

Genehmigungsfähige Planfassung des
Bebauungsplanes Nr. 6

Wohnanlage - " Am Anger " - Vieselbach
Teil B - Text

Auftraggeber:

Gemeindeverwaltung Vieselbach
Landkreis Erfurt

Planverfasser:

Bauconsult GmbH
Nordstraße 51
99 089 Erfurt, Tel. 2 30 96

Autoren:



Projektmanager
Bearbeiter

Lage des
Planungsobjektes:

Gemeinde:	Vieselbach
Gemarkung:	Vieselbach
Flur-Nr.:	1
Flurstück-Nr.:	215, 1002, 213a, 212, 983, 210, 209, 5/4, 1148, 1149, 1150, 1151, 1177, 1178
teilweise	984, 3, 4/2, 6, 7, 8/2, 8/1;
Flur-Nr.:	8
Flurstück-Nr.:	718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727a, 727b, 728, 729, 730;
Flur-Nr.:	2
Flurstück-Nr.:	207, 208/3

Erfurt, den 16. 09. 1993

Oelsner
Geschäftsführer

Gliederung

Vorbemerkungen

I. Grundlagen

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Planungsgrundlagen

II. Planungsrahmen

1. Grundzüge von Raum- und Landesplanung
2. Flächennutzungsplanung
3. Umfeld der Wohnlage

III. Erläuterung und Begründung des Entwurfes

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Einordnung der Wohnanlage in die städtebauliche Ordnung
4. Naturgrundlagen und ihre Wertung
5. Erschließung und Bebauung
6. Kostenschätzung der Erschließung
7. Nutzungsverträglichkeit, Flächenbilanz, Nutzungskonflikte
8. Abwägung der Belange
9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

IV. Textliche Festsetzungen

Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Vieselbach hat in der GV-Sitzung am 10. 06. 1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wohnanlage "Am Anger" beschlossen.

Die Firma Bauconsult GmbH Erfurt wurde von der Gemeindevertretung Vieselbach durch Beschluß mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes für die Wohnanlage "Am Anger" in Vieselbach beauftragt.

Die Gemeindevertretung Vieselbach beschloß in der GV-Sitzung am 20. 07. 1993 den Bebauungsplan Nr. 6 Wohnanlage "Am Anger" mit den in der Abwägung beschlossenen Änderungen als Satzung.

Während der nochmaligen Auslage des Bebauungsplanes wurden weitere Bedenken und Anregungen zur Gestaltung des Plangebietes geäußert. Nach der ergänzenden Abwägung am 16. 09. 93 wurde der Bebauungsplan entsprechend geändert und ausgelegt.

I. Grundlagen

1. Gesetzliche Grundlagen

Diese textlichen Festsetzungen begründen sich vor allem in folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Eingigungsvertragsgesetzes vom 23. 09. 1990 (BGBl. II S. 885) insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, (4) bis 12, 30, 22, 125, 172 und 246a (1) Nr. 4
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003
- Gesetz über die Bauordnung vom 20. 07. 90 (GBI. 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 (GBI. I Nr. 50 S. 950)
- Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) insbesondere §§ 1.50.
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17. 05. 1990 (GBI. I Nr. 28 S. 255)

2. Planungsgrundlagen

Grundlagen für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes waren

- (1) Entscheidung der Gemeindevertreter zur Aufstellung des Bebauungsplanes für die Wohnanlage "Am Anger" der Gemeinde Vieselbach, um den Antragstellern der Gemeinde nach Wohngrundstücken sowie der Bedarfsentwicklung der Region bezüglich neuer Wohnstandorte entsprechen zu können.
- (2) Entwurf Flächennutzungsplan der Gemeinde Vieselbach
- Arbeitsstand 2. Vorentwurf -
- (3) Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange in die Plan-aufstellung.
- (4) Vorabstimmungen mit Versorgungsträgern, bezogen auf Möglichkeiten und Konsequenzen der Technischen Infrastruktur.
- (5) Katasterplan im Maßstab 1:500 für das Plangebiet
- (6) Abwägungsbeschluß vom 20. 07. 1993 zum B-Plan-Entwurf
- (7) Abwägungsbeschluß vom 16. 09. 93 zum B-Plan

