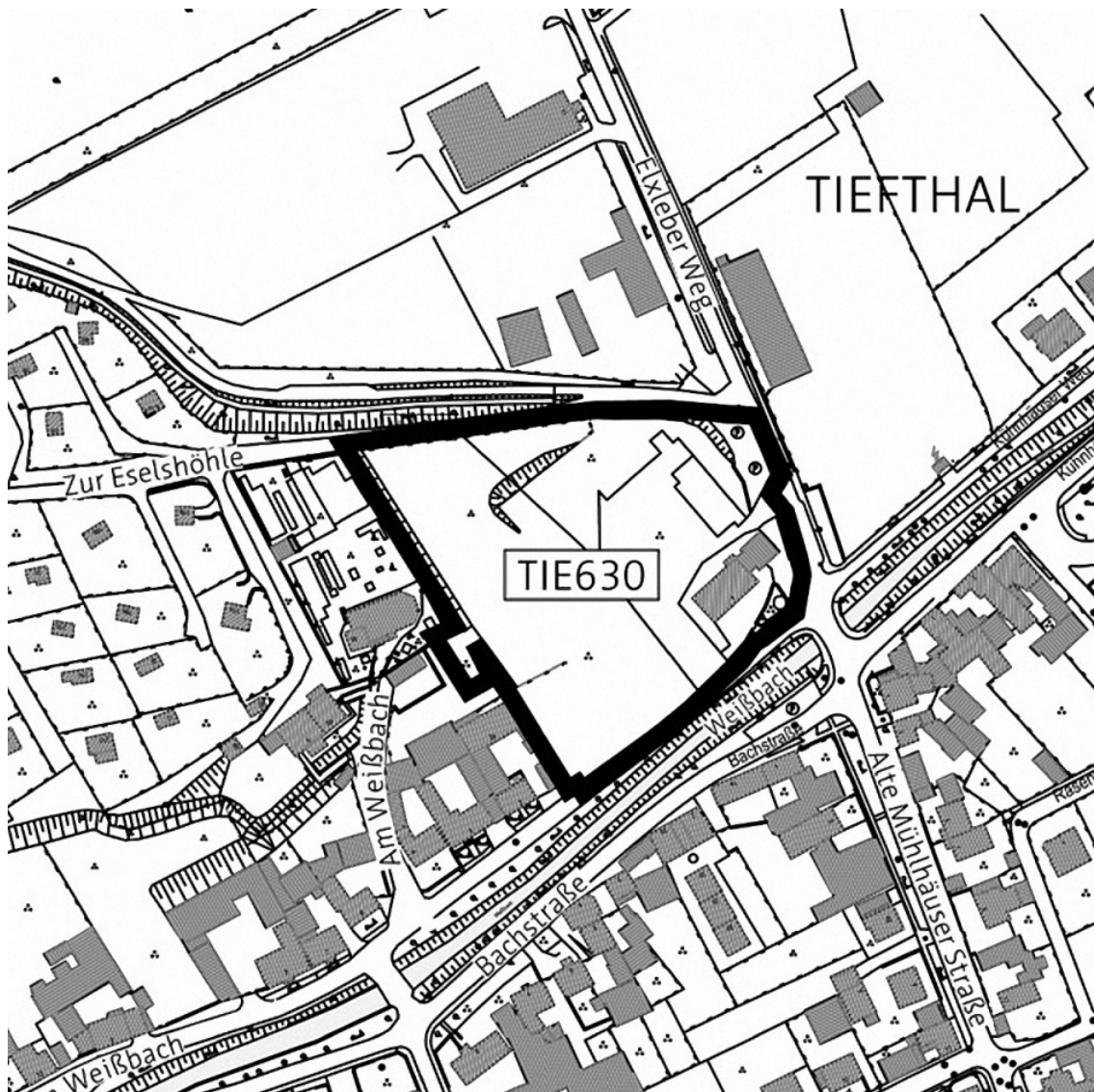


# Bebauungsplan TIE630 „Wohnen Am Weißbach“

Vorentwurf

Begründung



## Impressum



## Verfasser

architekt jens eberhardt  
Tel.: 0361/ 55 4 99 800  
Fax: 0361/ 55 4 99 801  
Funk: 0170/ 90 88 2 88  
Allerheiligenstraße 15 A  
99084 Erfurt  
[info@jenseberhardt.de](mailto:info@jenseberhardt.de)

in Zusammenarbeit mit  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

## Datum

24.01.2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis.....	4
1.2 Verfahrensablauf .....	5
1.3 Geltungsbereich.....	5
1.4 Übergeordnete Planungen .....	6
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4.2 Flächennutzungsplan .....	7
1.5 Bestandsdarstellung.....	7
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches .....	7
1.5.2 Erschließung.....	8
1.5.3 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzung .....	9
1.5.4 Umweltsituation .....	9
1.6 Allgemeine Planungsziele.....	11
1.7 Planungsalternativen.....	12
<b>2. Begründung der beabsichtigten Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.3 Bauweise.....	15
2.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden .....	15
2.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen .....	15
2.6 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten .....	16
2.7 Grünflächen.....	17
2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	19
2.9 Verwendungsverbot von Brennstoffen.....	19
2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	20
2.11 Festsetzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
2.12 Gestaltungsvorschriften .....	20
2.13 Hinweise .....	23
<b>3. Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung, Folgekosten für die Gemeinde,     Bodenordnung; Flächenbilanz</b> .....	<b>24</b>
<b>4. Anlagen</b> .....	<b>25</b>
4.1 Hinweis zu Umweltbericht und GOP.....	25
4.2 Sonstige Fachgutachten .....	25

## **Einleitung**

Tiefthal befindet sich im Nordwesten Erfurts im Tal des Weißbachs am Südrand des Thüringer Beckens. Die Gemeinde wurde 1994 als Ortsteil der Landeshauptstadt Erfurt eingegliedert. Tiefthal ist ein nachgefragter Wohnstandort mit einem dörflichen Charakter. Erfurt ist die größte Stadt Thüringens und verfügt über hohe Zuzugsgewinne u.a. auch aus anderen Kreisen Thüringens.

