der luftverunreinigenden Stoffe für Feuerungsanlagen zur dauerhaften Raumwärmeerzeugung und Warmwassergewinnung sowie für Feuerungsanlagen zum gelegentlichen Betrieb (z.B. offene Kamine).

2.8 Gestalterische Festsetzungen

Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die Höhenfestsetzungen für die Gebäude ist es notwendig, eine Bezugsebene festzulegen. Als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der senkrecht zur Mitte der Gebäudefassade gelegenen nächstliegenden Straßenverkehrsfläche definiert.

Darauf aufbauend wird in den Festsetzungen 2.3 bis 2.5 die jeweilige maximale Höhendifferenz der Oberkante Straße (WR und WA), der Oberkante des Erschließungsweges (GFL 2 im WR) sowie der Oberkante Gelände (SOWoch) zur zulässigen Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss (EG) bestimmt.

Zur harmonischen Einordnung der Bebauung in die Hangsituation und Absicherung der Entwässerung sind differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss über der festgelegten Bezugsebene erforderlich.

Durch die Bezugnahme auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss (EG) zur Oberkante Straßen wird eine differenzierte Sockelgestaltung nach den jeweiligen Höhenerfordernissen möglich, die städtebaulich relevanten Höhenfestsetzungen zur Traufhöhe und First- bzw. Gebäudehöhe bleiben davon unbeeinflusst.

So darf die maximal zulässige Höhenlage der OKFF EG von 0,40 m talseitig über der Bezugsebene der Straße Zur Eselhöhle sowie bergseitig 1,50 m über der Bezugsebene Planstraße F liegen.

Da das Gelände im Bereich des Reinen Wohngebietes sehr stark hängig ist, der Höhenunterschied zwischen der Straße Zur Eselhöhle und der Planstraße A beträgt teilweise mehr als 11,50 m, ist eine differenzierte Höhenfestsetzung (textliche Festsetzung 2.3) notwendig. In den Reinen Wohngebieten darf in den Planstraßen A bis E sowie am Totenweg die zulässige Höhenlage der Gebäude zwischen maximal 0,70 m bis maximal 1,30 m über der Bezugsebene liegen.

Ebenso aus Gründen der Geländemodellierung, um keine großen Aufschüttungen talseitig zu bekommen, ist das Kellergeschoss ausnahmsweise als zusätzliches Vollgeschoss zugelassen.

Da die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet über einen Treppenweg Am Weißbach erschlossen werden und dort die topographischen Verhältnisse keine andere Erschließung und Höhenlage des Gebäudes erlauben, wird eine Oberkante des Erdgeschossfußbodens von der Erschließung von maximal 1,40 m festgesetzt.

Gleichfalls ist die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Abgrabungen an den zu den Straßen gehörenden Böschungen auf privaten Grundstücken zu berücksichtigen (siehe Erläuterung zur Festsetzung 9.1).

Mit der festgesetzten Definition der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (OKFF EG), der Traufhöhe und maximalen Gebäudehöhe sind die diesbezüglichen Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen im WR und WA eindeutig bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse, die Traufhöhe und maximale Gebäudehöhe ist für die WR- und WA-Gebiete in der Nutzungsschablone festgesetzt.

- ⇒ In den WR-Gebieten und in dem an die Ortslage angrenzenden WA-Gebiet wird in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Durch Traufhöhenfestsetzung wird in der Regel das 2. Geschoss das Dachgeschoss sein.
- ⇒ Die als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen orientieren sich an im Wohnungsbau üblichen Geschosshöhen. Sie verhindern extreme Überschreitungen der durchschnittlichen Höhen ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

Um über die GFZ in Verbindung mit der Geschossigkeit den Ausbaugrad so gering wie möglich zu halten, werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf die Geschossfläche mit angerechnet.