II. Planungsrahmen

1. Grundzüge von Raum- und Landesplanung

Mit der raum- und landesplanerischen Entwicklung des Großraumes Erfurt erhält auch die Gemeinde Vieselbach raum- und landesplanerisch relevante Funktionen. Das bezieht sich z.B. auf

- Entwicklung von zentral bedeutsamen Strukturen des überregionalen und regionalen Verkehrs, speziell von Umschlagprozessen, im Raum Vieselbach - Azmannsdorf (GVZ)
- Ausbau der regionalen und überregionalen Elektroenergieversorgung im Zusammenhang mit der Modernisierung und Erweiterung des Umspannwerkes Vieselbach.

Neben dem Ausbau der Ortslage in sozialen, wirtschaftlichen und gestalterischen Beziehungen - Modernisierungs-, Umbau-, Umnutzungs- und Verdichtungsmaßnahmen - ist die intensive Erweiterung der Wohnstruktur in der Ortslage ein reales Bedürfnis der Gemeinde und ihrer Bürger. Auch diese Entwicklung steht im unmittelbaren Bezug zu Grundzügen der Raum- und Landesplanung.

2. Flächennutzungsplanung

Für den Bebauungsplan der Wohnanlage "Am Anger" sind aus der Flächennutzungsplanung u.a. folgende Grundzüge zu entnehmen

- Das Plangebiet der Wohnanlage ist in der fixierten Größe als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
- Die Wohnanlage ist nördlich begrenzt durch das Gewerbegebiet
- westlich der Wohnanlage, getrennt durch eine befestigte Straße, schließt sich eine Kleinsiedlung mit Doppelhäusern entlang der Straße an
- südwestlich begrenzt ein Kirchenbau das Plangebiet sowie das Flurstück 984. In südlicher Richtung werden die sich anschließenden Flurstücke geteilt, um das Plangebiet so zu erweitern, daß ein Anschluß an die vorhandene Ortsbebauung geschaffen wird
- in der Flur 1 wird das Plangebiet südlich durch die Straße nach Niederzimmern begrenzt
- an die Flur 8 grenzt im südlichen Bereich die Flur 2, die durch eine Wohnbebauung geprägt ist
- im Osten wird das Baugebiet durch einen Graben, Flurstück 731, begrenzt, an die sich eine bewaldete Grünfläche anschließt.
- Aus der Flächennutzungsplanung sind derzeit keine Sicherheitsmaßnahmen und Leitungsrechte auf das Plangebiet anzuwenden.

3. Umfeld der Wohnanlage

Die geplante Anlage rundet die Ortslage Vieselbach in nord-östlicher Richtung ab.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die vorhandene Bebauung und deren funktionelle Nutzung charakterisiert. Die Westlage wird bestimmt durch 1-geschossige Bausubstanz mit ausgebautem Dachgeschoß sowie mit einem relativ hohen Freiflächenbestand im individuellen Bereich (Hausgarten, Obstbäume, Rasenflächen). Die südlich sich anschließende Wohnbebauung ist mit überwiegend 2-geschossigen Einzelhäusern charakterisierbar.

Das Umfeld der Ostlage wird durch Freiflächen mit Baumbestand geprägt.

In nördlicher Richtung, nach Wallichen, schließt sich das Gewerbegebiet der Gemeinde Vieselbach an. Durch die Errichtung eines begrünten Erdwalles im Grenzbereich Wohnanlage - Gewerbegebiet wird der direkte Einfluß unterbrochen und die Qualität dieser Wohnanlage nicht gemindert.

Einflüsse aus Umweltbelastungen - gemäß TA Luft, Lärm, Wasser - sind nicht relevant.

III. Erläuterung und Begründung des Entwurfes

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet belegt in der Gemarkung Vieselbach die Flure 1, 2 und 8 mit folgenden Parzellen

Flur-Nr. 1: Flurstück-Nr. 215, 1002, 213a, 212, 983, 210, 209, 5/4, 1148, 1149, 1150, 1151, 1177, 1178 teilweise 984, 3, 4/2, 6, 7, 8/2, 8/1;
Flur-Nr. 8: Flurstück-Nr. 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727a, 727b, 728, 729, 730;
Flur-Nr. 2: Flurstück-Nr. 207, 208/3

Damit erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf ca. 7,46 ha Grundstücksfläche.