### **1. Allgemeine Begründung**

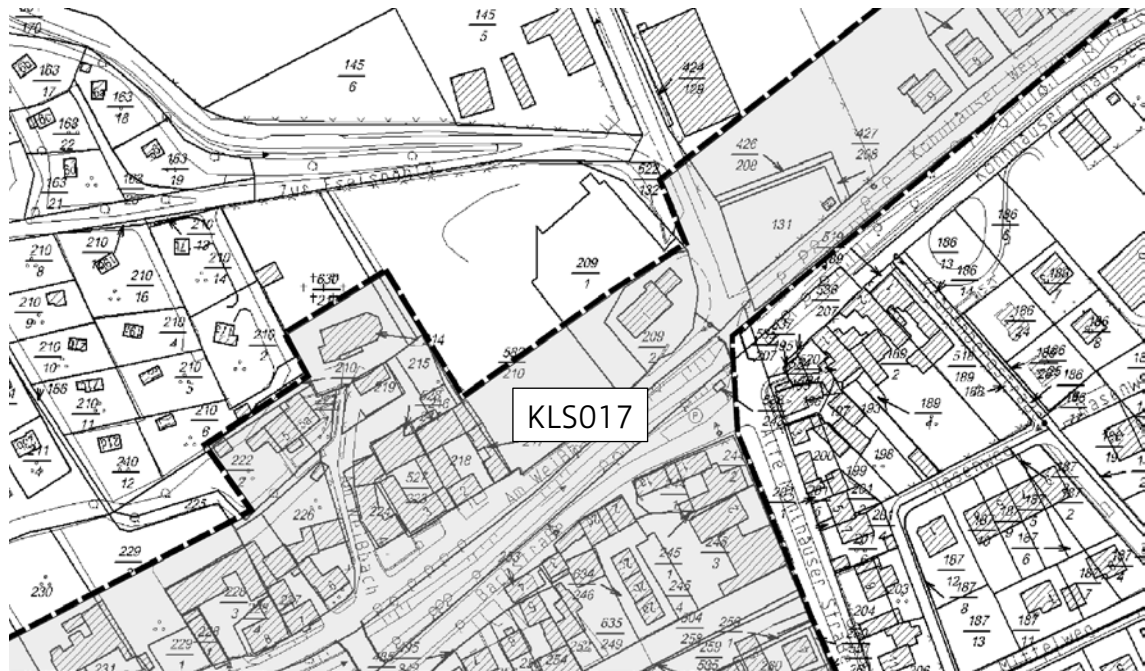
#### **1.1 Planerfordernis**

Auf dem Areal des ehemaligen Gutshofes von Tiefthal soll ein Wohnbaustandort für die Errichtung von Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden. Somit wird das westlich angrenzende Wohngebiet erweitert und die Kirche durch die neue Bebauung ins Zentrum gerückt. Das geplante Wohngebiet soll die Siedlungsstruktur Tiefthal ergänzen und aufwerten.

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt eine Zunahme der Einwohnerzahlen Erfurts vor allem bedingt durch eine positive Wanderungsrate. Langfristig wird mehr Wohnraum notwendig. Tiefthal ist ein beliebter Wohnstandort. In dem Baugebiet kann durch die Reaktivierung der Brache der Nachfrage an Wohnbauflächen für eine familienfreundliche Wohnform in Einzelhäusern mit großzügigen Gärten und direktem Bezug zum angrenzenden Natur- und Landschaftsraum entgegengekommen werden.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden des Baugebiets wird ein grüner Ortsrand als Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen im Außenbereich entstehen. Eine neue Erschließungsstraße öffnet das Baugebiet und erhält die ortsbildprägende Natursteinmauer an der Straße "Am Weißbach". Die Erweiterungsfläche des Friedhofs wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Derzeit gilt in Teilbereichen des Plangebietes eine Klarstellungssatzung KLS017 für den Ortsteil Tiefthal, die eine Wohnbebauung bereits in der südlichen Teilfläche entlang der Straße "Am Weißbach" zulässt.



Auszug aus der Klarstellungssatzung KLS017 für den Ortsteil Tiefthal

Auf Grund der geplanten Erschließungsanlage (öffentliche Straßenverkehrsfläche) sowie einer zweiten Baureihe mit Einfamilienhäusern ist für die bauplanungsrechtliche Umsetzung der Gesamtplanung ein Bauleitplanverfahren nach BauGB notwendig.

## 1.2 Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren TIE630 „Wohnen Am Weißbach“ wurde mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss im Stadtrat vom 18.01.2012 (Drucksache- Nr. 1576/11) als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eingeleitet. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 3 vom 10.02.2012. Diese Beschlüsse bedürfen einer Aufhebung.

Auf Grund geänderter Vermarktungsabsichten sollen erschlossene, baureife Grundstücke veräußert werden. Das Planverfahren soll daher als Angebotsbebauungsplan nach § 10 BauGB i.V.m. § 30 Abs.1 BauGB aufgestellt werden. Auf Grund der überwiegenden Lage der Flächen des Geltungsbereiches im Außenbereich und der Herstellung einer neuen Erschließungsanlage soll das Bauleitplanverfahren im Vollverfahren durchgeführt werden.

## 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes TIE630 „Wohnen Am Weißbach“ entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird umgrenzt:

- im Norden: von der nördlichen Begrenzungslinie des Flurstückes 211/49 (Zur Eselshöhle), Flur 2, Gemarkung Tiefthal
- im Westen: von der westlichen Begrenzungslinie des Flurstückes 630/213 und den Flurstücken 216, 218, Flur 2, Gemarkung Tiefthal
- im Süden: von der südlichen Begrenzungslinie der Flurstücke 241/4 (Am Weißbach) Flur 2, Gemarkung Tiefthal
- im Osten: von der östlichen und südöstlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 424/129 (Elxleber Weg), Flur 2, Gemarkung Tiefthal

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 9.270 m<sup>2</sup>.

## **1.4 Übergeordnete Planungen**

### **1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan Mittelthüringen sieht für die Landeshauptstadt Erfurt die Funktion eines Oberzentrums, die höchste Ebene der zentralen Orte in Thüringen, vor. Grundlegende Aussagen zur Siedlungsentwicklung enthält bereits der Landesentwicklungsplan, diese werden jedoch durch den RP Mittelthüringen regionsspezifisch ergänzt bzw. konkretisiert.