Die Gebäude in den Reinen Wohngebieten (WR) sollen ein möglichst homogenes Erscheinungsbild haben, damit der Charakter des neuen Wohngebietes hervorgehoben wird. Aus diesem Grund soll sich die Dachform auf das Satteldach beschränken.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) befindet sich bereits ein Gebäudekomplex, die ehemalige Schule, die jetzt zu Wohnzwecken genutzt wird. Der Gebäudekomplex hat den Charakter eines Doppelhauses, da 2 verschiedene Gebäudeteile mit jeweils einem separaten Hauszugang vorhanden sind (Am Weißbach 5 und Am Weißbach 5a). Der Gebäudekomplex hat heute ein Krüppelwalmdach, die Anbauten Satteldächer und besitzt Bestandschutz.

Wochenendhausgebiet (SOWoch)

Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SOWoch) sind neben Pultdächern auch Gebäude mit Satteldächern vorhanden. Über eine Ausnahmeregelung sollen vorhandene Satteldächer auch bei Änderung des Gebäudes erhalten bleiben können. Eine regelmäßige Zulässigkeit von Satteldächern wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht vorgesehen, da der Charakter des Wochenendhausgebietes maßgeblich durch die Pultdächer geprägt ist.

Ebenso werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die unter anderem die Neigung der Dächer festsetzt. Aufbauten, Zwerchgiebel und Dachgaupen sowie Staffelgeschosse und ausgebaute Dachgeschosse sind ausgeschlossen.

Lediglich bei Pultdachgebäuden ist an der Firstseite ein Drempel bis maximal 0,70 m Höhe zulässig. Auf der Traufseite bei Pultdachgebäuden ist ein Drempel nicht zulässig. Diese Festsetzungen sollen verhindern, dass der Dachraum der Gebäude als zusätzlicher Aufenthaltsraum ausgebaut bzw. genutzt wird.

Einfriedungen und Stützmauern

In den Baugebieten (SOWoch, WR und WA) sind Einfriedungen ausschließlich als mit Laubgehölzhecken hinterpflanzte Metallzäune, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.

Die Festsetzung ist zur harmonischen Einbindung in die ländliche Umgebung sowie zur Vermeidung eines städtischen Erscheinungsbildes im Naherholungsraum sowie für eine homogene städtebauliche Gestaltung erforderlich.

Ebenfalls soll mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Stützmauern eine zu starke Überformung der Grundstücke verhindert und eine harmonische Einfügung der Baugrundstücke in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen in ihrer Höhe reduziert, da eine Kopplung zwischen Stützmauer und Einfriedung vermieden werden soll.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Grünflächen

Die Fläche zwischen der Planstraße F und der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird als private Grünfläche festgesetzt.

Die Grünfläche ist zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung und zur gestalterischen Abgrenzung vom historischen Siedlungskern erforderlich. Die Festsetzung wird mit einer Bindung zur Erhaltung/Pflanzung verknüpft.

3.2 Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die freiwachsende Hecke entlang des Hanges südlich der Planstraße F ist zu erhalten und bei Abgängen sind entsprechende Neupflanzungen vorzusehen (gleichzeitig gekennzeichnet als private Grünfläche). Baumgehölze sind nicht in Verlängerung der Planstraßen A bis E nachzupflanzen.

- Eine Pflanze pro 1,50 m² einheimische, standortgerechte Gehölze (Artenauswahl aus Pflanzliste),
- 75 % Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 und
- 25 % Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150 – 175.

Die Bepflanzung ist zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft notwendig. Der Ausschluss von Baumpflanzungen in Verlängerung der Planstraßen soll der Erhaltung von Ausblicken in die Landschaft und einer optischen Verknüpfung der Siedlungsteile dienen.

Die Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 169 ist zu erhalten und bei Abgängen sind entsprechende Neupflanzungen vorzusehen.

- Eine Pflanze pro 1,50 m² einheimische, standortgerechte Gehölze (Artenauswahl aus Pflanzliste) und
- Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100.

