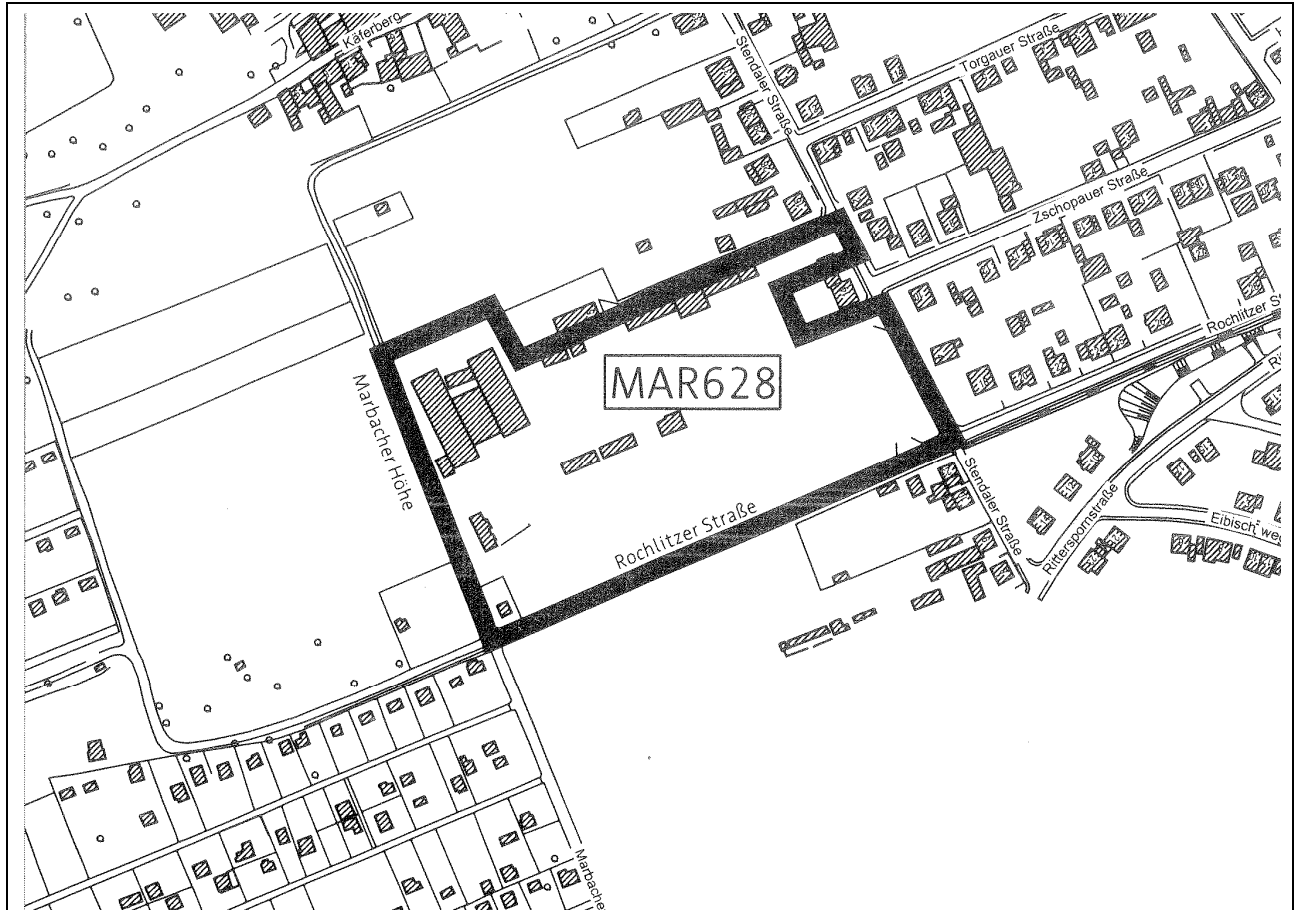


# Bebauungsplan MAR628

## "Wohnbebauung Marbacher Höhe"

### Begründung



## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

### **Verfasser**

Ingenieurbüro Jung  
Untere Marktstraße 32  
07422 Bad Blankenburg

in Zusammenarbeit mit  
**Grünordnungsplan und Umweltbericht**  
IB Grimm  
Saalstraße 11  
07318 Saalfeld

### **Gestaltungshandbuch**

gildehaus.reich architekten BDA  
Scherfgasse 1  
99423 Weimar

**Datum:**

**28.08.2014**

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Allgemeine Begründung

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 1.1     | Planerfordernis                          | 4  |
| 1.2     | Verfahrensablauf                         | 6  |
| 1.3     | Geltungsbereich                          | 7  |
| 1.4     | Übergeordnete Planungen                  | 8  |
| 1.4.1   | Ziele der Raumordnung und Landesplanung  | 8  |
| 1.4.2   | Flächennutzungsplan                      | 8  |
| 1.4.3   | Bebauungsplan                            | 9  |
| 1.5     | Bestandsdarstellung                      | 10 |
| 1.5.1   | Lage des Geltungsbereiches               | 10 |
| 1.5.2   | Erschließung                             | 10 |
| 1.5.3   | Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzung | 10 |
| 1.5.4   | Umweltsituation                          | 10 |
| 1.5.4.1 | Lärm                                     | 10 |
| 1.5.4.2 | Altlasten                                | 10 |
| 1.5.4.3 | Naturräumliche Gegebenheiten / Wasser    | 12 |
| 1.6     | Allgemeine Planungsziele                 | 12 |

### 2. Begründung der Festsetzungen

|      |   |    |
|------|---|----|
| 2.1  | Art der baulichen Nutzung   | 13 |
| 2.2  | Maß der baulichen Nutzung   | 14 |
| 2.3  | Überbaubare Grundstücksfläche   | 15 |
| 2.4  | Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten                                   | 15 |
| 2.5  | Erschließung  | 16 |
| 2.6  | Private Grünfläche  | 19 |
| 2.7  | Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 19 |
| 2.8  | Verwendungsverbot von Brennstoffen  | 22 |
| 2.9  | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen                              | 23 |
| 2.10 | Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft                             | 23 |
| 2.11 | Gestaltungsvorschriften   | 25 |
| 2.12 | Nachrichtliche Übernahme und Hinweise   | 28 |
| 2.13 | Flächenbilanz   | 30 |

### 3. Folgekosten für die Gemeinde

|     |                     |    |
|-----|---------------------|----|
| 3.1 | Investive Kosten    | 30 |
| 3.2 | Unterhaltungskosten | 31 |
| 3.3 | Bodenordnung        | 31 |

### 4. Anlagen

- Umweltbericht
- Grünordnungsplan (Kurzfassung)
- Sonstige umweltrelevante Fachgutachten
- Gestaltungshandbuch
- Erschließungsplan

## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis**

Die Stadt Erfurt befindet sich in einem auf mehrere Jahrzehnte angelegten Stadtumbauprozess, der verschiedene Strategiebereiche umfasst. Neben der Sanierung innerstädtischer Bereiche und dem Umbau der Mietwohnungsbestände in den Großwohnsiedlungen sind durch die Stadt Angebote für individuelle Wohnformen zu schaffen. Diese beziehen sich insbesondere auf vorhandene Brachflächen, aber auch auf Arrondierungsbereiche, in denen unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen eine Abrundung des Siedlungskörpers erreicht werden kann.

Die Nachfrage nach hochwertigen Baugrundstücken hat in der Stadt Erfurt und den angrenzenden ländlichen Ortsteilen zugenommen. Allerdings kann diese nur bedingt aus dem verfügbaren Flächenangebot erfüllt werden, da der Stand planerischer Vorbereitung und die eigentumsrechtliche Situation kaum noch kurzfristige Angebote ermöglichen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde auf Grundlage vorhandener Planungen das Vorhaben „MAR 628“ ausgewählt, da dieses Gebiet sich sehr gut eignet, um dauerhaft Privathaushalte in Erfurt-Marbach anzusiedeln. Das Ziel der Planung liegt in der Schaffung von Wohnbauflächen, angrenzend an vorhandene Bebauung.

Dem Bebauungsplan liegen besondere Bedingungen zu Grunde. Er überlagert in einem Teilbereich den mit Klarstellungsatzung KLS013 definierten Innenbereich, die übrigen Flächen fallen in den Außenbereich. Des Weiteren wurde für dieses Gebiet mit Aufstellungsbeschluss 113-4/90 und mit Stadtratsbeschluss 043/95 vom 14.09.1995 der Vorentwurf Marbach Süd gebilligt. Dieser wird unter der vorliegenden Planung reduziert.

Um sich von den umliegenden Gebieten unterscheiden zu können, beschloss der Stadtrat von Erfurt mit dem vorgesehenen Planaufstellungsverfahren mit dem Erschließungsträger auch einen Vertrag über die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches abzuschließen. Das Gestaltungshandbuch wird Grundlage des Bebauungsplanes und wurde durch das Architekturbüro Gildehaus Reich aus Weimar, in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Erfurt, erarbeitet.

Der Erschließungsträger ist Eigentümer der betreffenden Grundstücke. Bei der betreffenden Firma handelt es sich um einen Elektrogroßhandel.

Durch die Stadt Erfurt wurde im Umfeld der Grundstücke eine große Anzahl von Wohnbaugebieten entwickelt, so dass sich der Elektrogroßhandel in Mitte der Wohngebiete befunden hat. Hierdurch entstanden große Konflikte durch hohe Fahrzeugaufkommen der Zulieferer und Abholer.

Aus diesem Grunde entschloss sich die Firma, einen geeigneten Standort im Bereich Erfurt zu suchen und fand einen verkehrsgünstig gelegenen Ersatzstandort.

Da von Seiten der Stadt Erfurt vor längerer Zeit schon Interesse bestand, an diesem Standort ein Wohngebiet zu erschließen, entschloss sich die Firma, den Vorschlag aufzugreifen und das Wohngebiet selbst zu erschließen.

Die Landeshauptstadt Erfurt hat sich im integrierten Stadtentwicklungskonzept dazu bekannt, eine künftige Wohnbauentwicklung ausschließlich in integrierten innerstädtischen Lagen vorzunehmen, um dem Leitbild der "Europäischen Stadt" Folge zu

leisten und eine nachhaltige, emissions- und verkehrsarme Stadtstruktur gewährleisten zu können.

Ausnahmen sind von Seiten der Verwaltung bislang immer nur dann befürwortet worden, wenn mit der beantragten Baugebietsentwicklung die Beseitigung störender Brachflächen mit häufig höherem Versiegelungsgrad erreicht werden kann und insofern die Planung zur Verbesserung der ökologisch-klimatischen Situation beiträgt. Dies gilt insbesondere da, wo es sich um ungeordnete Gewerbebrachen in Ortsrandlage im Übergangsbereich zur offenen Landschaft bzw. zu Kleingartenanlagen handelt.