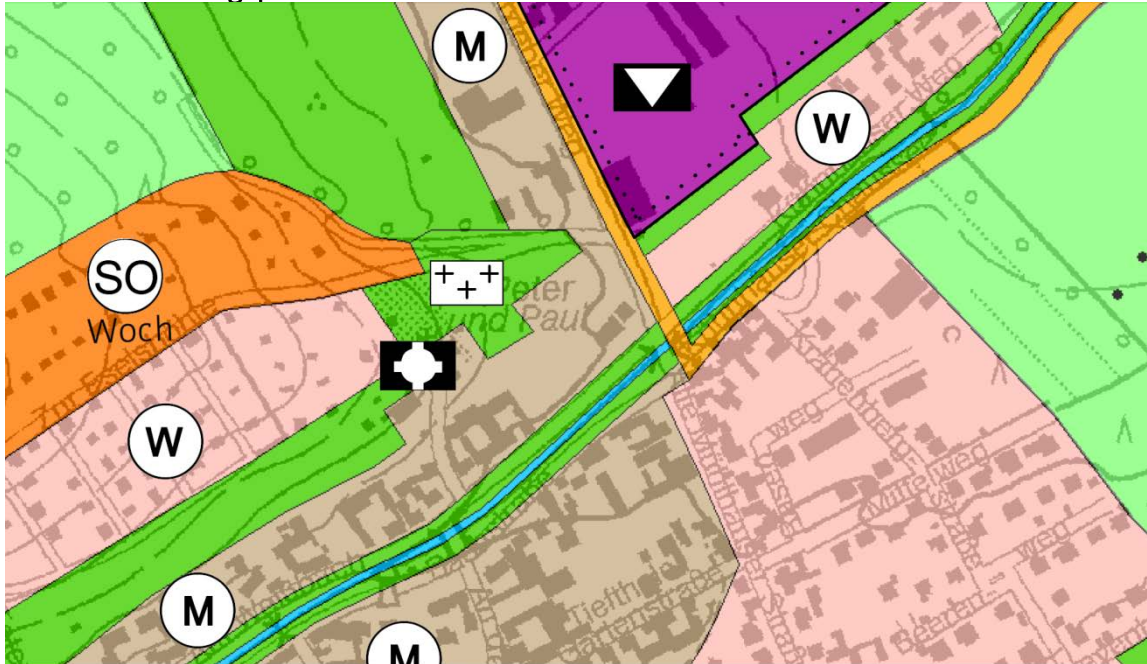
Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sind zukünftige Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen zu berücksichtigen (G 2-1).

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen (G2-3).

Mit der Funktion des Oberzentrums ist Erfurt /Tiefthal ein optimaler Standort und trägt zu einer bedarfsorientierten und einer der vorhandenen Struktur angepassten Entwicklung bei. Dabei werden Flächen geschont und Freiraum geschützt.

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den Vorgaben des Regionalplanes Mittelthüringen. Bedenken gegen den Bebauungsplan liegen daher nicht vor.

## 1.4.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Tiefthal

Der seit 27.05.2006 wirksame Flächennutzungsplan beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung von Gemischten Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und die Darstellung von Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) mit der Zweckbestimmung Friedhof als potenzielle Erweiterungsfläche des bestehenden Friedhofes.

Der Bebauungsplan stimmt nicht mit den v. g. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert werden.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Tiefthal, ca. 7 km vom Zentrum der Landeshauptstadt Erfurt entfernt. Innerhalb der Ortschaft liegt das Plangebiet am nördlichen Rand der vorhandenen Bebauung, es wird südlich von der Straße „Am Weißbach“ tangiert und östlich vom „Elxleber Weg“. Dieser führt dann als Ortsverbindungsstraße in Richtung Friedrichsdorf.

Am südöstlichen Rand schließt der Kindergarten mit seinen Freianlagen und Wohnungen im Dachgeschoss sowie dem Imbiss einer Metzgerei an das künftige Wohngebiet an, westlich der Plangebietsgrenze befinden sich Gärten sowie der Friedhof und die angrenzende Dorfkirche. Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße „Zur Eselshöhle“ als Erschließung des angrenzenden Wohngebietes und der Wochenendgrundstücke.

Die derzeitige städtebauliche Struktur im historischen Ortskern von Tiefthal, insbesondere auf Grund der Brachflächen, stellt sich inhomogen dar.

## **1.5.2 Erschließung**

### **1.5.2.1 Individualverkehr**

Durch die Nähe der Autobahn und Bundesstraße wird Tiefthal infrastrukturell gut eingebunden. Die Anschlussstelle Erfurt-Gispersleben an die A71 ist 3km entfernt. Die B4 liegt etwa 2km östlich von Tiefthal und ist über die Landstraße K59 zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Tiefthalers Siedlungskern und wird von dem Weg „Zur Eselshöhle“ und der Straße „Am Weißbach“ umschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über den „Elxleber Weg“, dessen Abzweigung „Zur Eselshöhle“ ebenso das westlich der Kirche gelegene Wohngebiet anbindet. Von einer Erschließung des Geltungsbereichs über die südliche Straße „Am Weißbach“ soll abgesehen werden, da zum Einen ein beträchtlicher Höhenunterschied besteht und zum Anderen die dort befindliche ortsbildprägende Natursteinmauer erhalten werden soll. Im Norden ist die Abgrenzung zu der vorhandenen Straße und der Ausbildung eines zusammenhängenden Grünzugs gewünscht. Das neue Wohngebiet wird vom „Elxleber Weg“ beginnend durch die Einordnung einer Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge erschlossen. Diese wird nach Fertigstellung dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet.

### **1.5.2.2 Der öffentliche Personennahverkehr**

Der Stadtbus 10 schließt Tiefthal an die Erfurter Innenstadt an. Er fährt etwa stündlich, zu den Hauptverkehrszeiten auch halbstündlich.