Von dieser Fläche sind gegenwärtig 2 557 m², das sind 3,43 % des Gesamt-Planbereiches, mit Weg und 2 697 m², das sind 3,61 %, mit Entwässerungsgraben belegt. Die Gräben sollen in der Planung erhalten bleiben.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung Vieselbach definierte den Zweck der Planung unter Aspekten des bereits angemeldeten Bedarfs von Bürgern an Bauland, als notwendige Maßnahme zur Förderung des Gemeinwohls. Die Kapazität im Gebiet sollte demnach mindestens 50 Wohneinheiten betragen und Bauland für gewerbliche Investoren aufweisen. Als Basis wurden gesetzliche Grundlagen des BauGB sowie der Bau NVO, bezogen auf die konkreten Bedürfnisse der Gemeinde, aufgeführt.

Teilziele der Planung waren

- Wirtschaftliche Mitnutzung vorhandener sozialer, kultureller und administrativer Funktionen sowie Funktionen des Handels, der Dienstleistungen u. a. m..
- Wirtschaftliche Erschließung der Wohnanlage unter weitestgehender Nutzung bzw. Ausbau vorhandener technischer Infrastrukturen.
- Integration des Plangebietes in die westlich und südlich angelegerten Dorfgebiete.
- Differenzierung der Art der baulichen Nutzung in Bezug auf angrenzende Gebiete und deren Nutzung
- Herausbildung einer Wohnanlage, welche moderne Wohnansprüche reflektiert.

Das bezieht sich u. a. auf

- ausreichende Flächenanteile von differenziert begrünten Freiraum im Öffentlichen- wie Individualbereich
- Sicherung ökologischer Wertanforderungen aller Lebensbereiche in der Wohnanlage sowie zu umgrenzenden Bereichen
- hoher Gestaltungskomfort im Ensemble der Wohnanlage wie in Ensembleteilen
- Einhaltung aller gültigen baugesetzlichen Bestimmungen

3. Einordnung der Wohnanlage in die städtebauliche Ordnung

Mit dem 2-seitig erschlossenen und auch so bebauten Gebiet sind Fixpunkte zur Einordnung der Anlage vorgegeben.

Einordnungsmerkmale sind u. a.

- Orientierung der Straßen- und Wegebeziehungen bezogen auf mögliche Gebäudestellungen unter Beachtung von
 - Süd- und Süd-West-Besonnung
 - Erhaltung des vorhandenen Entwässerungsgrabens und dessen Renaturierung
 - Schutzmaßnahmen zum anliegenden Gewerbegebiet bzw. Schaffung einer Pufferzone zwischen Gewerbe und Wohnen
 - Schutzabstand zum südwestlich gelegenen Kirchengebiet
 - Ausbau und Aufwertung notwendiger vorhandener Wege in gestalterischen, standorthygienischen und technischen Beziehungen.
- Festlegung der Art der baulichen Nutzung unter Aspekten der angrenzenden Baugebiete

4. Naturgrundlagen und ihre Wertung

Das Gelände der Anlage ist bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenwert- und Ertragskennziffern liegen im mittleren Bereich. Abbauwürdige Ein- bzw. Unterlagerungen sind, entsprechend des Kenntnisstandes der Planfasser nicht vorhanden.

Bodenfunde sind direkt wie im unmittelbarem Umfeld nicht bekannt und nicht zu erwarten. Treten dennoch Zufallsfunde auf, unterliegen diese der Meldepflicht.

Das Gelände ist frei von Altlasten im Sinne von Umweltbelastungen im Bodenbereich. Die geomorphologischen Bedingungen liegen im mittleren Bereich, d. h. gut tragfähiger Boden hoher Steifigkeit.

Die das Gebiet querenden Vorfluter befinden sich in einem unbefriedigenden Zustand. Das Grabenbett ist mit Schlamm aufgefüllt und die Böschung ist verunreinigt. Zur Renaturierung der als Regenwassersammler geplanten Vorfluter ist eine Beräumung des Bettes notwendig. Das Einbringen eines Kiesbettes bzw. von Rasengittersteinen befestigen den Lauf des Vorfluters. Je nach Beschaffenheit des Baugrundes sind die seitlichen Böschungen mit Matten oder Faschienen zu schützen.