Dies ist auch bei dem vorliegenden Planverfahren der Fall. Hinzu treten hier noch einige weitere Gunstbedingungen, da

- der Standort in Marbach bereits Anfangs der 90er Jahre als Wohnbauschwerpunkt in der Entwicklungsmaßnahme Marbach bzw. der Bereich in Marbach Süd zur Bebauung vorgesehen war und daher im ISEK als Wohnbaufläche dargestellt ist,
- das Grundstück eine besonders hohe Lagegunst (Südhang) aufweist,
- eine Teilfläche des Grundstücks sich im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Marbach befindet.

Mit dem Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" wird vor allem beabsichtigt, ein bestehendes ehemals gewerblich genutztes und weitgehend versiegeltes Grundstück durch ein hochwertiges Wohngebiet mit hohem Grünanteil zu überplanen.

Der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger beabsichtigt bewusst, mit hohen gestalterischen Anforderungen und Maßnahmen ein Alleinstellungsmerkmal des Baugebietes Marbacher Höhe zu erzielen und sich hinsichtlich der Käuferklientel gegenüber anderen Baugebieten in dörflicher Lage ein Stückweit abzugrenzen.

Hierzu wurde im Stadtratsbeschluss zur Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Billigung des Vorentwurfes sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung DS 1342/11 ein Beschluss für die Erarbeitung eines städtebaulichen und architektonischen Leitbildes gefasst.

Da es sich ausdrücklich nicht um ein Bauträgermodell handelt und die Gebäude durch separat von den Käufern zu beauftragende Architekten geplant werden sollen, schied zur Qualitätssicherung ein vorgeschaltetes Wettbewerbsverfahren aus. Um die beabsichtigte städtebauliche und architektonische Qualität auf anderem Wege zu sichern, wurde ein Gutachter (freier Stadtplaner) vom Erschließungsträger beauftragt, für den Standort ein entsprechendes städtebauliches und architektonisches Leitbild als Gestaltungshandbuch zu entwickeln.

Ziel dieses Gestaltungshandbuches ist es, einerseits hinsichtlich Kubatur, Dachform und Baukörperanordnung wesentlich größere Spielräume für Alternativen zu eröffnen, als dies bei konventionellen Einfamilienhaus-Bebauungsplänen der Fall ist. Im Gegenzug und um das Erscheinungsbild des Gebietes auf andere Weise zusammenzuhalten, werden vergleichsweise restriktive Gestaltungsregeln hinsichtlich prägnanter Baudetails, Farben, Materialien und hinsichtlich der Außenanlagen getroffen, um auf diesem Wege eine "Familienähnlichkeit" der späteren Gebäude herzustellen.

Das Gestaltungshandbuch wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung sowie dem Eigentümer und Erschließungsträger erstellt und erfolgreich abgeschlossen. Das Gestaltungshandbuch dient der Erläuterung und Illustration der getroffenen gestalterischen Festsetzungen. Soweit das Gestaltungshandbuch darüber hinausgehende Regelungen trifft, besitzen diese keinen verbindlichen Charakter und sind lediglich als Empfehlung anzusehen.

## 1.2 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren MAR 628 „Wohnbebauung nördlich der Rochlitzer Straße“ wurde mit Aufstellungsbeschluss im Stadtrat vom 23.11.2011 (Beschluss Nr. 1342/11) eingeleitet.

Mit gleichem Beschluss wurden ebenfalls die Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MAR 628 beschlossen und im Amtsblatt Nr.20/2011 vom 30.12.2011 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Zeitraum vom 09.01.2012 bis zum 10.02.2012 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbände sowie die innergemeindliche Beteiligung wurde mit Schreiben vom 30.12.2011 durchgeführt.

Auf Grund der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und der erforderlichen Abstimmungen und Klärungen der örtlichen Erschließung wird die Aufstellung im Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Mit den örtlichen Versorgungsträgern wurden Fragen der äußeren Erschließung und Anpassung der örtlichen Erschließungsanlagen im Vorfeld erörtert.

Die Bezeichnung des Vorhabens wurde auf Wunsch des Erschließungsträgers von „Wohnbebauung nördlich der Rochlitzer Straße“ in „Wohnbebauung Marbacher Höhe“ umbenannt.

Während der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Veranlassung des Thüringer Landesverwaltungsamtes eine Änderung der Vertragsform. Die vertragliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer erfolgt nun auf der Grundlage des § 11 BauGB in Form eines städtebaulichen Vertrages zur Finanzierung der notwendigen Maßnahmen.

Damit kommt anstatt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB ein Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB zur Umsetzung. Dies bedeutete eine Änderung der Verfahrensart sowie eine Korrektur des Aufstellungsbeschlusses im Zusammenhang mit dem Stadtratsbeschluss zur Billigung des Entwurfes und öffentlichen Auslegung.

Mit Stadtratsbeschluss vom 18.12.2013 (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1166/13 bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 1 vom 24.01.2014) wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan MAR628 "Wohnbebauung nördlich der Rochlitzer Straße" aufgehoben und in gleicher Sitzung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans MAR628 beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" fand im Zeitraum vom 03.02. bis zum 07.03.2014 im Bauinformationsbüro statt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen während des Auslegungszeitraums auch zu den Sprechzeiten in der Ortsteilverwaltung Marbach eingesehen werden.

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, der Naturschutzverbände und Vereine gemäß § 45 ThürNatG sowie der innergemeindlichen Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt zum Entwurf des Bebauungsplans MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" erfolgte mit Schreiben vom 24.01.2014.

Auf Grund der durch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Naturschutzverbände und Vereine gemäß § 45 ThürNatG sowie der innergemeindlichen Beteiligung bedingten Änderungen im Bebauungsplan erfolgte eine erneute Beteiligung zu den Änderungen des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

In Anbetracht dessen, dass durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, ist entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt worden.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes MAR 628 „Wohnbebauung Marbacher Höhe“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

im Westen: von dem Weg „Marbacher Höhe“  
im Süden: von der „Rochlitzer Straße“  
im Osten: von der „Stendaler Straße“  
im Norden: von der südlichen Begrenzungslinie der Flurstücke 153/1, 155/7, 155/6,  
Gemarkung Marbach

Die Planung im Geltungsbereich ist auch ohne Inanspruchnahme von Grundstücken Dritter umsetzbar.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 156, 155/4 und ein Teilgrundstück aus 155/14.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,60 ha.

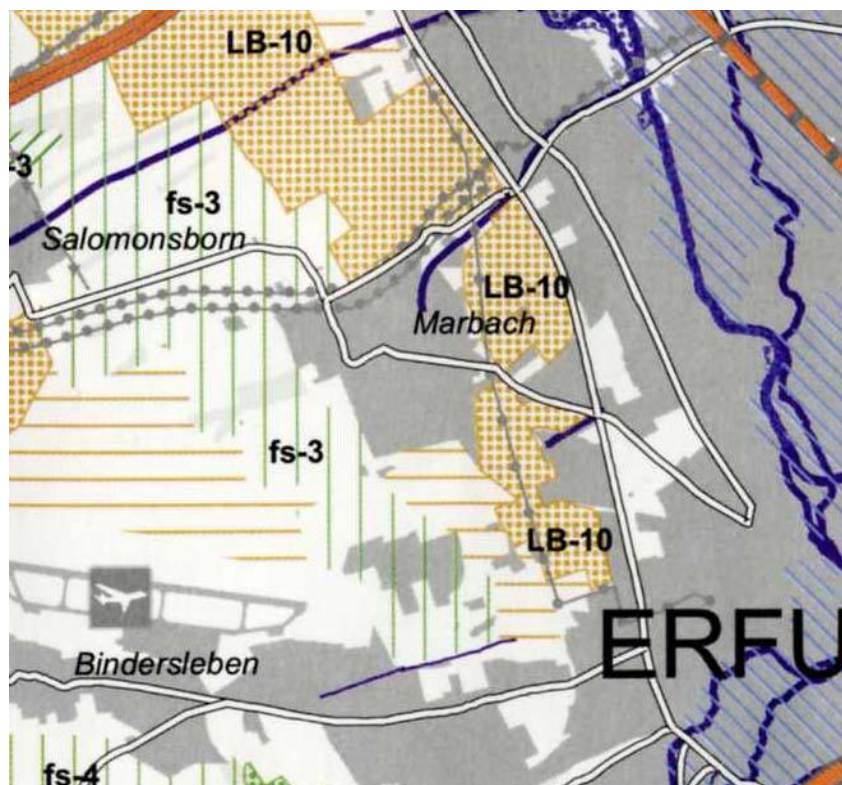
Der Wahl des Geltungsbereiches liegt folgende Überlegung zu Grunde:  
Der Geltungsbereich umfasst die Fläche, die sich in Eigentum des Erschließungsträgers befindet. Eine Teilfläche von ca. 232 m<sup>2</sup> wurde während des Planverfahrens trennvermessen und dem Eigentümer von Flurstück 155/7 zugeordnet.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen nimmt die Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum die zentrale Funktion in der Region ein und soll ein nach Art, Größe und Ausstattung bedarfsgerechtes, differenziertes und vielfältiges Angebot an Eigenheimen und Geschosswohnungsbau mit Eigentums-, Miet- und Sozialwohnungen in ausreichendem Maße vorhalten (RROP-MT/11.6.2)

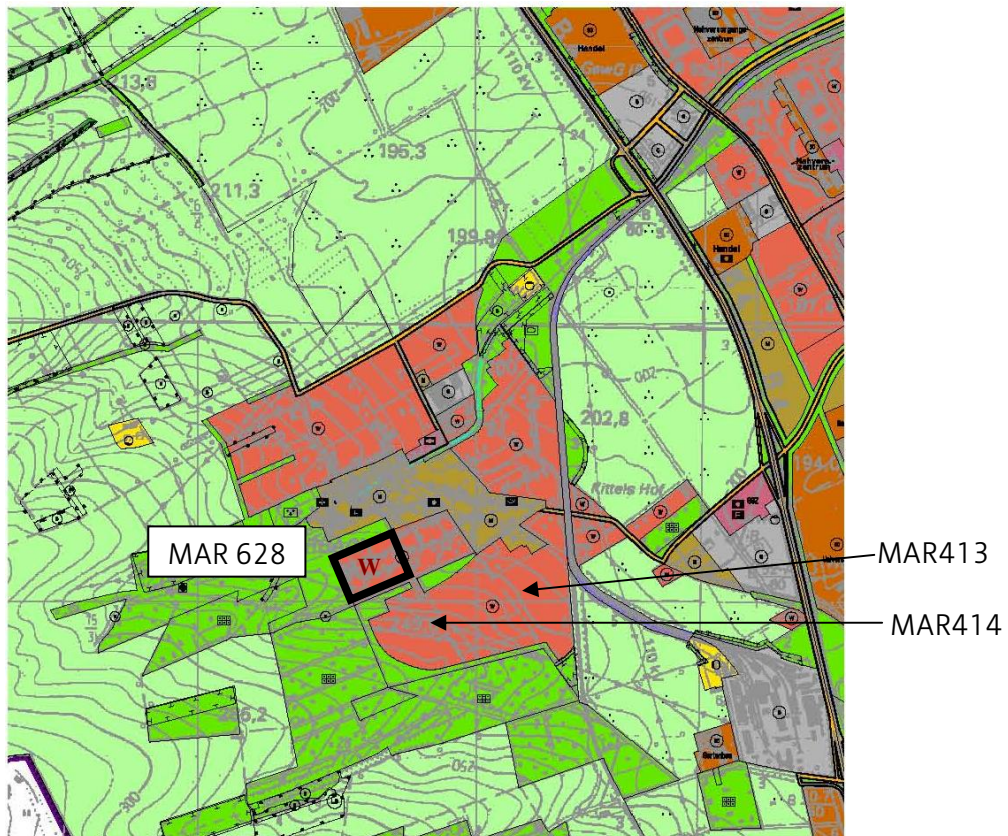
Der Regionalplan Mittelthüringen ist mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thür. Staatsanzeiger Nr. 31/2011 am 01.08.2011 gültig. Nach der Karte Raumnutzung / Landschaftsrahmenplan des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen bestehen zum Planbereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Damit bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen den Bebauungsplan.



### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der seit 27.05.2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan (Amtsblatt Nr.11 vom 27.05.2006) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als Wohnbaufläche aus. Somit ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan MAR 628 „Wohnbebauung Marbacher Höhe“ aus den Darstellungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.





### 1.4.3 Bebauungsplan

Ein Elektrogroßhandelsbetrieb stellt durch den Lieferverkehr eine Beeinträchtigung für die umliegenden Wohngebiete dar.

Bereits Anfang der 90er Jahre war Marbach als Entwicklungsschwerpunkt für die Wohnbebauung vorgesehen.

Der Bebauungsplan schafft nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachnutzung der Flächen. Er steckt mit der Erschließung im Sinne einer Arrondierung einen neuen Rahmen für die bauliche Nutzung des Grundstückes ab.

Der Erschließungsträger hat sich u. a. verpflichtet, die mit der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens verbundenen Kosten zu tragen.

Der Bebauungsplan MAR 628 „Wohnbebauung Marbacher Höhe“ besteht aus folgenden Teilen:

- Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und integriertem Grünordnungsplan
- Begründung
- Umweltbericht
- Gestaltungshandbuch
- sonstige umweltrelevante Fachgutachten

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Die Ortschaft Marbach befindet sich ca. 3 km nordwestlich vom Innenstadtzentrum der Landeshauptstadt Erfurt. Das Plangebiet selbst befindet sich direkt angrenzend westlich von der bebauten Ortslage Marbach und umfasst eine Fläche von ca. 2,61 ha.

Das Plangebiet wird in südlicher Richtung begrenzt von der Rochlitzer Straße, westlich grenzt an das Plangebiet der Feldweg Marbacher Höhe an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Stendaler Straße, nördlich grenzt das Gebiet an die Flurstücke des Altortes Marbach.

### 1.5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der Stendaler Straße. Fußläufig erfolgt eine Verbindung zur Marbacher Höhe hin.

### 1.5.3 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzung

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum des Erschließungsträgers.

Das Plangebiet wurde bis Ende Januar 2012 als Betriebsfläche eines Elektrogroßhandels genutzt. Seit dieser Zeit stehen die vorhandenen Hallen leer und werden nicht mehr genutzt. Das gesamte Gelände ist umzäunt. Eine derzeitige Zufahrt besteht von der Rochlitzer Straße, die mit einer Toranlage gesichert ist. Die Zufahrt wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme zurückgebaut.

### 1.5.4 Umweltsituation

#### 1.5.4.1 Lärm

Der Bebauungsplan MAR 628 wird als reines Wohngebiet ausgelegt. Von den umliegenden Verkehrsflächen der Rochlitzer und Stendaler Straße sind keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten. Auswirkungen aus der Nutzung des Flughafens Erfurt-Weimar auf das zukünftige Wohngebiet bestehen auf Grund des ausreichenden Abstandes keine.

#### 1.5.4.2 Altlasten

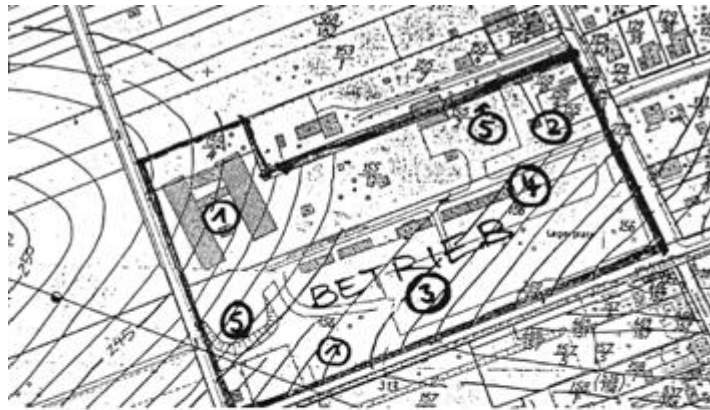
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nachfolgende, im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registrierten Grundstücke/Flächen:

| THALIS-Kennziffer | von  | bis  | Nutzung                           |
|-------------------|------|------|-----------------------------------|
| 10677             |      | 1990 | AGP Elektrogroßhandel             |
|                   | 1990 |      | BTF Elektrogroßhandel             |
|                   |      |      | Holzverarbeitung, Großschreinerei |

Recherche 1996:

Das Gelände wurde durch AGP als Lagerfläche genutzt. Derzeit ist das Gelände zur Wohnbebauung vorgesehen, wird aber noch als Lagerplatz und Bürostandort genutzt. Neben der Lagerung von Elektrobedarf wurden auch einige Altfässer abgestellt. Visuell waren jedoch keine Kontaminationen feststellbar.

Bei einer gemeinsamen Besichtigung am 23.11.1993, wurden folgende Nutzungen festgestellt:



- 1) Lagerhallen
- 2) Kfz - Stellfläche ( "Fuhrpark" )
- 3) Freiflächenlager
- 4) betriebsseigene Werkstatt und Tischlerei
- 5) Büro- und Verwaltungsgebäude

Sachstand

|        |                              | Stand 1993   | aktuell  |
|--------|------------------------------|--|--|
| zu /1/ | Lagerhallen                  | Nach Angaben des GF werden nur feste Materialien gelagert, keine flüssigen, wassergefährdenden Stoffe. Augenscheinlich waren in den Hallen keine Kontaminationen feststellbar. |  |
| zu /2/ | Kfz-Stellfläche              | Eine betriebsseigene Tankstelle existierte nach Auskunft von Herrn Palme weder hier, noch auf anderen Flächen des Betriebsgeländes.  | Dieser Bereich ist inzwischen teilweise mit einem Wohnhaus bebaut. |
| zu /3/ | Freiflächenlager             | Das Freiflächenlager ist befestigt und wird zur Lagerung von Kabeltrommeln genutzt   |  |
| zu /4/ | Werkstatt und Tischlerei     | Gemäß Erklärung des GF erfolgte in den ehem. Baracken vor Errichtung der AGP Elektro (ca. 1972) eine Hühneraufzucht  | Diese Gebäude wurden inzwischen abgebrochen                        |
| zu /5/ | Büro- und Verwaltungsgebäude |  |  |

Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Gutachten zur bodenschutzrechtlichen Bewertung der Untergrundverhältnisse vor.

Die im Vorfeld einer Neubebauung erforderlichen Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung eines Sachverständigen vorzunehmen (hier insbesondere Stellflächen Bereich /2/ und Objekt /4/).

Sollten hierbei organoleptisch auffällige Bereiche festgestellt werden, die Anlass zu einer Nachforschung wegen erheblichem Bodenbelastungsverdacht und Beeinträchtigung von Schutzgütern geben, ist das Umwelt- und Naturschutzamt zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweise zu informieren. In diesem Fall ist der weitere Untersuchungs- und Handlungsbedarf unter Berücksichtigung der geplanten Nachnutzung abzuleiten und zu begründen.

Nach Abschluss der Abbruch- und Beräumungsarbeiten ist dem Umwelt- und Naturschutzamt in jedem Fall ein Bericht zu den durchgeführten Maßnahmen mit Bewertung der Untergrundsituation vorzulegen.

#### 1.5.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten / Wasser

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den alten Ortskern in einem teils landwirtschaftlich genutzten Bereich. Baumpflanzungen und Flurhecken sind auf dem Grundstück und in der weiteren Umgebung vorhanden.

Die vorhandenen Gehölzbestände stammen noch aus den ersten Anpflanzungen von Obst-, Laub- und Strauchgehölzen in reihenweise und gruppierter Anordnung bzw. dem unregulierten Keimen von deren Samen.

Die Umsetzung der Planung stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG dar, der nicht vermeidbar ist. Im Folgenden werden daher die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft betrachtet. Um den Eingriff zu minimieren, erfolgte nach Ortsterminen mit der Naturschutzbehörde Erfurt und einem Fachgutachter bereits die Reduzierung von 29 vorgeschlagenen Baugrundstücken auf 25 vorgeschlagene Baugrundstücke sowie die Ausweisung des Kernbereichs einer Streuobstwiese. Innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche sind die noch vorhandenen Obstbäume, hier Äpfel und Kirschen, zu erhalten bzw. vorhandene Lücken durch Neupflanzungen zu schließen.

Hydrologische Besonderheiten sind im Plangebiet nicht zu erwarten bzw. nicht bekannt.

Für das gesamte Gebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Das Baugrundgutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Laut der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wurde mitgeteilt, dass die Ableitung des Regenwassers in den Bachmanngraben erfolgen kann. Da der Bachmanngraben aber an seine Leistungsgrenze stößt, wird eine Rückhaltung des Wohngebietes erforderlich. Für die Rückhaltung ist ein Stauraumkanal DN 1500 mit entsprechendem Drosselbauwerk vorgesehen. Die Reinigung des Oberflächenwassers ist anhand der M153 nachzuweisen.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan MAR 628 wird beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines reinen Wohngebietes zu schaffen. Ausgehend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan und dem Nachfragepotential liegt ein städtebauliches Konzept mit nachfolgenden Planungszielen vor:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines reinen Wohngebietes

- Definition der planungsrechtlichen Zulässigkeit über ein Gestaltungshandbuch für einzeln stehende Einfamilienhäuser (Einzelhäuser) in offener Bauweise
- Definition der Erschließungsanlagen und der Flächen für den ruhenden Verkehr, Festsetzungen von Umweltschutz-Maßnahmen

## **2. Begründung der Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Reines Wohngebiet:

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes zur Schaffung eines hochwertig gestalteten Wohngebietes entsprechend wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ein „Reines“ Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung allein im Wohnen liegt. Diese Festsetzung gemäß § 3 BauNVO zieht einen hohen Schutzanspruch nach sich, der mit den angrenzenden Wohngebieten MAR 413 „Stadtweg“ und MAR 414 „Stendaler Straße“ sowie die das Plangebiet westlich angrenzenden Kleingärten vereinbar ist.