### **1.5.2.3 Technische Infrastrukturen**

In den angrenzenden Straßen Elxleber Weg und Am Weißbach sind Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Telefon sowie ein Misch- bzw. Regenwasserkanal vorhanden. Die Anschlusspunkte für die Entwässerung liegen im Kreuzungsbereich Elxleber Weg / Am Weißbach. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu erschließen.

Der im Plangebiet liegende Kindergarten mit Wohnungen und Imbiss ist an die Versorgungs- und Abwasserleitungen angeschlossen.

Die Kosten für die innere und äußere Erschließung des B-Plans sind vom Erschließungsträger zu übernehmen.



### **1.5.3 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzung**

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Tiefthal, Flur 2, Flurstück 209/2

Gemarkung Tiefthal, Flur 2, Flurstück 209/3

Gemarkung Tiefthal, Flur 2, Flurstück 209/4

Gemarkung Tiefthal, Flur 2, Flurstück 210/28

Gemarkung Tiefthal, Flur 2, Flurstück 210/29

Gemarkung Tiefthal, Flur 2, Flurstück 215

Gemarkung Tiefthal, Flur 2, Flurstück 622/132

Die Flurstücke 622/132, 209/4 und 210/29 befinden sich in Privateigentum und sollen zu Wohnzwecken entwickelt werden. Die zu überplanenden Grundstücke waren Teil eines Gutshofes und mit Ställen, einer Scheune und anderen Nebengebäuden bebaut. Diese wurden bereits in den Jahren 1994/1995 abgebrochen um die Grundstücke einer neuen Nutzung zuführen zu können.

Verkehrsflächen der Straße Zur Eselshöhle befinden sich auf Teilflächen des Flurstücks 210/29 (dies betrifft ca. 20 m<sup>2</sup> im Bereich der privaten Grünflächen Parzellen B5 und B6 und ca. 10 m<sup>2</sup> im Bereich Erweiterungsfläche Friedhof). Auf Grund der problematischen Höhenverhältnisse (Hanglage) und der Notwendigkeit der ausreichenden Erschließung des Wohn- und Wochenendhausgebietes Zur Eselshöhle sollen im weiteren Verfahren diese Teilflächen des Flurstücks 210/29 an die Stadt übertragen werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden konkrete Flächengrößen für die Straße Zur Eselshöhe (und ggf. für einen späteren Straßenausbau) ermittelt. Danach werden die Lage und Größe der Friedhofserweiterungsfläche sowie der privaten Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches konkretisiert.

Die Flurstücke 209/2, 209/3 und 210/28 sind in Eigentum eines Dritten und mit zwei Gebäuden bebaut. Diese werden aktuell als Fleischerei / Imbiss sowie als Kindergarten genutzt. Das Flurstück 215 wurde vom Erschließungsträger veräußert und wird als Garten genutzt.

### **1.5.4 Umweltsituation**

#### **1.5.4.1 Lärmsituationen**

Zur Bewertung des geplanten Wohnungsbaustandortes hinsichtlich zu erwartender Schallimmissionen durch Gewerbe- und Freizeitlärm wurde vom Vorhabenträger eine Schallimmissionsprognose beauftragt (LG 50/ 2012 vom Ing.- Büro Frank & Apfel GbR, Eisenach, erstellt am 23.03.2015). Inhalt der Schallimmissionsprognose ist die Prüfung, ob die zu erwartenden

Schallimmissionen durch Gewerbelärm die zulässigen Schalltechnischen Orientierungswerte (STO) nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 und die Richtwerte nach TA Lärm einhalten.

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Lärm durch zwei Gewerbebetriebe nördlich des Plangebietes sowie von der Festhalle und den zugehörigen Freiflächen östlich des Plangebietes. Im Rahmen des Gutachtens werden die Emissionen durch die KMW Bau GmbH & Co. KG, die Firma Obstgarten Orphalgrund eG sowie durch die Festhalle, welche von ortsansässigen Vereinen für Veranstaltungen genutzt wird, detailliert ermittelt und beschrieben.

Im Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (tags) und 40 dB (nachts) hinsichtlich des Lärms durch die beiden Gewerbebetriebe um 2dB (tags) und 1 dB (nachts) unterschritten und damit eingehalten werden, wenn die Randbedingungen zum Schallschutz (s. Seite 16 der Prognose) eingehalten werden. Dazu ist die Realisierung und Nutzung einer neuen Ein- und Ausfahrt für die Nachtzeit im nördlichen Teil des Betriebsgeländes der Obstgarten Orphalgrund e. G. zum Elxleber Weg notwendig, über diese Zufahrt darf zur Nachtzeit die An- oder Abfahrt von max. zwei Fahrzeugen (LKW/Traktor) pro Stunde erfolgen, auf dem Betriebsgelände der KMW Bau GmbH & Co. KG dürfen zur Nachtzeit keine Aktivitäten stattfinden.

Als problematisch erweisen sich jedoch die Schallemissionen durch die Festhalle. Für die Festhalle wurde am 21.12.2005 eine Baugenehmigung erteilt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag damals noch keine Planung vor und so wurde das nunmehr zu entwickelnde Allgemeine Wohngebiet als Mischgebiet eingestuft. Messtechnische Untersuchungen haben jedoch auch ergeben, dass schon der in der Baugenehmigung festgelegte Richtwert für Mischgebiete von 45 dB (A) (nachts) wegen der zu geringen Einfügungsdämmung der Festhalle kaum eingehalten werden kann.

Eine Lösung des Konfliktes, der sich aus der nunmehr höheren Schutzwürdigkeit des Plangebietes und der zu geringen Einfügungsdämmung der Festhalle ergab, wurde durch eine Änderung der Baugenehmigung ermöglicht. Die Genehmigung zum Nachtrag der ursprünglichen Baugenehmigung wurde am 01.10.2014 erteilt. Dabei ist die Nutzung der Festhalle so geregelt, dass diese den Festlegungen für seltene Ereignisse nach TA Lärm unterliegt und damit die Immissionsrichtwerte nach Punkt 6.3 der TA Lärm für diese Anlage gelten. Die Schallimmissionsprognose vom Ing.- Büro Frank & Apfel GbR sieht außerdem die Einhaltung eines

Mindestabstands von 40 m zwischen der neuen Wohnbebauung und den Flächen für Schau-  
steller auf dem Gelände der Festhalle vor.