Die Bepflanzung ist zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft notwendig. Weiterhin wird die Strukturvielfalt der Landschaft durch die Pflanzung erhöht.

Das Feldgehölz zwischen bestehender Einfriedung und tatsächlicher Grundstücksgrenze an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zu erhalten.

Die Bepflanzung ist zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft und zur Minimierung von Eingriffen notwendig. Weiterhin wird die Strukturvielfalt der Landschaft durch die Pflanzung erhöht. Nachpflanzungen sind nicht erforderlich, da von einer ausreichenden Naturverjüngung aus dem angrenzenden Hohlweg auszugehen ist.

3.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

70 % der nicht überbauten Flächen des Grundstücks sind zu begrünen. 20 % der gärtnerisch genutzten oder als Grünfläche angelegten Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

- Bäume: 2 x verpflanzt, StU 12 - 14 cm (Artenauswahl nach Pflanzliste)
- Obstbäume: 2 x verpflanzt, StU 10 - 12 cm

Zur harmonischen Einordnung der Bebauung in die Hangsituation und das Umfeld einer ländlichen Ortsrandlage sowie um den Charakter des Wochenendhausgebietes zu gewährleisten sind Bepflanzung und Begrünung in der beschriebenen Art und Weise notwendig. Die Begrünung dient außerdem der Erhaltung wohnklimatischer Ausgleichsfunktionen.

3.4 Flächen zum Ausgleich von Eingriffen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahme A1

In der Gemarkung Töttelstädt, Flur 6, Flurstück 51 ist auf einer Fläche von 8257 qm ein naturnaher Laubwald, im nördlichen und südlichen Randbereich mit Waldsaum aus Strauchgehölzen zu entwickeln (in westlicher Richtung kein Saum, um die zukünftige vollständige Aufforstung des Flurstückes zu gewährleisten).

- Es sind mindestens 5.000 Gehölze pro Hektar in der Pflanzqualität Forstbaumschulware zu pflanzen. Dabei sind einheimische standortgerechte Gehölze regionaler Herkunft zu verwenden.
- In erster Linie sind Ahorn und Esche und im Übrigen Linde, Ulme, Vogelkirsche zu pflanzen. Die Gehölze sind gemischt in Reihen anzupflanzen (Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,00 m).
- Es sind Wildverbisschutzmaßnahmen vorzunehmen (Wildschutzzaun).

Ausgleichsmaßnahme A2

Westlich des als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Totenweges ist auf einer Fläche von 350 qm und einer Länge von 70 m eine Bepflanzung mittels einer dreireihigen freiwachsenden Hecke vorzunehmen (Gemarkung Tiefthal, Flur 1, Flurstück 103/17).

- Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100.
- Die Gehölze sind gemischt in Reihen anzupflanzen (Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, Arten der Pflanzliste Sträucher).
- Es sind Wildverbisschutzmaßnahmen vorzunehmen (Wildschutzzaun).
-

Die Finanzierung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich geregelt. Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sind zum Ausgleich von Bodenversiegelung (Erschließungsanlagen und Bebauung) und Eingriffen in das Landschaftsbild, z.B. durch die Bebauung wie auch zur Erhöhung der Strukturvielfalt in der Landschaft notwendig.

Die Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen und deren Umsetzung ist im Erschließungsvertrag mit den Vorhabenträgern geregelt.

3.5 Pflanzfestsetzungen / Pflanzliste

Bei Pflanzbindungen die Bezug auf eine Artenliste nehmen sind nur Gehölze der folgenden Artenauswahl zu verwenden:

Artenauswahl der Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix caprea	Sal-Weide

Artenauswahl der Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn

Da sich die geplanten Pflanzungen im Übergang zur freien Landschaft befinden, sind nur standortgerechte, einheimische, landschaftsbildverbessernde Arten zu verwenden, die sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.