Insgesamt gesehen, wird der Naturhaushalt durch die Baumaßnahmen in einer neuen Qualität entstehen, da Neuanpflanzungen und landschaftsgestalterische Maßnahmen das Landschaftsbild neu gestalten und beeinflussen.

5. Erschließung und Bebauung

Die Raumstruktur des Bebauungsplanes nimmt die städtebaulichen, funktionalen, natürlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen des Standortes konsequent auf. Das bezieht sich konkret auf folgende Planungsteillösungen:

- (1) Der Verkehrsanschluß des Wohngebietes erfolgt - unter Beachtung des Sichtdreieckes - in Form einer Durchgangsstraße (Profil A) mit $B = 5,50$ m ausgehend von der südlich gelegenen Dorfstraße.

Angeschlossen sind im mittleren Bereich des Baugebietes eine Gehbahn mit $B = 1,50$ m, sowie ein kombinierter Park- und Grünstreifen ($B = 2,00$ m). Zur Gestaltung und Renaturierung des Vorfluters wird als Abgrenzung zur Planstraße A ein $1,00$ m breiter Grünstreifen eingeordnet.

Der Trassenentwurf ist auf die zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h ausgelegt.

Zur Verkehrsberuhigung werden in den Straßenraum begrünte Hindernisse eingebaut, die den Querschnitt auf $4,00$ m einengen. Diese Hindernisse sind transportabel zu gestalten, um jederzeit die Durchlässigkeit wieder erhöhen zu können.

- (2) Die Anliegerstraßen (Planstraße B) sind für eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt und von ihrer Kategorie her für Feuerwehr-, Müll- und Möbellastfahrzeuge nutzbar. Sie weisen eine Breite von $4,50$ m auf und sind sowohl für den Fahrzeugverkehr als auch für den Fußgänger- und Radverkehr ausgebildet.
- (3) Der westliche Plangebietsteil erhält im Norden und im Süden eine Querverbindung von der Planstraße A zum befestigten Weg der westlich anschließenden Wohnsiedlung (Planstraße C).
- (4) Ausgehend von der südlichen Querverbindung schließt sich eine weitere Anliegerstraße an, die das Baufeld von innen erschließt, so daß die Lagegunst der zu entstehenden Grundstücke positiv beeinflußt wird.
- (5) Die Anliegerstraße (Planstraße B) des östlichen Plangebietsteiles bildet einen Ring, der durch die Sammelstraße (Planstraße A) geschlossen wird.
- (6) Um eine günstige Fußgänger-Wegebeziehung aufzubauen, wird eine von Nord-Westen ausgehende Gehbahn in östlicher Richtung eingeordnet.
- (7) Eine öffentliche Grünzone trennt das Plangebiet vom nördlich gelegenen Gewerbegebiet ab.
- (8) Aus den vorbezeichneten Strukturelementen der Wohnanlage ergeben sich 15 Wohnquartiere, die individuell teilbar und bebaubar sind. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zur 2-Geschossigkeit mit ausbaubarem Dachgeschoß.
- (9) Ausgehend von den angrenzenden Baugebieten werden die Baufelder I, II und III als MI-Gebiet und die Baufelder VII, X, XIII und XV als MD-Gebiete ausgewiesen. Der Kern des Plangebietes, entspricht den Anforderungen als WA-Gebiet