Im weiteren Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens wird eine Festsetzung innerhalb des  
Bebauungsplanes hinsichtlich der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen  
empfohlen.

#### 1.5.4.2 Altlasten

Zur Beprobung und Untersuchung von Ablagerungen im Plangebiet wurde vom Vorhabenträ-  
ger ein Gutachten beauftragt (Wenig & Partner GmbH, Schweina, 2012). Dieses bezieht sich  
überwiegend auf die oberflächigen Ablagerungen, welche die jüngsten anthropogenen Ver-  
änderungen des Geländes repräsentieren. Diese Ablagerungen wurden erfasst und im Hinblick  
auf die abfalltechnische Entsorgung bzw. Verwertung untersucht und deklariert.

Die entnommenen Proben wurden untersucht und gemäß Regelwerk der Länderarbeits-  
gemeinschaft Abfall (LAGA) klassifiziert. Die Ablagerungen entsprechen den Zuordnungs-  
kriterien Z 1.2 und Z 3 und sind vor Baubeginn entsprechend der Festlegungen des LAGA-  
Regelwerkes zu entsorgen bzw. deponietechnisch zu verwerten.

Auf dem Flurstück 209/4 befand sich im Zeitraum von 1965 - 1989 eine LPG-Werkstatt, die  
abgebrochen wurde. Vor Umnutzung des Standortes soll durch einen Fachgutachter der Un-  
tergrund untersucht werden.

#### 1.5.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Ortsteil Tiefthal der Stadt Erfurt liegt an den östlichen Ausläufern der Fahner Höhe und  
ist überwiegend geprägt durch Gründlandbereiche und durch Sukzession aufkommende Ge-  
hölzstrukturen. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH- Gebiet Nr. 44 „Trockenra-  
sen nordwestlich Erfurt, welches auch das NSG Nr. 45 „Schwellenburg“ umfasst. Südlich von  
Tiefthal beginnt das EG- Vogelschutzgebiet Nr. 16 „Ackerhügelland westlich Erfurt mit  
Fahnerscher Höhe“.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan TIE630 „Wohnen Am Weißbach“ sollen planungsrechtliche Voraus-  
setzungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept des Bauleitplanverfahrens umfasst u.a. die folgenden Planungs-  
ziele:

- Entwicklung einer Brachfläche in ein Wohngebiet

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes
- Definition der planungsrechtlichen Zulässigkeit von einzeln stehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäuser) in maximal zweigeschossiger offener Bauweise
- Definition der Baugrenzen und Baulinien im Süden zur städtebaulichen Einfügung der Neubebauung in die Umgebung
- Definition der Erschließungsanlagen, der Flächen für den ruhenden Verkehr und Nebenanlagen
- Festsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Umweltschutzes
- Sicherung des Kindergartens durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche
- Schaffung eines grünen Ortsrandes durch Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden des Baugebietes als Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen sowie Festsetzung von Erweiterungsflächen für den Friedhof (ca. 760 m<sup>2</sup>)

## 1.7 Planungsalternativen

Mit dem Bauleitplanverfahren soll die bauliche Entwicklung und Nachnutzung eines im dörflichen Siedlungskontext integrierten und verkehrlich sowie technisch erschlossenen Bereiches ermöglicht werden. Bei Nichtvollzug der Planung würde sich der städtebauliche Missstand der Brache im historischen Ortskern von Tiefthal verfestigen.

Zudem besteht ein Bedarf an großzügig dimensionierten Einfamilienhausgrundstücken in integrierter Lage, der hier im gewachsenen dörflichen Umfeld gut realisierbar ist. Auf Grund der ortsbildverträglichen Einordnung der Wohnbebauung und der besonderen grünordnerischen und umweltrelevanten Festsetzungen stellt sich die Frage einer Planungsalternative nicht.

## 2. Begründung der beabsichtigten Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche umfasst die bislang genutzte Fläche des Kindergartens und soll die langfristige Sicherung der dringend benötigten Kindertagesstätte gewährleisten.

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Wohnen ist die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die künftige Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung sowie an den allgemeinen Planungszielen des Bebauungsplanes (u.a. Erweiterung des Friedhofs, Sicherung der Gemeinbedarfsfläche) und des Flächennutzungsplanes.

Zu Festsetzungen 1.1.1. und 1.1.2:

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen insbesondere vermeidbare Störungen im Sinne des nachbarschützenden Charakters und der allgemeinen Wohnruhe ausgeschlossen werden.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen sollen besser geeigneten Ortslagen vorbehalten bleiben.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe der Beherbergung, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die Ausübung dieser Gewerbe ist in der Regel mit zusätzlichem Verkehrslärm verbunden, der die Wohnruhe innerhalb des Wohngebietes stören würde. Gleichfalls benötigen diese Gewerbebetriebe (z.B. Gartenbau) größere Grundstücksflächen, die mit der geplanten städtebaulichen Struktur nicht in Einklang zu bringen sind.

Zu Festsetzung 1.2

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf bestehen neben dem Kindergarten noch weitere Nutzungen (zwei kleinere Wohnungen im DG, Verkaufspavillon mit Imbiss einer Metzgerei). Auf dem Grundstück überwiegt und prägt die Nutzung Kindergarten, die beiden Wohnungen und der Imbiss sind in Fläche und Funktion untergeordnet.

Da letztgenannte Nutzungen sich bislang in das bauliche Umfeld eingefügt haben bzw. keine negativen Auswirkungen auf den Betrieb des Kindergartens bekannt sind, sollen diese Nutzungen erhalten und im Bebauungsplan im Bestand festgesetzt werden.

Durch den Ausnahmevorbehalt in der Festsetzung 1.2.2 und 1.2.3 soll daher langfristig der Status Quo gesichert und gewährleistet werden, dass die städtebaulich bevorzugte Nutzung "Kindergarten" nicht durch die anderen zulässigen (mit Baugenehmigung versehen) Nutzungen (Wohnen und Laden mit Imbiss) negativ beeinträchtigt wird.