Die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Wohnen. Damit wird die Lage des Plangebietes im stadträumlichen Zusammenhang (Lage unmittelbar am alten Ortskern) der städtebaulichen Zielstellung - welche sich am Bedarf orientiert- gerecht.

Zu Festsetzungen 1.1 und 1.2:

Ziel ist es, im reinen Wohngebiet vermeidbare Störungen im Sinne des nachbarschützenden Charakters und der Wohnruhe auszuschließen.

Um dem reinen Wohngebiet Rechnung zu tragen, sind auch pro Gebäude nur zwei Wohneinheiten, einschließlich Räumen für freie Berufe, zulässig. Dadurch soll auch eine starke Überfrachtung mit Kleinstwohnungen ausgeschlossen werden.

Um den Immissionsvorgaben des reinen Wohngebiets Rechnung zu tragen, werden Wärmepumpen (siehe textliche Festsetzung 10.2) nur zugelassen, wenn sie innerhalb des Gebäudes aufgestellt werden. Die Luftansaug- und Ausblasöffnungen werden so in die Fassadengestaltung eingearbeitet, dass sie optisch nicht erkennbar sind und auch die an das WR gestellten Immissionsgrenzwerte einhalten.

Öffentliche PKW-Stellplätze sind nur entlang der hierfür ausgewiesenen Seitenstreifen nördlich der Erschließungsstraße zulässig. Diese PKW-Stellplätze dienen als Besucherparkplätze und sollen nicht von den Grundstückseigentümern genutzt werden.

Je Grundstück sind max. 3 Stellplätze zulässig (siehe textliche Festsetzung 10.4), davon ist entsprechend der Festsetzung 4.2 nur 1 Stellplatz als offener Stellplatz zulässig. Mit der vorgenommenen Stellplatzbeschränkung für das Baugebiet bzw. je Baugrundstück wird eine Versiegelungsminimierung angestrebt. Die Stellplatzanzahl ist ausreichend für die vorgesehene maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude. Außerdem finden damit die günstige Lage bzw. überschaubare Entfernung des Plangebietes zu den Haltestellen des Stadtbusses an der Gaststätte "Marbacher Schlösschen" und Oberer Stadtweg von ca. 330 bis 350 m Berücksichtigung.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche des vorgeschlagenen Baugrundstückes B24 ist gegenüber der überbaubaren Grundstücksfläche der anderen vorgeschlagenen Baugrundstücke bedeutend geringer, so dass für dieses Baugrundstück die Festsetzung 1.2.1 erster Satz nicht zur Anwendung kommt.

Gleichfalls liegt die Gesamtgröße des vorgeschlagenen Baugrundstückes unter 800 m<sup>2</sup>, so dass die Ausnahmeregelung gemäß 1.2.2 nicht zur Umsetzung kommen kann.

Nebenanlagen auf privaten Grundstücken sind ausschließlich in den dafür ausgewiesenen Bereichen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In dem reinen Wohngebiet sind auch keine Nebenanlagen für die Kleintierzucht zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur einmal pro Hauptgebäude zulässig und auf eine Bruttofläche von 10 m<sup>2</sup> beschränkt. Ausnahmsweise ist bei Grundstücken > 800 m<sup>2</sup> zusätzlich eine weitere hochbauliche Nebenanlage mit einer Bruttofläche von 10 m<sup>2</sup> im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht im Vorgarten, nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie nicht innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Nebenanlagen im Bereich der Streuobstwiese sind nicht zulässig.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in reinen Wohngebieten bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossfläche (GF) (siehe Planeintrag)
- die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) und
- die Zahl der Vollgeschosse

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus städtebaulichen Gründen und entsprechend der Lage des Standortes wird insgesamt ein mittleres Maß der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan angestrebt.

### **GRZ und GF**

Die zulässige Grundflächenzahl (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) der Wohngebiete entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4. Diese und eine max. Geschossfläche von 350 m<sup>2</sup> wurden festgesetzt, um alle Wohn- und Nebenfunktionen auf den Grundstücken unterzubringen. Damit können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Zu Festsetzungen 2.1.1 - 2.1.3:

Mit der festgesetzten Definition der Bezugsebene und der Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) sowie der unteren und oberen Attikahöhe sind die diesbezüglichen Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen eindeutig bestimmt.

Zur Festsetzung 2.1.4:

Als Bezugsebene aller Höhenlagen gilt die mit Fertigstellung der Erschließungsanlage übergebene Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden privaten Erschließungsfläche. Gemessen wird an der

Grundstücksgrenze in der Gebäudemittelachse. Somit ist die Ausgangshöhe eindeutig bestimmbar.

Zu den Festsetzungen 2.2.1 und 2.2.2:

Um der topografischen Gestaltung des Geländes Rechnung zu tragen, wurde das Gebiet in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Im WR1 sind ausschließlich Gebäude mit zwei Vollgeschossen erlaubt, im WR 2 ein bis zwei Vollgeschosse.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (z.B. Kellergeschoss oder Staffelgeschoss) werden inkl. der Treppenträume und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächen berücksichtigt.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Zu den Festsetzungen 3.1. und 3.2:

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, die eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorsieht, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Das zulässige Staffelgeschoss wird in der zeichnerischen Festsetzung ebenfalls mit einem zusätzlichen Baufenster sowie ergänzenden textlichen Festsetzungen unter Punkt 10.7 definiert.

Die ausnahmsweise zulässige Unterscheidung der Baulinie durch Gebäudeteile (Breite max. 4m und Tiefe max. 2m) sowie die Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch horizontale Auskragungen in Form von Kragplatten (Breite max. 4m, Tiefe max. 2m und Höhe jeweils max. 0,3m), z.B. bei Eingangsüberdachungen, ermöglicht die architektonische Gliederung der Fassaden, ohne die Gebäude von der "Bauflucht" zurücksetzen zu müssen.

Zur Wahrnehmung der Wohn- und Freiraumqualität der Grundstücke werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen straßenseitig die Erschließung der Grundstücke und straßenabgewandt die Anlage von Hausgärten bzw. gestalteten Freiräumen vorgesehen ist.

Auf Grund der atypischen Lage und Größe wurde für das vorgeschlagene Baugrundstück B24 an der Stendaler Straße gemäß § 9 Abs. 4 BauGB eine Fläche für eine Garage als Nebenanlage festgesetzt.

### **2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten**

Zu Festsetzungen 4.1 – 4.4 sowie 5.:

Städtebauliches Ziel ist die Gliederung des Straßenraumes und der Vorgartenbereiche. Aus diesem Grund ist es notwendig, dass diese Bereiche von untergeordneten Anlagen freigehalten werden.

Der ruhende Verkehr soll auf den privaten Grundstücken abgedeckt werden. Durch die textliche Festsetzung 4.2 wird das städtebauliche Konzept umgesetzt, dass nur ein Stellplatz offen gestaltet werden darf und die beiden anderen Stellplätze im Gebäude oder als Garage angebaut errichtet werden dürfen. Dies dient u. a. zum effektiven und sparsamen Umgang mit der Ressource Boden (Minimierung der Bodenversiegelung). Des Weiteren wird damit die städtebaulich erwünschte Freihaltung der Vorgartenbereiche von Carports und Garagen für eine homogen gestaltete Raumkante, hauptsächlich durch die Hauptbaukörper in den jeweiligen Straßenräumen, gewährleistet.

Eine Beschränkung der Anzahl und der Breite der Grundstückszufahrten zu den privaten Stellplätzen und Garagen auf den vorgeschlagenen Baugrundstücken wird getroffen (siehe textliche Festsetzung 10.4), um zu vermeiden, dass auf den Grundstücken großflächige Zufahrten zum öffentlichen Straßenraum angelegt werden.

Entlang der Marbacher Höhe und der Rochlitzer Straße sind gemäß der textlichen Festsetzung 5. Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zulässig. Die Rochlitzer Straße ist für die Aufnahme von zusätzlichem Verkehr nicht geeignet. Bei der Marbacher Höhe handelt es sich um einen nicht ausgebauten Feldwirtschaftsweg. Durch die Festsetzung soll ebenfalls eine weitere Bodenbefestigung bzw. -versiegelung und Störungen der Wohnruhe durch z.B. Stellplätze in den rückwärtigen Gartenbereichen vermieden werden. Das städtebauliche Konzept sieht u.a. eine geschlossene Eingrünung des Baugebietes nach Süden und Westen vor. Grundstücksein- und -ausfahrten würden dem gestalterischen Konzept durch die notwendigen Unterbrechungen bzw. Öffnungen in der Grünstruktur zuwider laufen.

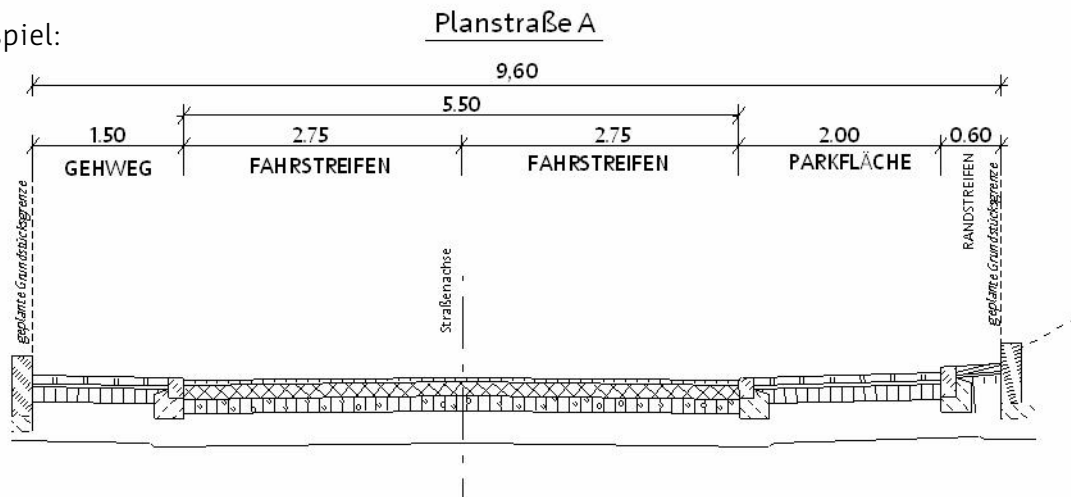
## **2.5 Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Stendaler Straße. Hier zweigt eine Haupterschließungsstraße (Planstraße A) ab, die nach Fertigstellung an die Stadt Erfurt übergeht. Die Bemessung und Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes erfolgte unter dem Gesichtspunkt der maßgebenden Erschließungsfunktion.

Die Verkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 9,60 m und ist für die getrennte Nutzung der Flächen vorgesehen. Die Fahrbahnbreite von 5,50 m ermöglicht den Begegnungsverkehr zwischen PKW/LKW. Damit das Parken im Straßenraum unterbunden wird sind Stellplätze (Längsparker) und zum Schutz der Fußgänger ein Gehweg ausgewiesen. Die Planstraße A mündet in einem Angerbereich.



