Teil "A"-Planzeichnung

ZEICHENERKLÄRUNG

laut Planzeichenverordnung 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB))

1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 Bau NVO)
1.2	MI	Mischgebiet (§ 6 (2) Bau NVO), ausgenommen Nr. 7 und 8

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1	GRZ 0,4; 0,6	Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO)
2.2	GFZ 0,8; 1,2	Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO)
2.3	II;	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 Bau NVO)
2.4		

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der möglichen Vollgeschosse
GRZ 0,4	GFZ 0,8	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	0		Bauweise

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1	0	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO)
3.2	— — · — —	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau NVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 1 Nr. 11 BauGB)

4.1	Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigt öffentlich
4.1.1	Verkehrsfläche - besondere Zweckbestimmung - Parkplatz
4.2	Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg öffentlich
4.3	Verkehrsfläche privat

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. Nr. 15 BauGB)

5.1	Grünflächen öffentlich
5.2	Grünflächen privat

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

6.1	Anpflanzen von Bäumen sowie Bindung für Bepflanzung nach Grünordnung
6.2	Anpflanzen von Sträuchern sowie Bindung für Bepflanzung
6.3	zu erhaltender Graben

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
7.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau NVO)
7.3	Festlegung der Hauptfirstrichtung

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1	Gemarkungsgrenze
8.2	Flurgrenze
8.3	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
8.4	110 KV Hochspannungsleitung 110 KV

TEIL "B" - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der Bau NVO und der PlanZVO werden festgelegt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
MI - Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)

1.1.1 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Bau NVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zugelassen. Die in Mischgebieten nach § 6 Bau NVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit den im Plan eingetragenen Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und der Anzahl der möglichen Vollgeschosse festgelegt.

1.3 Größe der Baugrundstücke
Teilung der Flurstücke erfolgt im Rahmen des Umlegungsverfahrens.

1.4 Bauweise
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO).

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 23 BauGB
Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen ist unzulässig. Die Verwendung von halogenierten Kohlenwasserstoffen und Kohlenwasserstoffen für gewerbliche Zwecke ist in Wohngebäuden und in Gebäuden, die an Wohngebäude (sowie Gebäude, in denen mit Lebensmitteln gehandelt wird oder in denen Lebensmittel hergestellt werden) angrenzen, nicht gestattet. Die Aufstellung von Gasdruckbehältern ist nicht zulässig.

1.6 Sammelzuordnung zu Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsflächen sind den Bauflächen entsprechend der Grund- und Geschoßflächenzahl anteilig zuzuordnen gemäß § 8a BNatSchG. Die Aufteilung der Kosten zur Realisierung erfolgt nach § 8a Abs. 3 bis 5 BNatSchG.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung
Die Gebäude sind mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° zu errichten, wobei die Firstlinie bei Krüppelwalmdächern mindestens 2/3 der Dachlänge betragen muß. Die Festsetzung der Dachneigung kann auch für Garagen und Nebenanlagen gefordert werden.
Die Dacheindeckung muß, dem Charakter des Ortsbildes angepaßt, in ziegelroten, kleinteiligen Dachpfannen erfolgen.
Die Dachüberstände am Ortgang dürfen 0,40 m nicht überschreiten.

2.2 Dachgaupen
Die Gaupenhöhe darf max. 2,00 m unter Berücksichtigung der Dachneigung und Firsthöhe betragen. Die Länge der Dachgaupen darf maximal 2/3 der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m betragen muß. Einzelgaupen dürfen die Länge von 2,00 m nicht überschreiten. Dreieckgaupen sind erlaubt.

2.3 Drempel
Die Drempelhöhe (Kniestock) der Dachgeschosse darf höchstens 0,80 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zur Dachhaut, betragen.

2.4 Traufhöhen für Gebäude (gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen)
Die Traufhöhe für II-geschossige Gebäude beträgt i.M. maximal 6,25 m über Erschließungsstraße vor dem Gebäude.

2.5 Außenwände
Wandoberflächen verputzt (weiß oder pastell).

2.6 Freiflächengestaltung
Mit dem Bauantrag ist vom Bauherren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die vorgesehene Bepflanzung dargestellt sein muß. Grundlage für die Bepflanzung sind die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen. Die Ausführung der Planvorgabe ist mit Beginn der nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen und anzuzeigen.

2.7 Einfriedungen
Einfriedungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Zu verwenden sind Staketenzäune. Jägerzäune sind nicht erlaubt. Hecken bis zu 1,00 m Höhe gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Einbezug der Artenliste - Strauchpflanzungen aus dem grünordnerischen Festsetzungen zugelassen. Bei < 6,00 m Straßenbreite sind die Zäune der angrenzenden Grundstücke um 0,50 m hinter den Straßenborden zurückzusetzen. Bei 6,00 m Straßenbreite sind vorgesehene Zäune an die Grundstücksgrenze zu setzen.