- (10) Das Baufeld VII liegt im Grenzbereich zur Kindertagesstätte. Aus diesem Grund bietet sich die Erweiterung der Spielfläche sowohl für die Gemeinschaftseinrichtung als auch für die Wohnanlage in diesem Bereich an.
- (11) Der Park- und Grünstreifen im südlichen Bereich der Planstraße A1 wird nicht ausgebildet, weshalb auf dem Baufeld XIV ein öffentlicher Parkplatz mit mindestens 25 PKW-Stellplätze einzuordnen ist.
- (12) Die Trinkwasserversorgung wird über die Zuleitung der Gemeinde von der Gruppenwasserversorgung abgesichert.
- (13) Die Wohnanlage wird im Trennsystem entwässert. Eine vorübergehende Einordnung einer vollbiologischen Kompaktkläranlage ist im öffentlichen Grünstreifen im nördlichen Planungsgebiet vorgesehen, bis der Anschluß an eine zentrale Kläranlage realisiert ist. Das Regenwasser wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden in die anliegenden Vorfluter eingeleitet.
- (14) Die weitere Medienversorgung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen bzw. im Ausbau befindlichen Versorgungsträger.
- (15) Die das Plangebiet querende 10-KV-Leitung sollte in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger unterirdisch verlegt werden.
- (16) Der Ausbau der öffentlichen Trassenbereiche ergibt nutzbaren unterirdischen Bauraum für die Unterflur zu verlegenden Trassen der Ver- und Entsorgung.

6. Kostenschätzung der Erschließung

1. Entwässerung

Schmutzwasserleitung	DN 150	419 000,00 DM
	DN 250	340 200,00 DM
Regenwasserleitung	DN 250	572 400,00 DM
Kläranlage		487 500,00 DM

2. Wasserversorgung

Wasserleitung	DN 100	290 500,00 DM
---------------	--------	---------------

3. Straßen 822 360,00 DM

4. Geh- / Radbahn 53 290,00 DM

5. Grünbereich 61 890,00 DM

3 047 140,00 DM

Grundlage für die Kostenschätzung ist der Entwurf des Bebauungsplanes.

Bei den vorliegenden Werten würde sich ein Erschließungsaufwand von ca. 41,00 DM/m² bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebietes ergeben.

7. Nutzungsverträglichkeit, Flächenbilanz, Nutzungskonflikte

Die Funktionsstruktur in der Wohnanlage weist selbst keine Problemfelder bezüglich der Nutzungsverträglichkeit innerhalb des Gebietes und zu den angrenzenden Bereichen auf.

Die Flächenbilanz des Baugebietes weist folgende Struktur auf:

(1) Gesamtfläche	74 613 m ²	100,0 %
(2) Öffentlicher Flächenanteil	13 458 m ²	18,1 %
(3) Nettofläche (Individualfläche)	61 155 m ²	81,9 %

Die öffentliche Fläche gliedert sich in:

(4) Fahrbahnen, Geh-/Radbahnen und Parkflächen	8 581 m ²	63,8 %
(5) Grünflächen	2 180 m ²	16,2 %
(6) Vorfluter	2 697 m ²	20,0 %

Die Nettofläche (Individualfläche) gliedert sich in:

(7) Baunutzbare Grundstücksfläche - Fläche zwischen den Baugrenzen	45 383 m ²	74,2 %
(8) Nettoflächen mit Bindungen für Anpflanzungen	15 772 m ²	25,8 %

Gesamtrelationen

(9) Wohn- und gewerblich genutzte Fläche	45 383 m ²	60,9 %
(10) festgesetzte Grünfläche (öffentlich und privat)	17 952 m ²	24,0 %
(11) Öffentliche Verkehrsfläche	8 581 m ²	11,5 %
(12) Vorfluter	2 697 m ²	3,6 %
Summe	74 613 m ²	100 %

8. Abwägung der Belange

Unter Abwägung aller hauptbeeinflussenden Faktoren stellen die Planverfasser fest.

- (1) Der Wohn- und Gewerbestandort hat eine gute Lagequalität im Dorfgebiet der Gemeinde und rundet die städtebauliche Gesamtstruktur in diesem nordöstlichen Ortsbereich ab.
- (2) Die Flächenrelationen liegen – verglichen mit ähnlichen Anlagen – insgesamt im positiven Bereich.

Mit der baugenutzten Grundstücksfläche von 45 383 m² und einem angenommenen Flächenbedarf pro Grundstück von 450 m² können ca. 90 – 100 Einzelgrundstücke in dieser Anlage entstehen.