Beispiel:



Die von der Erschließungsstraße abgehenden Stiche werden prozentual in Privatbesitz der einzelnen Grundstückseigentümer übertragen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen. Diese werden als Mischverkehrsflächen mit einer Fahrbahnbreite von 4,70 m und anschließender Bordbegrenzung ausgebaut.

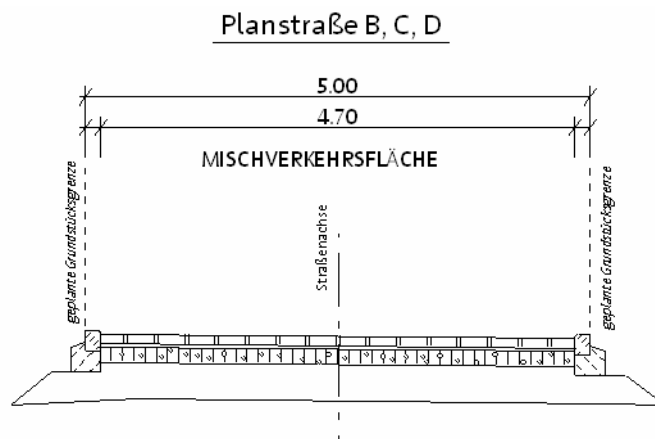
Die Breite beinhaltet sowohl Verkehrsraum als auch den Sicherheitsraum. Die Aufnahme vom ruhenden Verkehr ist in diesem Bereich zur Gewährleistung der Rettungswege (mindestens 3,00 m) nicht möglich.

Die anteiligen privaten Verkehrsflächen können nicht die erforderliche Beleuchtung im Fahrbahnbereich aufnehmen. Die Maststandorte sind deshalb auf den vorgeschlagenen Baugrundstücken mit einem Mindestabstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand zu dulden.

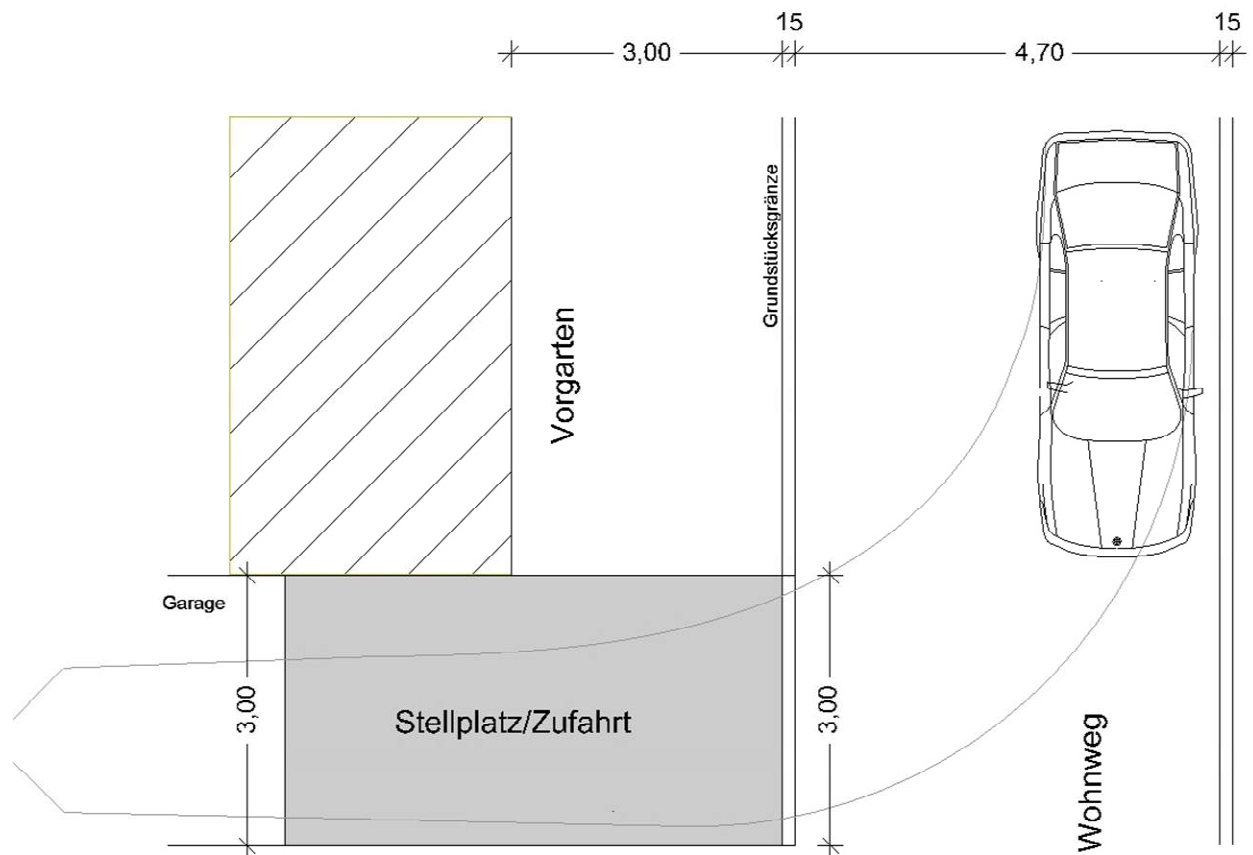
Ebenso sind die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen, die Beton-Rückenstützen der Einfassungen von Verkehrs- und sonstigen öffentlichen Flächen zu dulden.

Eine Vereinbarung hierzu wird ebenfalls über den notariellen Grundstückskauf festgeschrieben. Der Abstand der Beleuchtungsmaste vom Fahrbahnrand ergibt sich nach den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST)".

Beispiel:



Die maximale Breite der Grundstückzufahrten wird (siehe textliche Festsetzung 9.4) festgeschrieben. (Reduzierung der Versiegelung; Bodenschutz und städtebauliche Aspekte)  
Die festgesetzte Breite der Privatstraßen ist für die Grundstückszufahrt ausreichend dimensioniert.



Die Anbindung der Gas- und Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Stendaler Straße.

In der überbaubaren Grundstücksfläche des vorgeschlagenen Baugrundstückes B24 an der Stendaler Straße befindet sich derzeit eine Trafostation im Nutzungszustand. In Absprache mit dem Versorger SWE Netz GmbH kann dieser Standort aufgegeben werden und im Bereich des Bebauungsplanes Ecke Stendaler Straße/Rochlitzer Straße neu errichtet werden. Die Versorgungsfunktion der bestehenden Station und des geplanten Gebietes wird von dem geplanten Standort übernommen.

Für die schmutzwassertechnische Erschließung wird die Verlegung eines neuen Schmutzwassersammlers in der Stendaler Straße notwendig. Der Sammler schließt an den Übergabeschacht in der Rochlitzer Straße an.

Das unverschmutzte Regenwasser wird in den Bachmannsgraben neben der Rochlitzer Straße geführt. Bei starken Regenereignissen reicht das Kapazitätvolumen des Grabens nicht aus und soll deshalb über einen Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden. Der Stauraumkanal wird in der Erschließungsstraße errichtet und nimmt das anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen auf. Die von der Haupterschließung in nördlicher Richtung abzweigenden Privatwege werden nicht in das Eigentum der Stadt Erfurt übergeben, sondern auf die angrenzenden

Eigentümer verteilt. Die betreffenden Eigentümer erteilen sich notariell ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Im Bereich der Übergänge private Wohnwege und öffentliche Verkehrsfläche werden jeweils die Übernahmeplätze für die Abfallbehälter, der an den privaten Wohnwegen liegenden Grundstücke, angeordnet.

Die vorgeschlagenen Baugrundstücke B21 und B22 an der Planstraße B und die vorgeschlagenen Baugrundstücke B15, B16, B17, B18 an der Planstraße C können im Rahmen der regelmäßigen Müllabfuhr nicht durch die Müllfahrzeuge des Entsorgers angefahren werden, da keine Wendemöglichkeit besteht und nach den Regelungen der Berufsgenossenschaft das Rückwärtsfahren den Müllwerkern untersagt wird.

Außerdem darf der Transportweg vom Standplatz bis zu der Stelle, die vom Entsorgungsfahrzeug angefahren werden kann, 10m nicht überschreiten. Aus diesem Grund wurden Übernahmeplätze festgesetzt, die zur Bereitstellung von Abfallbehältern am Tage der Abholung dienen. Ebenfalls von dieser Einschränkung betroffen ist das vorgeschlagene Baugrundstück B12 - hier besteht aufgrund der Zahl der Anlieger die Möglichkeit den westlichen Rand der Planstraße D zunutzen.

Die Anwohner/innen der betreffenden Grundstücke sind gehalten, am Tag der Abfuhr ihre Müllgefäße an den Mülltonnenübernahmeplatz zu bringen und nach der Leerung wieder abzuholen. Die Mülltonnenübernahmeplätze an der Zufahrt Planstraße B können jeweils 4 Abfallbehälter mit einem Fassungsvermögen von 240 l aufnehmen. Der Übernahmeplatz an der Zufahrt Planstraße C nimmt mindestens 12 Abfallbehälter auf. Grundlage der Berechnung ist die Abfallwirtschaftssatzung - (AbfWS) vom 20. Dezember 2012 der Stadt Erfurt (siehe auch Hinweis Punkt 4. "Abfallbehälter").

## **2.6 Private Grünfläche**

Zur Festsetzung 6.:

Im Zentrum des Quartiers wird eine private Grünfläche - in der späteren Umsetzung der „Anger“ - festgesetzt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll die private Grünfläche als Begegnungsstätte und Kommunikationsbereich für die Anwohner dienen. Der "Anger" soll den Charakter des Wohngebietes aufwerten, mit Bäumen bepflanzt und gärtnerisch gestaltet werden.

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

Im Plangebiet befindet sich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang Obstbaumbestand der die Kriterien einer Streuobstwiese nach §30 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §18 ThürNatG zur Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop erfüllt.

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen war das Vorkommen von geschützten Vogelarten, Fledermausarten, Zauneidechsen und holzbewohnenden Käferarten zu erwarten. Die Untersuchung der Lebensräume durch Fachgutachter erfolgte im Zeitraum Oktober 2012-September 2013. Um nachteilige Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Arten zu vermeiden und ggfs. Lebensräume zu sichern, gehen deren Empfehlungen als Maßnahmen in die Planung ein.