Gleichzeitig wird durch den Begriff "im vorhandenen Maß" eine Flächenbeschränkung definiert, so dass eine Verdrängung der Nutzung Kindergarten durch eine Vergrößerung der anderen Nutzungen nicht erfolgen kann.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse. Die GRZ wird als Höchstmaß nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt und orientiert sich an der nach § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze, somit werden ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten.

Eine starke bauliche Verdichtung der Baugrundstücke wird vermieden und ein Übergang des stark verdichteten Ortskerns zu dem Wochenendgebiet sowie dem Landschaftsraum wird geschaffen.

Diese Kriterien sollen insbesondere sicherstellen, dass sich die künftige Bebauung städtebaulich in die vorhandenen Strukturen einfügt und auch die naturräumliche Situation am Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft ausreichend berücksichtigt wird. Der Boden behält seine natürlichen Funktionen und es ergeben sich ausreichend Flächen zur Bepflanzung, die den Charakter des „Wohnen im Grünen“ fördern.

### Zu Festsetzung 2.1

Grundlage für Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Festlegung einer Bezugsebene. Als Bezugsebene wird die Oberkante der senkrecht zur Mitte der Gebäudefassade nächstliegenden Straßenverkehrsfläche definiert. Anhand dieser Bezugsebene können sowohl die zu errichtenden Gebäude als auch das Erschließungssystem höhenmäßig in das Bebauungskonzept eingeordnet werden.

### Zu Festsetzung 2.2

Aufbauend auf die Festsetzung 2.1 wird der maximale Abstand der Oberkante Straße zur zulässigen Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss (EG) bestimmt.

### Zu Festsetzung 2.3 und 2.4

Die Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen sind mit der Definition der Bezugsebene, der Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) eindeutig bestimmt. Grundlage für die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe ist die aus städtebaulichen Gründen ge-

wünschte Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Im Zusammenhang mit der mittels der Grundflächenzahl ebenfalls festgesetzten überbaubaren Fläche ergibt sich eine möglichst flexible Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Raumhöhe und Grundriss.

Zu Festsetzung 2.5

Die zwingende Festlegung auf zwei Vollgeschosse im WA1 nimmt Bezug auf die Hanglage und gliedert die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die Bebauung im WA2 gliedert sich durch seine Höhen und Dachgestaltung ebenfalls in das Ortsbild ein, sie ist der Straßenflucht zurückgesetzt und ermöglicht in Angrenzung an den Kindergarten wahlweise ein oder zwei Vollgeschosse.

### **2.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

Die Wohngebäude sollen als Einzelhäuser in offener Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Diese Art der Bebauung ergibt sich aus dem Anspruch an eine Bebauung mit großzügigem Zuschnitt der Grundstücke. Das Wohngebiet befindet sich am Rand der bebauten Ortslage und stellt mit seiner lockeren Bebauung auf den verhältnismäßig großen Grundstücken einen Übergang zur freien Landschaft dar.

Die Firstrichtung im Teilgebiet WA2 ordnet sich der umgebenden Bebauung unter und verläuft traufständig zur Straße Am Weißbach. Ein ausgeglichenes Gesamtbild der Bebauung wird geschaffen, indem die städtebauliche Kante zur Straße Am Weißbach geschlossen wird.

### **2.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**

Zu Festsetzung 3.1

Mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude soll sichergestellt werden, dass innerhalb der Wohngebäude ausschließlich Wohnungen mit angemessener Größe entstehen. Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 750 m<sup>2</sup> sollen innerhalb des Wohngebietes insbesondere die Bedürfnisse nach familienfreundlichem Wohnen mit großzügigen Gärten und einer Anbindung an den umgebenden Naturraum bedient werden.

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Gebäude wirkt sich auch auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen aus. Mit der Beschränkung der Wohneinheiten kann auch die dafür benötigte Fläche, die in der Regel versiegelt wird, erheblich reduziert werden.

### **2.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. An der südlichen Plangebietsgrenze legt eine Baulinie die Ausrichtung der Neubebauung im

Teilbereich WA2 fest. Die Festsetzung der Baulinie erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da sich zwischen dem Kindergarten und den westlich anschließenden Bestandsgebäuden Am Weißbach eine Bauflucht mit einer zusammenhängenden Bebauung ergibt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt, um die Qualität der Wohn- und Freiraumsituation zu sichern. Die straßenseitigen Grundstücksflächen zur Planstraße dienen der Erschließung der Grundstücke. Die erschließungsfreien Flächen sowie die straßenabgewandten Flächen sollen als gestaltete Freiräume in Form von Gärten entwickelt werden.

#### Zu Festsetzung 4.1

Mit der Zulässigkeit der Nebenanlagen in WA1 ausschließlich im straßenseitigen Bereich zur Planstraße soll eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens erreicht werden. Der nördliche Teil des WA1 wird durch diese Festsetzung geschützt und der angestrebte grüne Ortsrand bleibt unangetastet.

Im WA2 sind Nebenanlagen straßenseitig zur Planstraße sowie im südlichen Bereich direkt an der Bebauungsgrenze zulässig. Diese Einschränkung dient dem Schutz des Bodens.

#### Zu Festsetzung 4.2

Die Größenbeschränkung von Nebenanlagen in der Gemeinbedarfsfläche dient zum Einen der Möglichkeit, notwendige Nebenanlagen zu errichten, soll jedoch zum Anderen ein Ausufern von Bebauungen dieser Art auf den Freiflächen verhindern. Die Errichtung von Kinderspielanlagen ist von der Regelung nicht betroffen.

#### Zu Festsetzung 4.3

Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen in den privaten Gärten schützt vor der Versiegelung der Grünflächen und erhält den grünen Ortsrand.

#### Zu Festsetzung 4.4

Die vollständige Nahwärmeversorgung erfolgt in Kombination mit der Stromversorgung aller Gebäude, der Straßen- und Wegebeleuchtung des Bebauungsplangebietes über ein Blockheizkraftwerk. Hierzu ist die Errichtung einer Energiezentrale (Strom und Wärme) auf dem Baugrundstück B 3 ist vorgesehen. Wärme- und Stromerzeugung des Blockheizkraftwerkes wird über einen erdgasgefeuerten Brennwertkessel erfolgen, die Verteilung durch Nahwärmeleitungen und Kabeltrassen. Zur Absicherung der Erschließung, Zufahrt- bzw. Zuwegung und Leitungsführung für die Betreibung des Blockheizkraftwerkes sind privatrechtliche Regelungen (z.B. Grunddienstbarkeiten etc.) zwischen den Betroffenen vorzusehen.