3.6 Verwendung von Oberflächenmaterialien

Damit das Niederschlagswasser versickern kann, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden (weitfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Rasengittersteine u.ä.). Sollte dies nicht möglich sein, ist das anfallende Regen- bzw. Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten, z.B. in Zisternen.

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden. Diese Festsetzungen dienen zur harmonischen Einbindung in die ländliche Umgebung, zum Bodenschutz sowie zur Minimierung von Eingriffen.

4. Hinweise

Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu den bodenarchäologischen Funden und den Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Sie sind notwendig, da auf Grund der Lage des Bauungsplangebietes im Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Erfurt mit Bodenfunden zu rechnen ist und geplante Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben rechtzeitig anzuzeigen sind.

Bodenverunreinigungen

Dieser Hinweis wurde gegeben, dass der Bauherr bei Antreffen schadstoffkontaminierter Böden informiert ist, mit wem die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Hebeanlagen

Die Planzeichnung enthält Hinweise zur Verdeutlichung für die künftigen Nutzer, dass je nach Wahl des Grundstücks durch die Notwendigkeit von Hebeanlagen Mehrkosten entstehen können.

Verkehrsflächenaufteilung

Der Hinweis zur Verkehrsflächenaufteilung wurde gegeben, um klarzustellen, dass die im Plan vorgenommene Darstellung informellen Charakter hat, da entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaus sich noch Änderungen ergeben können, deren exakte Ausgestaltung erst mit der Ausführungsplanung zu den Verkehrsanlagen erfolgen kann.

Artenschutzrechtliche Regelungen

Zum Schutz der freilebenden Tier- und Pflanzenarten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 42 und 43 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es insbesondere untersagt, (genutzte) Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der besonders oder streng geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Hierunter fallen z.B. sämtliche heimischen Vogelarten.

5. Erschließung

Der Ausbau der inneren Erschließung des Baugebietes wird finanziert durch die Mitglieder der beiden Wochenendhausvereine Tiefthal I und Tiefthal III. Die ehemaligen internen privaten Erschließungswege südlich der Straße Zur Eselshöhle werden bis auf die zwei kurzen Stiche als öffentliche Straßen im Mindeststandard ausgebaut.

Die äußere Erschließung des zukünftigen Wohngebietes sowie des Wochenendhausgebietes erfolgt über den Elxleber Weg sowie die Straße Zur Eselshöhle. Die gesicherte Erschließung des Wohngebietes ist über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Durch den vorgesehenen Ausbaugrad der Straßen (Totenweg, Planstraßen A bis F) ist das zukünftige Wohngebiet ausreichend verkehrlich erschlossen. Es ist vorgesehen, dass die Straße Zur Eselshöhle zu einem späteren Zeitpunkt noch ausgebaut wird.

Zur Sicherung der abwassertechnischen Erschließung wird nordwestlich und östlich des Grundstücks Am Weißbach 5 und 5a ein Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt festgesetzt. Der Anschluss des Abwasserkanals wird in der Straße Am Weißbach erfolgen.

Die Stichstraßen östlich der Planstraße E bleiben private interne Erschließungswege, da durch sie nur jeweils 3 Wohngrundstücke erschlossen werden. Des Weiteren sind zur Sicherung der Erschließung innerhalb der Anlage Tiefthal I in den privaten Erschließungswegen (zukünftiges WR) Leitungsrechte zugunsten des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt (abwassertechnischen Erschließung) sowie der Versorgungsunternehmen und Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Die Regelquerschnitte stellen für die zukünftigen Planstraßen A - E die absoluten Mindestmaße dar. In Abhängigkeit von den vorhandenen Flurstücksbreiten sind diese Maße auch veränderbar, wie die Darstellung im Lageplan Straßenbau / Schleppkurvendarstellung bzw. in den Schnitten B, C und D in der Erschließungsplanung (siehe Anlage) verdeutlicht.