2.8 Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen sind zu pflastern. Das gesamte Straßennetz ist als Mischverkehrsfläche - verkehrsberuhigt herzustellen.

2.9 Stellplätze, Garagen
Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken ist auf den notwendigen Bedarf beschränkt. Ermittelt wird die Anzahl der Stellplätze/Garagen nach der Thür. Bauordnung in Verbindung mit der VV BauO für das Land Thüringen.
Aneinandergebaute Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten (Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen 5,00 m).
Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

3. HINWEISE

3.1 Dachflächenwasser
Das Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen (Empfehlung).

3.2 Bodenfunde
Zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Gebietes "An den Teichen" ist das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege über die Maßnahme zu informieren.
Eventuelle Fundstätten sind abzusichern und in ihrem angetroffenen Zustand bis zum Eintreffen der Mitarbeiter v.g. Amtes im Boden zu belassen.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Private Grünfläche entlang der Straße des Friedens
Die dargestellte Grünfläche entlang des begleitenden Fuß- und Radweges ist als Grünland (Wiese) anzulegen und zu bewirtschaften (keine mineralische Düngung, kein Gülle- und Jaucheauftrag). Es ist eine Anpflanzung aus heimischen hochstämmigen Obstbäumen gemäß Artenliste 4.5 Pkt. 2 vorzunehmen.

4.2 Sonstige private Grünflächen
Die unbefestigten Flächen sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden oder flächigen Pflanzungen zu begrünen. Für 50 % dieser Fläche ist das Pflanzen heimischer Gehölze vorgeschrieben (Artenliste 4.5 Pkt. 3 und 4). Je 100 m^2 ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen (Artenliste 4.5 Pkt. 2).

4.3 Eingrünung von öffentlichen Stellplätzen
Die öffentlich zugeordneten Stellplätze sind mit einem Baum 1. Ordnung mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe je viertem Stellplatz zu bepflanzen. Zur Sicherung optimaler Wachstumsbedingungen ist eine unbefestigte Pflanzfläche von mindestens 6 m^2 je Baum freizuhalten (Artenliste 4.5 Pkt. 1).

4.4 Fassadenbegrünung
Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind mit kletternden und rankenden Pflanzen der Artenliste 4.5 Pkt. 5 zu begrünen.

4.5 Artenliste

1. Einzelbäume an Verkehrsflächen
   - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
   - Spitzahorn (Acer platanoides)
   - Winterlinde (Tilia cordata)
2. Hochstämmige Obstbäume
   - Zwetschke
   - Apfel
   - Kirsche
   - Birne
   - Walnuß
3. Einzelbäume
   - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
   - Spitzahorn (Acer platanoides)
   - Winterlinde (Tilia cordata)
   - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
   - Traubeneiche (Quercus petraea)
   - Stieleiche (Quercus robur)
   - Hainbuche (Carpinus betulus)
   - Esche (Fraxinus excesior)
   - Feldahorn (Acer campestre)
   - Vogelkirsche (Prunus avium)
4. Strauchpflanzungen
   - Hundsrose (Rosa canina)
   - Filzrose (Rosa tomentosa)
   - Liguster (Ligustrum vulgare)
   - Schlehe (Prunus spinosa)
   - Hartriegel (Cornus sanguinea)
   - Weißdorn (Crataegus laevigata) (Crataegus monogyna)
   - Haselnuß (Corylus avellana)
   - Pfaffenhütchen (Eyonymus europaea)
   - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
   - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
5. Wandbegrünung
   - Efeu (Hedera helix)
   - Wilder Wein (Parthenosissus tricuspidata "Veitchii")
   - Knöterich (Polygonum aubertii)
6. Mindestanforderungen an das Pflanzgut
   Einzelbäume Stammumfang mind. 16 cm
   Hochstämme Stammumfang mind. 12 cm
   Zweimal verpflanztes Material

4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.6.1 Vermeidung von Eingriffen
Die Grenzen der Baugrundstücke markieren den Böschungsfuß evtl. notwendiger Aufschüttungen. Aufschüttungen außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nicht zulässig.

Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

Fassadenbegrünung
Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind, soweit betriebstechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen der Artenliste 1.4 Pkt. 5 zu begrünen.

Einfriedungen sind im gesamten Baugebiet nur mit standortgerechten Gehölzen gestattet. Bis zum festen Einwachsen kann zum Schutz der Pflanzen ein Hasendraht von max. 50 cm Höhe Verwendung finden. Zu den Verkehrsflächen hin wird die maximale Höhe der Einfriedung auf 1,00 m festgelegt.

Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und zur Wiederverwendung zu sichern.

4.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich und nat. Ersatz von Eingriffen

Ausgleichsfläche "A1"
Die Flächen um die Teiche sind bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus der intensiven Ackernutzung herauszunehmen. Sie sind als Wiese mit aufgelockerter Gehölzpflanzung gemäß Artenliste 4.5 Pkt. 3 und 4 anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.