- Streuobstwiese (Festsetzung 7.1)

Der Bebauungsplan überplant Teile einer nach § 30 BNatSchG i.V.m. §18 ThürNatG gesetzlich geschützte Streuobstwiese. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind nach §30 Abs. 2 BNatSchG

verboten. Von den Verboten kann durch die untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Im Rahmen einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde das ursprüngliche Baukonzept zu Gunsten der Streuobstwiese um 4 vorgeschlagene Baugrundstücke reduziert. Die vom Erschließungsträger erwünschte Reaktivierung der Gewerbebrache zu Wohnbauland ist auf Grund der Aufwendungen für die Erschließungs- und Entwicklungskosten wirtschaftlich nur dann tragbar, wenn diese vorgesehene Gesamtmaßnahme zur Umsetzung kommt. Im östlichen Randbereich der Streuobstwiese erfolgte die Überplanung einer 319 m<sup>2</sup> großen Fläche durch ein Baufeld. Weitere 399 m<sup>2</sup> wurden als nichtüberbaubare Grundstücksfläche der anschließenden Wohnbebauung zugeordnet. Die Überplanung der Streuobstwiese ist auf den Randbereich beschränkt worden und auf Grund der städtebaulichen Zielstellung mit ihrem langfristigen Erhalt vereinbar.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden folgende Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen für die Überplanung der der Teilfläche der Streuobstwiese erarbeitet:

- Lückenbepflanzung/ Instandhaltungsschnitt im Bereich der bereits lückigen Streuobstwiese
- Erhalt der einzelnen Obstbäume im Bereich der zukünftig angrenzenden Gartenfläche
- Erweiterung der Streuobstwiese nach Westen auf einer Breite von 5,00 m (A=195 m<sup>2</sup>).

Die Nachpflanzungen von 11 Stück Obstbäumen erfolgen als Hochstämme im ursprünglichen Raster. Dabei kommen nur historisch belegte Obstsorten zum Einsatz. Zusätzlich wird durch eine Fachfirma an den vorhandenen Altbäumen ein Stabilisierungsschnitt erfolgen. Dieser greift positiv regulierend in den Kronenaufbau ein und sichert längere Standzeiten für die Bäume. Die Erweiterung des Lebensraumes Streuobstwiese umschließt sowohl Obstgehölze als auch den zugehörigen Unterwuchs, hier speziell Weidewiese. Die Nutzung darf nur in der Weise erfolgen, dass der Erhalt der geschützten Grünlandbestände gesichert ist. Die Mahd der Flächen ist 1-2schurig ab dem 01.07. des Kalenderjahres vorzusehen.

Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde wird dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vor Abschluss der verwaltungsinternen Beteiligung zugestellt.

Das als geschütztes Biotop nach §18 ThürNatG ausgewiesene Areal der Streuobstwiese weist inzwischen einen lückenhaften Bestand auf. Die ursprünglichen Reihen sind jedoch noch erkennbar. Mit der Nachpflanzung von Obstbäumen als Hochstamm im Abstand von 8 m zum jeweiligen Nachbarbaum wird eine hohe Qualitätssteigerung innerhalb der Fläche erreicht und der ca. 60 Jahre alte Bestand deutlich verjüngt. Obstbäume und Unterwuchs bilden zusammen den Lebensraum Streuobstwiese. Ein besonderes Anliegen ist der Erhalt oder die Entwicklung von Streuobstwiesen als nach §18 ThürNatG gesetzlich geschützte Biotope. Damit sollen Lebensräume für im Rückgang befindliche, seltene oder gefährdete Vogelarten der offenen Kulturlandschaft, wie z. B. Gartenrotschwanz, Wendehals, Neuntöter, aber auch andere Tierarten, wie Siebenschläfer und zahlreiche Insekten erhalten werden. Entscheidend für den Wert einer Streuobstwiese ist dabei auch der möglichst extensiv genutzte, artenreiche Unterwuchs. Streuobstwiesen sind prägende Bestandteile der Kulturlandschaft und haben damit auch eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

- Schutz der Fledermäuse (Festsetzung 7.2)

Im Plangebiet wurde das Vorkommen spaltenbewohnender Fledermausarten prognostiziert: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügel-Fledermaus, Mopsfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus, Braunes und Graues Langohr (alle streng geschützt nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Entsprechend den Festsetzungen sind sowohl Fledermausrundkästen an Bäumen als auch Fledermausflachkästen an Fassaden als Ersatzquartiere zu installieren. Laut Gutachten Artenschutz Fledermaus waren innerhalb der Planflächen keine Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden. Die Maßnahme sichert jedoch vorsorglich deren Sommerquartiere und Wochenstuben

- Schutz der Vögel (Festsetzung 7.3)

besonders geschützt nach §7 Abs 2 Nr. 13 BNatSchG

Bei der Untersuchung der Fläche bezüglich der Lebensräume für Vögel im August 2012 wurden folgende Arten erfasst: Ringeltaube, Buntspecht, Elster, Rabenkrähe, Blaumeise, Kohlmeise, Fitis, Mönchsgrasmücke, Star, Amsel, Singdrossel, Hausrotschwanz, Haussperling, Feldsperling, Buchfink, Grünfink, Goldammer. Laut gutachterlicher Einschätzung sind in den vorhandenen Gehölzstrukturen verschiedene Brutvögel zu erwarten, darunter auch höhlenbrütende Arten. Um hier eventuellen Verlusten vorzubeugen, werden 3 Stück Höhlenbrutkästen an Bäumen in den Gehölzstreifen entlang der Rochlitzer Straße und der Marbacher Höhe angebracht. Gefördert werden sollen die höhlenbrütenden Arten Gartenrotschwanz, Star, Wendehals, Meisen und Feldsperling. Dafür sind mardersichere Nistkästen mit Einfluglöchern von 32 bzw. 45 mm Durchmesser zu verwenden.

- Schutz von Lebensstätten besonders/ oder streng geschützter Käferarten (Festsetzung 7.4)

Die vorhandenen alten Obstbäume mit ihren Holzverwitterungsprozessen innerhalb von Stämmen und Kronenansätzen lassen das Vorkommen von xylobionten Käfern der nach BNatSchG national streng geschützten Arten *Necydalis major* (Großer Wespenbock), *Gnorimus variabilis* (Veränderlicher Edelscharrkäfer) und *Meloe rugosus* (Mattschwarzer Maiwurmkäfer) zu. Neben den genannten streng geschützten Käferarten ist das Auftreten der nach BNatSchG besonders geschützten Arten der Familien *Cerambycidae* (Bockkäfer), *Scarabaeidae* (Blatthornkäfer), *Buprestidae* (Prachtkäfer), *Lucanidae* (Hirschkäfer) sowie *Carabidae* (Laufkäfer) und *Meloidae* (Meloidae) möglich.

21 Käferarten waren nachweisbar, davon sind 12 Arten der Gruppe der xylobionten Arten zuzuordnen (vgl. Weipert, Anlage 1, S.33). Vorkommen der vorab erwähnten national streng geschützten Käferarten waren nicht zu belegen, lediglich bei *Necydalis major* kann auf Grund von Fraßspuren ein individuenschwaches Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. Aus der Gruppe der nach BNatSchG besonders geschützten Käferarten traten die 7 Arten *Anthaxia candens*, *Anthaxia nitidulata* und *Anthaxia suzannae*, *Cetonia aurata*, *Leiopis nebulosus*, *Pseudovadonia livida* und *Glaphyra umbellatarum* aktuell nachweisbar auf. Ergänzt wurden diese durch das Vorkommen von *Trox scaber* (Entwicklung im Baummulm), *Trichius gallicus gallicus* (Larvalentwicklung im Totholz) und *Corticus bicolor* (bundesweit gefährdet), einer für Streuobstwiesen mit Süßkirschbestand typischen Artenzönose.

Anlagebedingt zu fallende Habitat-Bäume (hier Süßkirschen) sind im Zuge der Fällung als 4-8 m lange Stammstücke zu entnehmen und zu erhalten.

Die entnommenen Habitatbäume sind auf den jeweiligen Eingriffsflächen südexponiert und in Abstimmung mit der UNB Erfurt als eine Stammpyramide mit 0,5- 0,8 m Einbautiefe aufzubauen und mit Stahlklammern zu sichern. Ggfs. anfallende kürzere Stammstücke sind am Pyramidenfuß mit zu lagern. Der Erhalt der Stammreste und das Zulassen des natürlichen Zerfallsprozesses ermöglichen den weiteren Fortbestand der xylobionten Käfer und das Übersiedeln in benachbarte geeignete Gehölze.

- Schutz der Zauneidechse (Festsetzung 7.5)

Der Lebensraum der nach Anhang IV RL 92/43/EWG geschützten Zauneidechse wird durch die Schüttung eines etwa 1- 1,50 m hohen Kieshaufens der Körnung 0- 32 mm auf einer zuvor von Vegetation befreiten Fläche von 10 m<sup>2</sup> im besonnten Bereich des vorgeschlagenen Baugrundstücks B 21 gesichert. Jegliche Rodungen/ Beräumungen dazu sind nur im Zeitraum 1. Juli bis 31. Oktober außerhalb der Reproduktionszeit und Winterruhe möglich.

Die Zauneidechse benötigt als Reproduktionshabitat besonnte Steinhaufen mit feinkörnigen Bestandteilen. Hier erfolgt die Ablage der weichschaligen Eier durch Eingrabung.

## **2.8 Verwendungsverbot von Brennstoffen**

Zur Festsetzungen 8.1:

Auf Grund der inversionsfördernden Tallage der Stadt Erfurt kommt es zu hohen Luftschadstoffbelastungen. Es besteht somit die lufthygienische Notwendigkeit im Luftzuflussbereich (Hauptwindrichtung West/Südwest) die anströmende Frischluft so gering wie möglich mit Schadstoffen zu belasten. Es sind damit besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine geringes Emissionsniveau von neu zu errichtenden Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Daher wurde festgesetzt, dass eine Verbrennung fester und flüssiger Brennstoffe nicht zulässig ist.

Feste und flüssige Brennstoffe sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Feuerungsanlagen 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 durch emissionsfreie Anlagen erfolgen.

Sofern keine anderen Feuerungsanlagen für flüssige oder feste Brennstoffe vorhanden sind, ist abweichend zum Verbot fester und flüssiger Brennstoffe maximal ein Kamin für den gelegentlichen Betrieb nach § 4 Abs. 4 der 1. BImSchV je Baugrundstück zulässig. Der Kamin darf nicht zum ausschließlichen Heizen der Gebäude dienen. Der gelegentliche Betrieb wird auf Grundlage der Rechtsprechung mit maximal 30 Tage/a festgelegt.

Da durch die Ausnahme zum Verbot fester und flüssiger Brennstoffe bereits eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation gegenüber dem Gas in Kauf genommen wird, ist durch den zusätzlichen Betrieb eines Kamins je Baugrundstück die Situation nicht weiter zu verschlechtern.

Deshalb ist abweichend vom Verwendungsverbot fester oder flüssiger Brennstoffe je Baugrundstück nur eine Feuerungsanlage für fester und flüssiger Brennstoffe entweder mit der Zertifizierung "Blauer Engel" mit emissionsfreien "Sommerbetrieb" oder ein offener Kamin (nach § 4 Abs. 4 der 1. BImSchV) zulässig.

## **2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet ist im bestimmungsgemäßen Flugbetrieb keinen erhöhten Lärmeinwirkungen ausgesetzt. Es liegt außerhalb der maßgebenden Isophonen für den mittleren Fluglärmmaximalpegel, die Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erfordern.