Die im Bebauungsplan dargestellten Straßenverkehrsflächen, d.h. die öffentlichen Verkehrsflächen, setzen sich wie beim Regelquerschnitt gezeigt aus der entsprechenden Fahrbahnbreite zuzüglich der beiden Seitenstreifen, mindestens je 0,25 m, zusammen. In der Planstraße F kommt zu dieser Breite dann in Teilbereichen noch die Breite der Stellplätze.

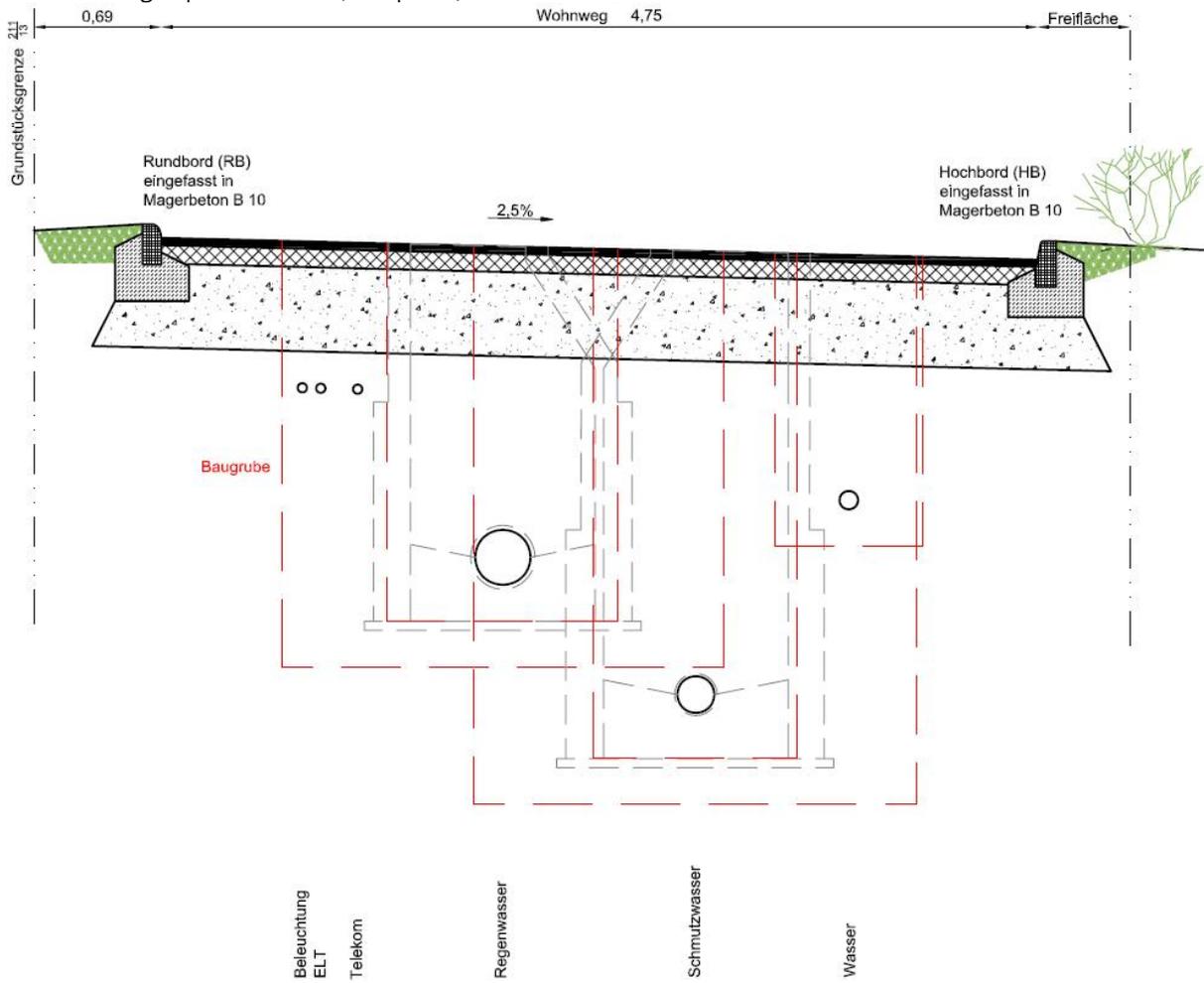
Auf Grund der Topografie bzw. Steigungsverhältnisse in den Planstraßen A bis E werden für die Hausmüllentsorgung Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in der Planstraße F vorgesehen. Ebenfalls in der Planstraße F befinden sich für das zukünftige Wohngebiet die öffentlichen Stellplätze. Damit keine Grundstückerschließungen über die Flächen der vorgesehenen öffentlichen Stellplätze gelegt werden, wurden zwischen Totenweg und Planstraße B Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Angesichts der vorhandenen Topographie werden Einfriedungen sowie Bepflanzungen (Laubgehölzhecken) zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf 0,80 m Höhe beschränkt. Dies dient u.a. der Verkehrssicherheit, da durch die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen inkl. der Hecken die Einsehbarkeit des Straßenraums für die Verkehrsteilnehmer in ausreichendem Maß gewährleistet ist.