- (3) Die begrünten Flächen und der Graben gelten mit 20 649 m² als Ausgleichsfläche für die real versiegelte Fläche. Mit 27,7 % der Gesamtfläche hat die festgesetzte Freifläche einen bedeutenden Einfluß auf die landschaftliche Gestaltung des Gebietes
- (4) Der Vorfluter als renaturierter Bestandteil der Freiflächen ist mit 3,6 % ausgewiesen.
- (5) Mit dem Ausbau der technischen Infrastruktur erhält diese in der Wohnanlage und der angrenzenden Ortslage eine neue Qualität.
- (6) Im Gesamtbild wird die Anlage in den Ortsbereich integriert und rundet diesen in nördlicher Richtung ab, schafft so einen Pufferbereich zum Gewerbegebiet und erweitert die wohn- und gewerblich genutzte Fläche im Ort.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aus Sicht der Planverfasser sind keine besonderen Maßnahmen über die Regelmaßnahmen (Schnitt des Mutterbodens etc.) erforderlich.

Der Mutterboden muß nach dem Abtrag auf Kontermination untersucht werden. Nach abgeschlossener Untersuchung wird in Abstimmung mit dem Umweltamt, ausgehend vom Ergebnis, über die Verwendung für landschaftspflegerische Maßnahmen entschieden.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Vollversiegelung und den Entzug von Flächen wird der, das Gebiet querende Vorfluter renaturiert und das Flurstück 733/5 der Flur 8 für Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Gebiet realisiert werden können, zur Verfügung gestellt.

IV. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gelände ist sowohl als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in den Baufeldern IV, V, V, VIII, IX, XI, XII und XIV, als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO in den Baufeldern VII, X, XIII und XV und als Mischgebiet (MI) in den Baufeldern I, II und III gemäß § 6 BauNVO festgelegt.
- (2) Es gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (3) In dem Gebiet dürfen Verkehrstrassen, Garagen, Carports, Gebäude und Anlagen nur dergestalt errichtet oder betrieben werden, daß die Störungen im Einwirkungsbereich der ausgewiesenen Flächen das zulässige Maß der gesetzlich festgelegten Immissionsschutzrichtwerte nicht überschreiten.

2. Maße der baulichen Nutzung

- (1) Die Nutzung der Teilgebiete des Baulandes wird durch die, mit den Nutzungsschablonen definierten Arten und Maßen festgelegt.
- (2) Auf den Baufeldern I, II und III werden nur solche Betriebe zugelassen, die entsprechend der Abstandsliste von Thüringen 1993 in die Abstandsklasse VII eingeordnet sind. Das sind solche Betriebe, die einen Schutzabstand zu bebauten Ortslagen haben müssen, der ≤ 100 m beträgt.
- (3) Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
- (4) Garagen, Carports, Schuppen, Kleintierställe u. a. bestimmen generell das Maß der baulichen Nutzung mit.
Ausgenommen von dieser Festlegung sind jedoch:
 - Pergolen und Terrassen unter $12,0 \text{ m}^2$ Grundfläche
 - Freisitze und Wintergärten mit weniger als $9,0 \text{ m}^2$ Grundfläche
 - Hausverteilerstationen für Elt
 - Abstellflächen für Abfallbehälter
 - offene Radabstellanlagen
- (5) Die Versatzmasse versetzter Außenwände benachbarter, angebauter Gebäude dürfen $4,50 \text{ m}$ aus funktionalen wie sicherheitstechnischen Gründen nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Gemäß § 22 BauNVO wird die Bauweise als offene Bauweise festgelegt.
- (2) Die Baugrenzen sind mit einem Abstand bis zu $20,0 \text{ m}$ zur Grenze des öffentlichen Bereiches und zur Gebietsgrenze festgelegt. Zum Schutz der Bebauung und des angrenzenden Waldes beträgt der östliche Baugrenzabstand auf den Baufeldern III und XV $20,0 \text{ m}$.

Die Baugrenze mit 5,0 m zur Grenze des öffentlichen Bereiches erstreckt sich auf die Grenzbereiche, die unmittelbar an einem Vorfluter anliegen. Auf den Baufeldern I und VII wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung die Baugrenze im östlichen Bereich mit 5,0 m festgesetzt. Der westliche Baugrenzabstand des Baufeldes X wird mit 12,0 m festgeschrieben, damit ein Schutzabstand zur Kirche besteht. Alle weiteren Abstände betragen 3,0 m zum öffentlichen Bereich.