Da keine Haupterschließungsstraßen am Baugebiet vorbei führen, ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu rechnen.

Die starke Durchgrünung auf der Südseite des Baugebietes bleibt ebenfalls erhalten und bildet somit ebenfalls Schutz vor Immissionen und Emissionen.

Für das Baugebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. Hieraus sind keine Bodenverunreinigungen erkennbar. Die bestehenden Befestigungen und Gebäude werden komplett abgerissen und entsorgt. Im Hinblick auf Bodenverunreinigungen unter den bestehenden Abstellplätzen werden gesondert Proben gezogen und, falls notwendig, Bodenaustausch durchgeführt.

Auf Grund einer begrenzten Einleitmöglichkeit in den Vorfluter sollte auf den vorgeschlagenen Baugrundstücken das anfallende unverschmutzte Regenwasser von Dachflächen und Oberflächenbefestigungen zurückgehalten werden. Die Rückhaltevorrichtungen wären dann mit ihrem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen (siehe auch Pkt. 2.5).

## **2.10 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Zu Festsetzung 9.1.1:

Parallel zur Rochlitzer Straße sind an den gekennzeichneten Stellen auf privater Fläche Obstbäume *Pyrus communis* (Birne) aus Pflanzenliste 3 mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Maßnahme wird der vorhandene Bestand an prägenden Birnen-Obstbäumen innerhalb einer bereits bestehenden Reihe ergänzt und gleichzeitig das Plangebiet räumlich geschlossen.

Zu Festsetzung 9.1.2:

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) sind hochstämmige Laubbäume der gleichen Art pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen bilden entlang der Planstraße A eine einseitige Baumallee und wirken lenkend und raumgliedernd mit der privaten Gemeinschaftsgrünanlage „Anger“, er erhält ebenfalls Baumpflanzungen.

Zu Festsetzung 9.1.3:

Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche ist je 1 Laubbaum der Pflanzenliste 2 mit mindestens 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen soll die räumliche Struktur unterstützen und ebenfalls als Lebensraum für Vögel und Insekten zur Verfügung stehen.

Dabei können sowohl Laubbäume der Liste 2 als auch Obstbäume gewählt werden. Von dieser Pflanzregelung ist nur das Grundstück B01b befreit, da hier bereits Regelungen zum

Erhalt von Bäumen festgesetzt wurde. Zusätzlich wirken klimaverbessernde Faktoren im unmittelbaren Wohnumfeld und die Jahreszeiten können wechselnd erlebt werden.

Zu Festsetzung 9.1.4:

Entlang Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und der Stendaler Straße ist auf privater Fläche eine einreihige geschlossene Gehölzhecke aus der Pflanzenliste ‚Hecke geschnitten‘ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgenommen sind die Bereiche der Grundstückszufahrten und der Einhausung, die zur Abschirmung der Abfallbehälter vorzusehen sind (siehe Pkt. 9.5) sowie der Bereich der Streuobstwiese. Die Pflanzengröße beträgt mind. 60-100 cm.

Diese Hecken unterstützen die gewünschte geradlinige Architektur. Sie bilden für die Anwohner aber auch einen Staub- und Sichtschutz neben dem unmittelbaren Straßenraum.

Zu Festsetzung 9.1.5:

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche (innere Grundstücksgrenzen und nördlicher Grenzverlauf) ist auf privater Fläche eine geschlossene Gehölzpflanzung aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht übersteigen. Es sind Sträucher mit einer Pflanzqualität von mindestens 60-100 cm zu verwenden.

Die zweireihige Hecke begrenzt die Grundstücke untereinander und bildet gleichzeitig einen Sichtschutz für die privaten Gartenräume. Durch die Artenauswahl und die doppelreihige Pflanzung wirkt sie gleichzeitig klimaverbessernd und als Lebensraum für Kleinlebewesen. Unterschiedliche Blatt- und Blütenfarben bieten wechselnde Blickpunkte für den Betrachter und erfüllen ihre Funktion als Nahrungsquellen für Insekten und Fledermäuse.

Am nördlichen Grenzverlauf ist die Anlage einer einreihigen geschlossenen Gehölzpflanzung mit einer Gesamtbreite von mindestens 2 m festgesetzt. Entlang der äußeren Grundstücksgrenze kann eine Zaunanlage aus Maschendraht grün in max. Höhe von 1,20 m gesetzt werden. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet den Übergang zu vorhandenen Wohnbebauung und wirtschaftlich genutzter Ackerfläche.

Zu Festsetzung 9.1.6:

Entwicklung der Pflanzenerhaltungsflächen durch Ergänzungspflanzung standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung lt. Listen 3 + 4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Bei Ausfall sind diese zu ersetzen. Parallel zur Rochlitzer Straße entfallen anteilig 50% auf Obstbäume und 50% auf Sträucher bei einer Gesamtbreite von 15 m im gekennzeichneten Bereich. Entlang der Marbacher Höhe entfallen 30 % auf Obstbäume und 70% auf Sträucher bei einer Gesamtbreite von 5 m. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mindestens 60- 100 cm, Obstbäume als H 3xv.m.Db. 12/14 cm oder heimische standortgerechte Laubbäume aus Pflanzenliste 2.

Diese Hecke besteht ausnahmslos aus laubabwerfenden Gehölzen und erfüllt damit die Kriterien der Immissionsschutzbehörde zum Erhalt der bedeutsamen Kaltluftschneise. Eine ganz entscheidende Bedeutung übernehmen zukünftig diese Flächen für den Artenschutz verschiedener Tiere. Sie bieten perspektivisch Quartiere und Jagdgebiete für Singvögel und



Fledermäuse und stellen durch ihren Artenreichtum an blühenden und fruchtenden Pflanzen eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten und Kleinlebewesen dar. Zusätzlich rahmen sie das Plangebiet und schützen die Anwohner vor Verkehrslärm und Staub.

Zu Festsetzung 9.1.7:

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sollen den Charakter und Erscheinungsbilde des Gebietes unterstützen.

Zusammenfassung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für die Bebauung der ehemaligen Betriebsflächen des Elektrogroßhandels wurden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange die vorliegende Bau- und Erschließungsstruktur entwickelt.

Die vom Erschließungsträger erwünschte Reaktivierung der Gewerbebrache zu Wohnbauland ist auf Grund der Aufwendungen für die Erschließungs- und Entwicklungskosten wirtschaftlich nur dann tragbar, wenn die vorgesehene Gesamtmaßnahme zur Umsetzung kommt.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist ein Eingriff in den Bereich des Streuobstwiese im Rahmen einer Ausnahmeregelung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG unter der Bedingung möglich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen eine Verschlechterung der Gesamtsituation des geschützten Biotops ausgeschlossen wird.

Die im Bebauungsplan MAR628 festgesetzten Maßnahmen gewährleisten eine Kompensation der Eingriffe in die Streuobstwiese, so dass eine Zustimmung zur Ausnahmeregelung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde gewährt wird.

## **2.11 Gestaltungsvorschriften**

Da das geplante Baugebiet als gehobenes Einfamilienhausgebiet mit hochwertiger Architektur entwickelt werden soll, wurden entsprechende Gestaltungsprinzipien entwickelt und in einem Gestaltungshandbuch (siehe Anlage 4) zusammengefasst. Das Gestaltungshandbuch dient als Grundlage für die vorliegenden Gestaltungsfestsetzungen. Soweit das Gestaltungshandbuch darüber hinausgehende Regelungen trifft, besitzen diese keinen verbindlichen Charakter und sind lediglich als Empfehlung anzusehen.

Zu Gestaltungsfestsetzung 10.1:

Um ein einheitliches Bild des Gesamtareals zu erzielen, sollen die neu zu errichtenden Gebäude in das vorhandene Gelände so weit als möglich integriert werden und nicht als Fremdkörper in der Landschaft zur Wirkung kommen.

#### Zu Gestaltungsfestsetzung 10.2:

Zur Vermeidung großer Lärmbelastigungen durch Heizungsanlagen im Außenbereich zu, sind die Heizungsanlagen im Gebäude zu integrieren. Um optische Beeinträchtigungen durch Schornsteine und Abgassysteme der Heizungsanlagen zu minimieren, erfolgen hierfür besondere gestalterische Festsetzung zur Reglementierung von Durchmesser und Länge.

#### Zu Gestaltungsfestsetzung 10.3:

Den Vorgärten kommt in Bezug auf die Gesamtqualität des Wohngebietes eine erhebliche Bedeutung zu.

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Hecken als Einfriedungen bzw. zur Pflanzung von Hecken, in die eine Zaunanlage integriert ist, soll das Baugebiet eine harmonische und homogene Gestaltung erfahren, die sowohl für die Grundstücksgrenzen zu den öffentlich einsehbaren Flächen (Verkehrsflächen und private Erschließungsanlagen) als auch zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt Gleichwohl dienen die festgelegten Heckenpflanzungen auch als Wahrung der Privatsphäre. Grundstückszufahrten und -zuwegungen können mit Toren und Toranlagen (z.B. wenn dies für das Halten von Hunden erforderlich wäre) entsprechend den Maßgabe der Gestaltungsregeln abgegrenzt werden. Die Zulässigkeit der Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze bezieht sich einerseits auf die Festsetzung mit geforderter Heckenbepflanzung entsprechendem Planeintrag und aus Pkt. 9.1.5.

#### Zu Gestaltungsfestsetzung 10.4:

Um dem einheitlichen Charakter des Wohngebietes Rechnung zu tragen, wurden die Oberflächenbefestigungsarten incl. deren Farben genau vorgegeben. Auch mit der Beschränkung der Breite und Anzahl der Grundstückszufahrten sowie der maximal 3 zulässigen Stellplätzen je Baugrundstück soll verhindert werden, dass der gesamte Vorgartenbereich als Parkfläche umfunktioniert wird (Minimierung der Bodenversiegelung) sowie eine entsprechende Vorgartengestaltung und -begrünung sichergestellt werden kann.

Es ist auch die städtebauliche Zielstellung, eine vollständige Versiegelung von Stellplätzen und privaten Erschließungsflächen zu unterbinden. Damit wird eine direkte Versickerung des Regenwassers ermöglicht und es fallen geringere Mengen an abzuleitendem Oberflächenwasser an, das in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden muss.

#### Zu Gestaltungsfestsetzung 10.5:

Die Standplätze der Abfallbehälter sollen vor Einsichtnahme aus dem öffentlichen Straßenraum bzw. den mit Leitungsrecht belasteten Flächen geschützt werden. Sofern die Stellplätze für Abfallbehälter nicht in Gebäuden vorgesehen werden, sollen diese mit einer Abschirmung bzw. Einhausung versehen werden. Um einen einheitlichen Charakter zu erzielen, wurde für die Unterbringung der vier Abfallbehälter bzw. Wertstoffbehältnisse pro Grundstück eine Einhausung als Gestaltungselement festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft nicht die im Plan gekennzeichneten Übernahmeplätze sondern gilt für die vorgeschlagenen Baugrundstücke.