Ausgleichsfläche "A2"
Die bezeichneten Flächen (insg. 0,36 ha) sind aus der bisherigen intensiven Ackernutzung herauszunehmen, zu extensivieren und als Streuobstwiese anzulegen. Dabei sind heimische hochstämmige Obstsorten (siehe Artenliste 4.5 Pkt. 2) zu pflanzen. In den ersten 5 Jahren die Wiesenfläche 2 x jährlich, danach 1 x jährlich mähen.

Ausgleichsfläche "A3"
Entlang des Grabens ist ein 20 m breiter Streifen intensiv genutzter Ackerfläche zu extensivieren. Die Fläche ist mit Rasen anzusäen. Als Initialpflanzung sind Weiden (Salix fragilis, S. alba, S. capra) vorgesehen. Die Fläche sollte der Sukzession überlassen werden.

Ausgleichsfläche "A4"

Die bezeichneten Flächen sind aus der intensiven Ackernutzung herauszunehmen. Sie sind als Wiese mit aufgelockerter Gehölzpflanzung gemäß Artenliste anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. "A4" gilt als Ausgleichsfläche für die Befestigung der Straßen.

Entsprechend der Genehmigung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 24.5.1993 ist der Grünordnungsplan rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat Erfurt hat am 27.09.1995 die 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Windischholzhausen "An den Teichen" (WIN 355) gemäß § 13 i.V.m. § 10 BauGB i.V.m. § 2 (7) BauGB-MaßnahmenG als Satzung

BESCHLOSSEN

Oberbürgermeister
Erfurt, den 29.09.1995

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

AUSFERTIGUNG

Oberbürgermeister
Erfurt, den 29.09.1995

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt am 26.10.1995 amtlich mit dem Hinweis, daß die Änderung des B-Planes während der Öffnungszeiten des Informationszentrums der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Änderung des B-Plans

RECHTSVERBINDLICH.

Oberbürgermeister
Erfurt, den 26.10.1995

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage 1 des Einigungsvertragsgesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), insbesondere die §§ 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23
3. Planzeichenverordnung 1990 (Plan V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 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-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Art. 5 und 3 ZuständigkeitsanpassungsVO vom 26.11.1986 (BGBl. I S. 2089), insbesondere der § 50)
6. Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17.05.1990 (GBl. I Nr. 28 S. 255)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom .... übereinstimmen.

............, den ....

Katasteramt

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

............, den ....

Katasteramt

Die Stadt-/Gemeinderat hat am 22.11.1990 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 04.06.1992 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem § 3 (2) BauGB beschlossen nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Whh, den 13.05.1993

Oberbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit

vom 29.06.1992 bis 29.07.1992 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Whh, den 13.05.1993

Oberbürgermeister/Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlichen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Whh, den 13.05.1993

Oberbürgermeister/Bürgermeister

Die Genehmigungsverfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom .... ist am .... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden .... von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Whh, den ....

Oberbürgermeister/Bürgermeister

Die Gemeinde-/Stadtrat hat am .... den Bebauungsplan gem. § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Whh, den ....

Oberbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 246 a (1) Nr. 4 BauGB durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde

Az.: 210-46.21.20-EFL-640-WA/MI

GENEHMIGT

............, den ....

Im Auftrag

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes

INGENIEUR- und ARCHITEKTURBÜRO STRAMITZER u. DEISSLER

Stadtplanungsamt Erfurt

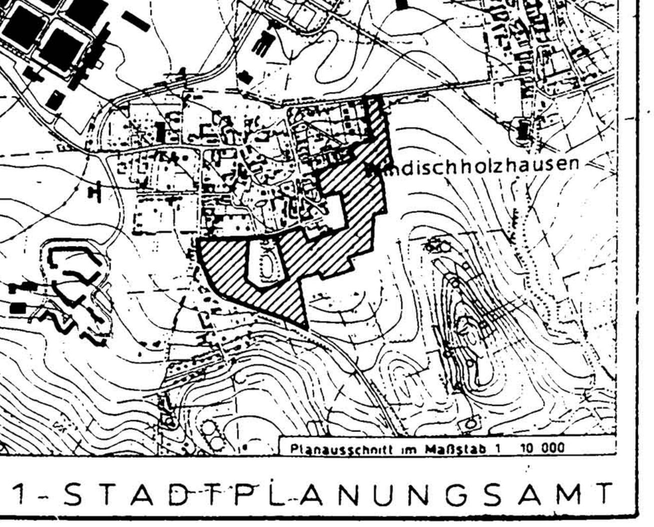
Amtsleiter — Abteilungsleiter — Bearbeiter

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan WIN 355 "An den Teichen"
Erfurt - Windischholzhausen

1. Änderung des am 24.05.1993 genehmigten Bebauungsplanes der Gemeinde Windischholzhausen
mit AZ.: 210-4621.20-EFL-640-WA/MI
"An den Teichen"

Maßstab 1:1000 | Datum 01.07.1995 - 13.09.1995



61-STADTPLANUNGSAMT