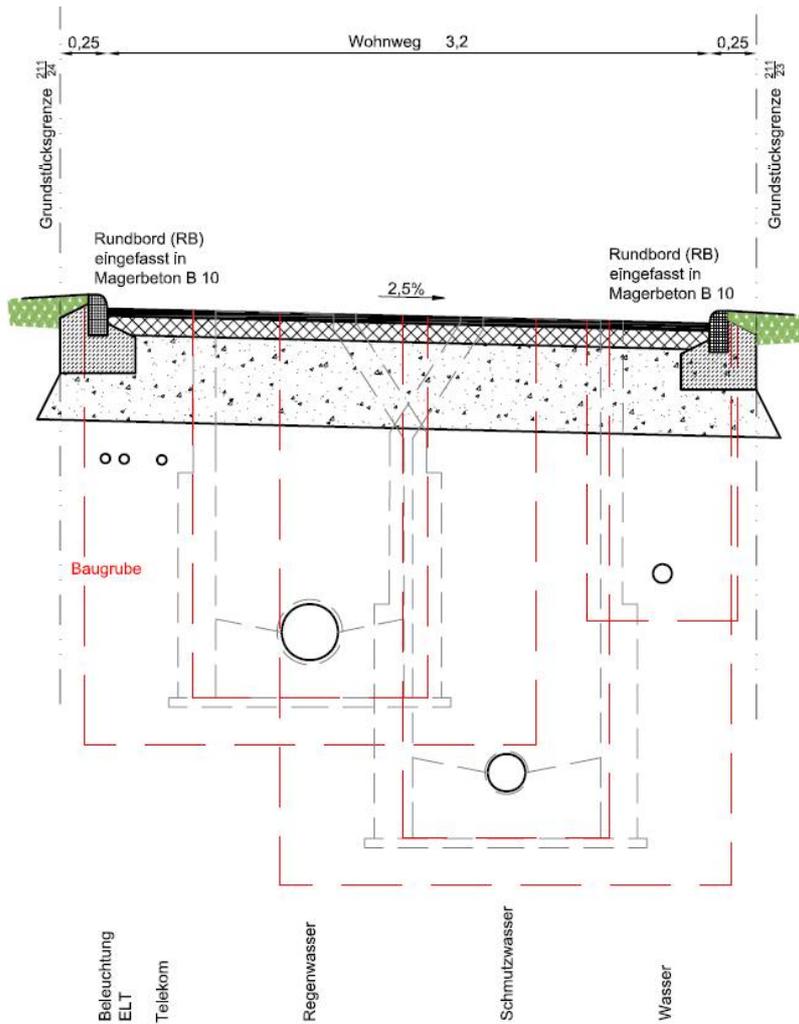
Die internen Erschließungswege innerhalb des Sondergebietes Wochenendhausgebietes Tiefthal II werden mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit (GF 1) festgesetzt, da es Ziel ist, das Wochenendhausgebiet für die Allgemeinheit (Spaziergänger und Radfahrer) zugänglich zu machen. Geplant ist, dass das Wochenendhausgebiet Tiefthal II über den vorgesehenen Abwasserkanal mit angeschlossen wird. Die Herstellung und Finanzierung des Anschlusses des Abwasserkanals innerhalb der Anlage Tiefthal II bis zum Anschlusspunkt im zukünftigen Wohngebiet obliegt der Anlage Tiefthal II.