Die erzeugte Energie soll im Wesentlichen den Baugrundstücken zugeführt und überschüssige Energie z.B. in das Stromnetz eingespeist werden.

## **2.6 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten**

Zu Festsetzung 5.1

Die Beschränkung von Anzahl und Breite der Grundstückszufahrten bzw. der Zufahrten zu den privaten Stellplätzen dient insbesondere den städtebaulichen bzw. gestalterischen Zielen des Bebauungsplanes. Es soll vermieden werden, dass großflächige Zufahrten ohne eine gewünschte Begrünung zum öffentlichen Straßenraum hergestellt werden.

Zu Festsetzung 5.2

Die Unzulässigkeit der Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücken im Bereich der Straßen Zur Eselshöhle und Am Weißbach sichert das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Auf Grund des Höhenunterschiedes zwischen dem alten Friedhof und der Friedhofserweiterung ist eine Zufahrt im Bereich der Straße Zur Eselshöhle notwendig. Am Weißbach wird die ortsbildprägende Natursteinmauer geschützt. Zur Eselshöhle wird der Erhalt des ortsabschließenden Grünzugs ermöglicht.

Zu Festsetzung 5.3

Die Orientierung der Stellplätze, Carports und Garagen zur Planstraße hin dient dem Schutz des Bodens und hält die versiegelten Flächen gering.

Der ruhende Verkehr innerhalb des Wohngebietes soll auf den privaten Grundstücken realisiert werden. Das Zurücksetzen der Carports und Garagen in die überbaubaren Flächen und Flächen für Nebenanlagen bewirkt, dass der damit entstehende Einfahrtsbereich gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden kann.

Diese Festsetzung dient auch dem effektiven und sparsamen Umgang mit der Ressource Boden und der städtebaulich gewünschten Freihaltung der Vorgartenbereiche von hochbaulichen Nebenanlagen.

## **2.7 Grünflächen**

Zu Festsetzung 6.1

Öffentliche Grünfläche und Friedhofserweiterung

Entsprechend der Darstellung des zuständigen Fachamtes bedarf es für den Ortsteil Tiefthal der Erweiterung des bestehenden Friedhofes. Auf Grund der Topografie und des Grundstücks-

zuschnitts wurde eine Fläche ermittelt und in der notwendigen Größe zeichnerisch festgesetzt.

Verkehrsflächen der Straße Zur Eselshöhle befinden sich auf Teilflächen des Flurstücks 210/29 (dies betrifft ca. 10 m<sup>2</sup> im Bereich Erweiterungsfläche Friedhof). Auf Grund der problematischen Höhenverhältnisse (Hanglage) und der Notwendigkeit der ausreichenden Erschließung des Wohn- und Wochenendhausgebietes Zur Eselshöhle sollen im weiteren Verfahren diese Teilflächen des Flurstücks 210/29 an die Stadt übertragen werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden konkrete Flächengrößen für die Straße Zur Eselshöhe (und ggf. für einen späteren Straßenausbau) ermittelt. Danach wird die Lage und Größe der Friedhofserweiterungsfläche konkretisiert.

An der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze der zur Friedhofserweiterung vorgesehenen Fläche ist eine 3,00 m breite, freiwachsende Hecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Die Maßnahmen zur Begrünung/Bepflanzung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Private Grünflächen Zur Eselshöhle und neben der Kirche

Die private Grünfläche an der Straße Zur Eselshöhle soll einen grünen Ortsrand und harmonischen Übergang in den Landschaftsraum sowie eine Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen (u.a. Fahner Obst, Baubetrieb) gewährleisten. Daher sind diese privaten Grünflächen als extensive Wiese anzulegen. Der Gehölzbestand im nördlichen Randbereich des Plangebietes wird als besonders wertvoll eingeschätzt und ist zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu ergänzen (nähere Ausführungen erfolgen in dem noch zu erstellenden Grünordnungsplan). Die Gehölzstrukturen erzeugen eine kleinklimatische Wirkung und dienen der Retention von Regenwasser. Weiterhin minimieren sie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Neubebauung und schirmen diese gleichzeitig vom Anliegerverkehr des Weges Zur Eselshöhle ab. Daher sind in diesem Bereich zusätzliche Festsetzungen zum Erhalt und Ergänzung der Gehölzstrukturen (vgl. textl. Festsetzung 10.1) getroffen worden.

Wie zuvor erwähnt, sollen Teilflächen des Flurstücks 210/29 an die Stadt übertragen werden, dies betrifft ca. 20 m<sup>2</sup> im Bereich der privaten Grünflächen der Parzellen B5 und B6. Die genaue Lage und Größe der privaten Grünfläche wird im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die private Grünfläche neben der Kirche bzw. am westlichen Rand des Geltungsbereiches soll weiterhin als privater Kräutergarten / Hausgarten genutzt werden. Um eine Versiegelung /

Überbauung auszuschließen wird hier eine Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung dieser Grünfläche vorgesehen.

In allen privaten Grünflächen sind Stellplätze für Kfz ausgeschlossen.

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

Zu Festsetzung 7.1

Die Begrünung von fensterlosen Fassaden und Mauern wird insbesondere festgesetzt, um negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu vermeiden bzw. zu minimieren. Gleichzeitig dient die Fassadenbegrünung gestalterischen Zielen.

Zu Festsetzung 7.2

Mit der wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen soll der Versiegelungsgrad innerhalb des Wohngebietes reduziert werden. Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens, indem eine Versickerung von Regenwasser ermöglicht wird. Des Weiteren verringert sich die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers.