(3) Grundstücksgestaltung

Die straßenseitigen und gebietsbegrenzenden Grundstücksteile sind bis zur Baugrenze gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig sind notwendige Grundstückszufahrten.

(4) Die Hauptrichtungen der Gebäude - Außenseiten sind parallel oder senkrecht zu den im Plan eingetragenen Baugrenzen die im Anschluß an den öffentlichen Korridor liegen, über den der verkehrstechnische Anschluß des Grundstückes realisiert ist, einzuordnen.

4. Verkehrsanbindung

(1) Die Grundstückszufahrten sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

(2) Jedes Grundstück darf nur eine Ein-/Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche erhalten, wobei ggf. die Ein- und Ausfahrt örtlich getrennt angeordnet werden können.

(3) Bei Straßenmündungen und -kreuzungen sind im Bereich der Sichtdreiecke die Grundstücksflächen von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche freizuhalten.

(4) Stellplätze oder Garagen sollen im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben auf dem Grundstück errichtet werden.

(5) Die Garagenzufahrten sollten mindestens 5,00 m tief sein, damit so ein Stellplatz für ein weiteres Kraftfahrzeug geschaffen wird

(6) Ständige Stellplätze für Busse und Lastfahrzeuge - Zug- wie Hängefahrzeuge - sind grundsätzlich nicht im öffentlichen Raum gestattet.

(7) Im Baufeld XIV ist ein öffentlicher Parkplatz mit mindestens 25 Stellplätzen für PKW einzuordnen

(8) Zur Verkehrsberuhigung der Planstraße A sind in Erweiterung des Park- und Grünstreifens Elemente zu errichten, die die Planstraße auf 4,00 m beschränkt

5. Gestaltung baulicher Anlagen

Die architektonische Gestaltung der Gebäude hat die materielle, strukturelle und formale Typik des Ortes Vieselbach aufzunehmen. Das betrifft Dachformen, Dachneigungen, Außenwände incl. Öffnungsmaßstäbe sowie materielle Gestaltungselemente - Putz, Ziegeldeckung, Sockelzone u. a. m.

- (1) Die Dachform der wohngenutzten Gebäude sind in der Regel als Satteldächer und dessen Variierungen (z. B. Walmdach) mit 38° - 45° Dachneigung zu gestalten. Ein- und Aufbauten in die Dachflächen sind bis zu 30 % der Dachflächen - orthogonal gemessen - zulässig.
- (2) Die Dachformen bei gewerblichen Bauflächen sind auch als Flachdächer in den Baufeldern I und II mit $< 10\%$ Dachneigung möglich. Bei Baulücken sind die Dachformen (geneigtes oder Flachdach) denen der vorhandenen Bebauung anzupassen.
- (3) Entsprechend der Festlegung der Gebäude-Außenseiten parallel oder senkrecht zu den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen ergibt sich auch die Festlegung der Firstrichtung in dieser Art und Weise.
- (4) Bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, darf die mittlere Höhe der Traufe über die zugehörige gewachsene Geländefläche nicht mehr als 4,50 m bei eingeschossiger, 7,25 m bei zweigeschossiger Bauweise betragen.
- (5) Für die zu errichtenden Gebäude sind einheitliche Hartdachdeckungen in Anpassung an die Deckung der vorhandenen Ortslage einzusetzen.
- (6) Einfriedungen zur Straßenseite hin dürfen nur in einer Flucht erfolgen. Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig und soll in leichter und durchsichtiger Form aus nichtmetallischen Materialien erfolgen, empfohlen werden Holzstaketenzäune, deren Oberfläche lediglich imprägniert wird.
- (7) Im Misch- und im Dorfgebiet sind Werbeanlagen wie folgt zulässig:
Auf Dächern sind im Mischgebiet ausschließlich unbeleuchtete Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 1,00 m gestattet. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschoßes zulässig.
- (8) Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 5,0 m parallel zur Straße unzulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen sind sie bis zu einer Größe von insgesamt 2 m^2 (einseitig) zugelassen. Verkehrsmäßig erforderliche Sicht darf nicht behindert sein.
- (9) Anschlüsse der Grundstücke an die technische Infrastruktur haben durch unterirdische Verlegearten zu erfolgen.
- (10) Antennenanlagen über 2,0 m Längenausdehnung bzw. $\geq 12,0\text{ m}$ Höhe sowie Parabolspiegel mit mehr als $0,8\text{ m}^2$ bedürfen der Zustimmung durch die Behörde.
- (11) Verstöße gegen die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden als Ordnungswidrigkeit geahndet.