Der Abwasseranschluss ist für eine ordnungsgemäße Erschließung des Wochenendhausgebietes notwendig.

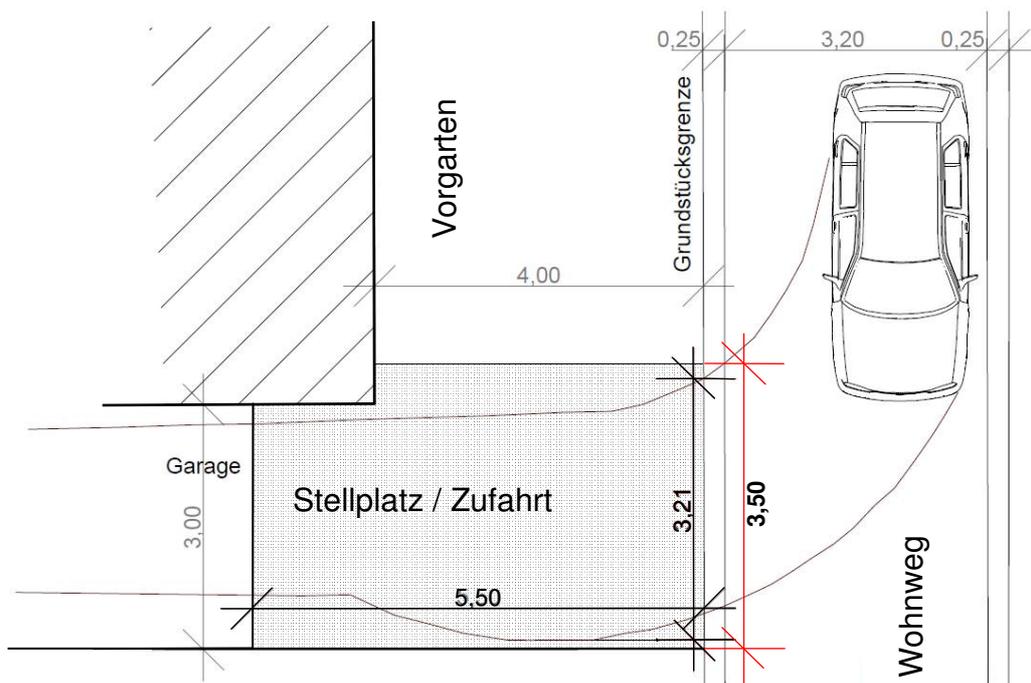
Straßen - Regelquerschnitte (Beispiele):



Begründung zum Bebauungsplan TIE 556 "Tiefthal Wohngebiet und Wochenendhausgebiet"



Wie bereits in Punkt 2.6. erläutert, wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten auf 3,50 m beschränkt (u.a. Reduzierung der Versiegelung, Bodenschutz, städtebaulich gestalterischer Aspekte, Gestaltung der Vorgartenbereiche).



Nach Überprüfung durch die Schleppkurven (benötigte Mindestbreite 3,21 m) wird die Breite der Grundstückszufahrten mit 3,50 m bei den vorhandenen Straßenquerschnitten bzw. Straßenbreiten als auskömmlich angesehen.