#### Zu Gestaltungsfestsetzung 10.6:

Da es sich um ein reines Wohngebiet handelt, spielen Werbeanlagen nur eine untergeordnete Rolle. Die eingeschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet soll den Charakter des Gebietes, Straßenraumes und des Ortsbildes schützen. Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen getroffen, die die Größe der Werbeanlagen, deren Standort und Anzahl beschränkt.

#### Zu Gestaltungsfestsetzung 10.7:

Die Baukörperform und -fügung tragen zur Umsetzung der intendierten Familienähnlichkeit bei. Eines der wesentlichen Ziele ist es daher, klare Regeln zur Komposition des Baukörpers zu definieren, ohne hierdurch allerdings die Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren bzw. dessen Architekten über Gebühr einzuschränken.

Aus eben diesem Grunde wird hier kein beschränkter Kanon von Gebäudeformen vorgegeben, aus welchem man „seinen Baukörper“ auszuwählen hätte. Vielmehr werden Spielregeln definiert, welche das Zusammenspiel der einzelnen Teile eines Gebäudevolumens regulieren und damit für das gesamte Gebiet einheitlich geltende Fügungsprinzipien formulieren

Zur architektonischen Belebung und im Einklang mit der Geländestruktur werden im Wohngebiet Staffelgeschosse zugelassen. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach im WR1 sind Staffelgeschosse bündig mit der Außenwand Nordost und mit einer Breite von max. 6,0 m zulässig sowie einer Grundfläche von max. 40% der darunterliegenden Geschossfläche über die gesamte Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird eindeutig die Lage und Größe im Verhältnis zum Baukörper des zulässigen Staffelgeschosses festgesetzt.

Bei Flachdächern oder Pultdächern ist im WR2 auf der jeweiligen Ostseite des Baufensters ein Staffelgeschoss zulässig, das aber bis höchstens 40% der darunter liegenden Geschossfläche betragen darf.

#### Zu Gestaltungsfestsetzungen 10.8 bis 10.14:

Die zugelassenen Dachformen beschränken sich auf Flach-, Pult- und Satteldächer oder eine Kombination aus den genannten Dachformen. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die Firstlinie jeweils auf der Ostseite anzuordnen, ausnahmsweise kann der Hochpunkt (auf der Nordseite der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Damit wird die Umsetzung der ausnahmsweise zulässigen Anordnung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen (siehe textl. Festsetzung 10.9) unterstützt. Gleichfalls werden durch Festsetzungen bezüglich des horizontalen und vertikalen Abstandes zwischen Traufe und First bzw. unterer und oberer Attika architektonisch-gestalterische Vorgaben vorgenommen.

Die weiteren Gestaltungsregeln sollen den Gesamtzusammenhang stärken ohne die Gestaltungsmöglichkeiten des Einzelnen über Gebühr einzuschränken. Die Gestaltung der einzelnen Gebäudeelemente sowie die Umsetzung der intendierten Familienähnlichkeit innerhalb des Siedlungszusammenhanges wird damit Rechnung getragen. Ausführliche Erläuterung sind hierzu im Gestaltungshandbuch vorgenommen worden.

Zu Gestaltungsfestsetzung 10.15:

Durch diese Festsetzung wird neben der Materialauswahl für Fassaden und Dächer auch bestimmt, dass diejenigen Flachdächer oder Teile von Flachdächern, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, zu begrünen sind. Die Begrünung wird u.a. aus gestalterischen Gründen vorgesehen, um eine ansprechende Gestaltung von Flachdachbereichen zu ermöglichen, die von höherliegenden Gebäuden einsehbar sind. Ungeachtet dessen wirken sich Dachbegrünungen auch positiv auf das Mikroklima (z.B. Staubbindung und geringere Wärmeabstrahlung) des Baugebietes aus und ermöglichen eine verzögerte Regenwasserableitung.

Weitere Regelungen zur Materialauswahl wurden für die Carports, die Einhausungen für die beweglichen Abfallbehälter sowie für die sonstigen filigranen Konstruktionen für Nebenanlagen etc. getroffen.

Zu Gestaltungsfestsetzung 10.16:

In Verbindung mit den getroffenen Regelungen zu Baukörperfürgung und Materialisierung trägt die Farbigekeit der Baukörper maßgeblich zur Umsetzung der intendierten Familienähnlichkeit bei. Das gewählte Spektrum „erdiger Farbtöne“ besitzt die hierfür notwendige Geschlossenheit/Einheitlichkeit, ohne die individuelle Gestaltungs- und Ausdrucksmöglichkeiten des Einzelnen über Gebühr einzuschränken.

Um eine ruhige und harmonische Farbgestaltung der Gebäudefassade zu gewährleisten, wurde neben dem Farbspektrum auch die Anzahl der Farbtöne je Baugrundstück begrenzt.

Um eine von Putz- oder Farbhersteller unabhängige Festsetzung treffen zu können, wurde das NCS-Farbsystem (Natural Colour System - <http://www.ncscolour.com/de/ncs/ncs-navigator>) mit entsprechenden Farbcodierungen ausgewählt. Das NCS-System ist der nationale Schwedische Farbstandard. In der textl. Festsetzung wird eine Liste mit 25 NCS-Farben festgesetzt, die gewährleisten, dass die im Gestaltungshandbuch getroffenen Regelungen zur Farbgestaltung umgesetzt werden können. Ebenfalls wurden die Farbcodierungen in "RGB"- und "CMYK"-Werten angegeben.

Hinweis:

Das CMYK-Farbmodell ist ein subtraktives Farbmodell, das die technische Grundlage für den Vierfarbdruck bildet. Die Abkürzung CMYK steht für die drei Farbbestandteile Cyan, Magenta, Yellow und den Schwarzanteil Key als Farbtiefe. Ein RGB-Farbraum ist ein additiver Farbraum, der Farbwahrnehmungen durch das additive Mischen dreier Grundfarben (Rot, Grün und Blau) nachbildet. (Erläuterungen siehe: "www.wikipedia.de".)

## **2.12 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Sachverhalt gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### Naturschutz

Die im Geltungsbereich vorhandene Streuobstwiese gilt als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 ThürNatG. Nach dem Gesetz sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Streuobstwiese führen können.

### Altlasten

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

### Schutz des Mutterbodens

Dieser Hinweis wird gegeben, da sowohl durch die Errichtung der Gebäude als auch der verkehrlichen Erschließung ein Eingriff in den Boden vorgenommen wird und der Mutterboden sinnvoller Weise vor Ort zur Abdeckung des durch die Bauvorhaben (Baugruben) entstandenen Rohbodens und zum Aufbringen von ehemals versiegelten Flächen dienen soll.

### 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 Bebauungsplangebietes im Bereich des Siedlungskerns des Dorfes Marbach mit Bodenfunden zu rechnen ist.

### Abfallbehälter

Zum Zwecke der Entsorgung sind die Abfallbehälter am Entsorgungstag auf dem Übernahmeplatz, der in der Regel der Gehweg direkt vor dem Grundstück ist, bereitzustellen. Die Abfallbehälter von den an den privaten Wohnwegen liegenden Grundstücken (keine Anfahrbarkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge) sind auf den festgelegten Übernahmeplätzen - siehe Pkt. 2.5 der Begründung - bereitzustellen. § 10 der Abfallwirtschaftssatzung - (AbfWS) vom 20. Dezember 2012

### Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften und Standards (DIN-Normen, Referenzfarbtonliste sowie die dazugehörigen Farbkarten etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

## 2.13 Flächenbilanz

| Flächenkategorie   | Fläche in m <sup>2</sup><br>insgesamt | Anteil an der<br>Gesamtfläche in % |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|
| Bauflächen<br>reines Wohngebiet WR                                     | 23.019 m <sup>2</sup>                 | 88,4 %                             |
| Verkehrsflächen<br>Straßenverkehrsfläche (incl.<br>Straßenbegleitgrün) | 2.110 m <sup>2</sup>                  | 8,1 %                              |
| Private Verkehrsfläche (GFL-Fläche)                                    | 632 m <sup>2</sup>                    | 2,4%                               |
| Private Grünfläche<br>Gemeinschaftsanlage „Anger“                      | 259 m <sup>2</sup>                    | 1,0%                               |
| sonstige Flächen<br>Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität        | 30 m <sup>2</sup>                     | 0,1 %                              |
| <b>Gesamtgebiet</b>  | <b>26.050 m<sup>2</sup></b>           | <b>100 %</b>                       |

## 3. Folgekosten für die Gemeinde und Umsetzung der Planung

### 3.1 Investive Kosten

Die investiven Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Strom, Wasser, Gas, Abwasserentsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung, Bepflanzung) des Baufeldes werden durch den Erschließungsträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB erbracht. Die Erschließungsanlagen werden kosten- und lastenfrei der Stadt übergeben.

Die Unterhaltungskosten, die der Stadt durch die Realisierung der Planung entstehen, setzen sich zusammen aus Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen und der Straßenbeleuchtung sowie der Unterhaltungs- und Pflegekosten für das Straßenbegleitgrün.

Im Durchschnitt belaufen sich die Unterhaltungskosten bei einem geringen Pflegeaufwand für einen Baum auf 100 €/Jahr.

Die zu erwartenden Unterhaltungskosten (Stand: Schätzung Frühjahr 2012, gerundete Werte) wurden durch die jeweiligen Fachämter ermittelt.

### 3.2 Unterhaltungskosten

| Öffentliche Anlage  | Nettobetrag (Schätzwert) € |
|---|----------------------------|
| Verkehrsflächen <sup>x1</sup><br>ca. 2110 m <sup>2</sup> x 1,25 €/ m <sup>2</sup> /Jahr   | ca. 2.637 €                |
| Stadtbeleuchtung gesamt<br>8 Anlagen neu<br>Energie- und Wartungskosten 140 €/Anlage/Jahr | ca. 1.120 €                |
| Straßenbegleitgrün<br>12 Straßenbäume<br>Unterhaltungs- und Pflegekosten 100 €/ Jahr      | ca. 1.200 €                |
| <b>Summe pro Jahr</b>   | <b>ca. 3.757 €</b>         |

<sup>x1</sup> Öffentliche Verkehrsfläche(Planstraße A) ohne Bereich Anger und private Erschließungsstraßen

Die ermittelten Werte tragen unverbindlichen Charakter, da erst im Rahmen der Ausführungsplanung konkrete Aussagen zur Gestaltung der Maßnahmen vorliegen und etwaige Preissteigerungen nicht eingeplant werden können.

### 3.3 Bodenordnung

Bodenordnungen wurde bereits vollzogen. Auf Grund der eindeutigen Eigentumsverhältnisse ist die Durchführung eines öffentlichen Umlegungsverfahrens deshalb weder sinnvoll noch möglich.

## 4. Anlagen

- Umweltbericht
- Grünordnungsplan (Kurzfassung)
- Sonstige umweltrelevante Fachgutachten
- Gestaltungshandbuch
- Erschließungsplan