6. Begrünungsfestsetzungen

- (1) Unter Berücksichtigung des Sichtdreieckes einseitige Bepflanzung der Erschließungsstraße Planstraße A2 im Bereich der Parkstreifen, zwischen den Stellflächen für PKW mit Straßenbäumen. Es ist je 3 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- (2) Befestigung des Bereiches der Planstraße B mit farblich abgesetzten Verbundpflaster. Die Platzbildung muß durch eine starke dorftypische Begrünung betont werden.
- (3) Auf eine Minimierung der vollversiegelten Fläche ist besondere Bedeutung zu legen, d. h. möglichst viele Verkehrsflächen sind in ihrem Oberbau versickerungsfähig auszubilden.
- (4) Die Grundstücksbegrenzung zu den Planstraßen ist nicht höher als 0,80 m auszubilden, sie muß aufgelockert und durchsichtig sein sowie aus nichtmetallischen Materialien bestehen.
- (5) Die straßenseitigen und gebietsbegrenzenden Grundstücksteile sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m (gemessen von der Grundstücksgrenze) gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig sind Grundstückszufahrten.
- (6) Die Baugrenze ist mit max. 20,0 m ab Grundstücksgrenze festgelegt.
- (7) Grundstückszufahrten sind mit Verbundpflaster in Ökoverlegung auszubilden, um eine Minimierung der Bodenversiegelung zu erreichen.
- (8) Pro 150 m² privater Grundstücksfläche ist ein Gehölz zu pflanzen, Koniferen sind nur in einem Umfang von max. 5 % der Gesamt-Pflanzanzahl zulässig.
- (9) Die Fläche zwischen Baugrenze und östlicher Plangebietsgrenze der Baufelder III und XV sind mit standortgerechten Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen II. Ordnung zu bepflanzen.
- (10) Bei der Begrünung des Spielplatzbereiches dürfen keine giftigen Pflanzen eingesetzt werden.
- (11) Bei der Bepflanzung mit Großgrün ist sich an der standortheimischen Vegetation, laut Pflanzenliste, zu orientieren.
- (12) Der offene Graben im Bereich der mittleren Nord-Süd-Trassenführung wird in seinem Lauf nicht geändert, erhält jedoch eine gefaßte Uferböschung.
- (13) Der nördlich gelegene öffentliche Grünbereich ist mit Laubbäumen zu bepflanzen. Dabei wird die Uferbegrenzung mit Weiden eingefast, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- (14) Dominierende Standorte, z.B. die Kurvenbereiche der Planstraßen, sind mit der Winterlinde oder mit Hainbuche auf dem privaten Baugrundstück in der Vorgartenfläche zu bepflanzen.

- (15) Für sämtliche Pflanzmaßnahmen ist eine mindestens 5-jährige Pflege zu sichern. Ausfälle sind nachzupflanzen.
- (16) Vorhandene Altgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- (17) Mit Einreichung des Bauantrages ist die Ausweisung der vollversiegelten Fläche zu verbinden und ein Plan über die Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen.
- (18) 25 % der vollversiegelten Fläche sind mit einem Gesamtaufwand von 8,-- DM/m² Ausgleichsfläche auszugleichen.
- (19) Pflanzenliste

Artenliste A Baumarten I. Ordnung

Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Feldulme, Silberweide, Pappeln

Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mind. 4,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste B Baumarten II. und III. Ordnung

Hainbuche, Feldahorn, Wildkirsche, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel, Gartenbirne, Süßkirsche, Mirabelle, Zwetschge, Sauerkirsche

Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mind. 2,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste C Straucharten

Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Apfelrose, Schlehe, Traubenkirsche, Weichselkirsche, Weißdorn, Heckenkirsche, Berberitze, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Salweide, Ohrweide, Aschweide, Korbweide, Schneeball,

Hinweis:

Bei stark wachsenden Sträuchern ist ein Abstand von mind. 1,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.