6. Erschließungskosten, Folgekosten und Flächenbilanz

Im Punkt 1.1 wurde dargestellt, dass die Finanzierung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie des Grünausgleichs durch den Vorhabenträger Verein Tiefthal III übernommen wurde. Hierfür wurden ein Erschließungsvertrag (Vertrags-Nr.: 60 E - 748/09) zur Kostenübernahme abgeschlossen

Durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Vereinen Tiefthal III sowie Tiefthal I und II werden die anstehenden Kosten aufgeteilt. Darunter fallen auch anteilmäßig die Aufwendungen für die Abwasserbeseitigung der Anlage Tiefthal II.

Kategorie	Angaben gerundet
Abwasserkanal	460.000,00 EURO
Straßenbau	300.000,00 EURO
Straßenbeleuchtung	60.000,00 EURO
Ausgleichsmaßnahmen	30.000,00 EURO
Gesamtkosten gerundet	850.000,00 EURO

Als Folgekosten zur Unterhaltung der Erschließungsanlagen sind pro Jahr zu veranschlagen:

Kategorie	Angaben gerundet
Straßenverkehrsflächen (aufgerundet) ca. 6.000,00 qm X 1,10 EURO / qm / Jahr	6.600,00 EURO
Straßenbeleuchtung (28 Stück) - Wartung und Energiekosten: 120 EURO / Stück / Jahr	3.360,00 EURO
Ausgleichsmaßnahme Töttelstädt - Pflegekosten: 8.257 qm x 0,51 EURO/ qm / Jahr	4.211,00 EURO
Gesamtkosten gerundet	14.171,00 EURO

Die Pflege der Ausgleichsmaßnahme westlich des Totenweges sowie südlich der Planstraße F sollen durch den Verein Tiefthal III vorgenommen werden.

Kategorie	Fläche in m² gerundet
Bauflächen	
Allgemeines Wohngebiet	1.608,0
Reine Wohngebiete	21.830,0
Sondergebiet - Wochenendhausgebiet	19.812,0
Summe Bauflächen	43.240,0
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	5.978,0
Verkehrsflächen bes. Zweckb. "Landwirtschaftsweg"	491,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"	335,0
Summe Verkehrsflächen	6.804,0
Grünflächen	
Private Grünflächen	1.585,0
Ausgleichsfläche A 1	8.257,0
Summe Grünflächen	9.842,0
Maßnahmeflächen für Natur und Landschaft	
Maßnahmeflächen A 1 (Töttelstädt Flur 6 Flurstück 51)	8.257,0
Maßnahmeflächen A 2	338,5
Bindungsflächen	2.255,0
Summe Maßnahmeflächen für Natur und Landschaft	8.595,5
Sonstige Flächen	
GFL 2 und L innerhalb WA und WR	982,0
GF 1 innerhalb SOWoch	2.254,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche im WA	1.197,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche im WR	13.001,0
Gesamtgebiet	59.886,0

Insgesamt 49 Baugrundstücke in den Reinen Wohngebieten (WR) für Einzelhäuser - maximal 98 Wohneinheiten (WE)

Insgesamt 2 Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für Einzel- und Doppelhäuser - Einzelhausbebauung maximal 4 Wohneinheiten (WE), Doppelhausbebauung maximal 2 Wohneinheiten

Anzahl der Wohneinheiten: 51 bis maximal 102

7. Verzeichnis der Abbildungen / Anhang

Verzeichnis der Abbildungen und Darstellungen:

Seite 5: Luftbild - Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Seite 6: Luftbild - Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Seite 23 und 24 (oben): Straßen - Regelquerschnitte - Büro STR

Seite 24 (unten): Darstellung der Einfahrtssituation mit Schleppkurve - Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

8. Anlagen

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan TIE 556 (Stand 07/2007)

Umweltbericht zum Bebauungsplan TIE 556 (Stand 07/2007)

Erschließungsplanung (Stand 04/2007)