## **2.9 Verwendungsverbot von Brennstoffen**

Zur Festsetzung 8.1

Der Geltungsbereich liegt nach aktuellem gesamtstädtischem Klimagutachten (2016) in den Klimaschutzzonen 1. und 2. Ordnung im stadtklimatischen Einflussbereich, d.h. lokale Emissionen werden über den örtlichen Kaltluftabfluss ins Erfurter Becken transportiert und können somit für die lufthygienische Situation im Stadtgebiet relevant werden. Daher sollen feste und flüssige Brennstoffe in Feuerungsanlagen ausgeschlossen werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein.

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

Zu Festsetzung 9.1

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (Ing.- Büro Frank & Apfel GbR, Entwurf 2015) wurden die zu erwartenden Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet geprüft und bewertet.

Nördlich des Plangebietes liegen hinter dem Weg Zur Eselshöhe die Gewerbestandorte der Firmen KMW Bau GmbH & Co. Kg und Obstgarten Orphalgrund e.G., östlich hinter dem Elxleber Weg befindet sich die Festhalle. Die Untersuchungen ergaben, dass die Richtwerte der TA Lärm bei Berücksichtigung der genannten Randbedingungen zum Schallschutz auf Seite 16 der Prognose eingehalten werden.

Der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen zu den beiden Gewerbebetrieben (s. Pkt. 1.5.4.1) führt Tags zu überschlägigen Beurteilungspegeln bis 56 dB(A) und nachts bis 49

dB(A). Unter der Annahme, dass der Durchgangsverkehr in Richtung Witterda nicht mehr zu relevanten Erhöhungen führt, wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV an der geplanten Wohnbebauung Tags um 3 dB unterschritten und nachts ausgeschöpft.

Die Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahme gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) dient dem Schutz der Aufenthaltsräume gegen Lärm von außen.

Zur Festsetzung 9.2

Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie z.B. Lüftungs- oder Klimaanlage sind hinsichtlich ihrer Schalleistungspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gem. Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis der vorgenannten Anforderungen hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

## **2.11 Festsetzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zu Festsetzung 10.1, 10.2 und 10.3

Im Rahmen der noch zu erarbeitenden Grünordnungsplanung werden Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beschrieben, die mit der Realisierung des Vorhabens einhergehen werden.

Die im weiteren Verfahren zu erstellende Eingriffsbilanzierung wird voraussichtlich zu dem Ergebnis kommen, dass die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und dass daher externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die getroffenen Festsetzungen sollen insbesondere den Erhalt der Gehölzstrukturen am Rand des Planungsgebietes sichern und die Gestaltung der nicht überbauten Flächen in dörflichem Charakter garantieren. Durch Neupflanzung von Obst- bzw. Laubbäumen soll der Verlust belebten Oberbodens ausgeglichen werden. Die Gartenbereiche stellen wertvolle Trittsteinbiotope im Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft dar.

## **2.12 Gestaltungsvorschriften**

Festsetzung 11.1

Die Zulässigkeit der Staffelgeschosse belebt die Architektur und geht auf die Geländestruktur des Plangebietes ein. Diese Festsetzung erhöht die Qualität der Bebauung und kann der unnötigen Versiegelung der Flächen entgegen wirken, da die Ausbildung von Terrassen gegebenenfalls entfällt. Die Beschränkung auf max. 60% der Grundfläche des darunterliegenden Ge-

schosses sichert die Qualität der Bebauung und das Einfügen in die ortsbildgeprägte Umgebung. Die Wände des Staffelgeschosses sind an mindestens zwei Seiten (Nordost- und Südostseite) von der Fassadenaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, so dass die Baukörper der Topografie folgen und zu den Straßen (Erschließungsstraße und Elxleber Weg) hin nur zweigeschossig erscheinen. Das Staffelgeschoss ist wie die Bebauung im WA 1 mit Flachdach auszuführen.

#### Festsetzung 11.2

Die getroffenen Festsetzungen zu Firstrichtungen und Gestaltung der Dachflächen, in Verbindung mit den Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Traufhöhe sollen eine harmonische Ergänzung der vorhandenen Bebauung sicherstellen. Durch die Bebauung mit Flachdächern bleiben wichtige ortsbildprägende Sichtbeziehungen erhalten. Ggf. zulässige Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur bündig / parallel zur Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis max. zur Oberkante der Attika zu errichten

Im Teilgebiet WA2 sind nur Satteldächer zulässig, da hier ein enger Bezug zur vorhandenen Bebauung besteht und eine optische Verbindung der Gebäude erreicht werden soll. Im Teilgebiet WA1 sind nur Flachdächer zulässig, da sich die Bebauungshöhe so niedriger hält und klare Sichtbezüge zur Kirche erhalten werden.

Aus gestalterischen Gründen und im Hinblick auf die denkmalgeschützte Kirche und das Ortsbild sind ausschließlich für die Dacheindeckungen matte Oberflächen vorzusehen.

#### Zu Festsetzung 11.3

Die Festsetzung zur begrenzten Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen soll eine weitere Überformung des Geländes verhindern. Das ausnahmsweise Zulassen der Abgrabungen und Aufschüttungen ermöglicht das Erreichen der vorgegebenen Höhe OKFF und die Ausbildung von Zugängen und Terrassen, ohne eine Geländeüberformung zu erreichen.

#### Zu Festsetzung 11.4

Reflektierende Fassadenelemente, Abluft- und Abgasanlagen bzw. Schornsteine stören den Gesamteindruck einer eher ländlich geprägten Bebauung und werden ebenfalls im Hinblick auf die denkmalgeschützte Kirche und das Ortsbild ausgeschlossen.

#### Zu Festsetzung 11.5

Die Festsetzung zur Integration von Heizungsanlagen in die Gebäude soll u.a. eine städtebaulich nicht gewollte Lage dieser Anlagen in den Vorgartenbereichen bzw. ansonsten nicht

überbauten Bereichen ausschließen und sichert gleichfalls eine homogenen Garten- und Freiflächengestaltung der angeführten Bereiche.

Die Festsetzung zur Beschränkung der Länge von Zu- und Abluftschächten, Schornsteinen und Abgassystemen (Kaminen) ist aus gestalterischen Gründen erforderlich.

Ungeordnet und nicht verkleidet in den Vorgärten bzw. auf den Baugrundstücken stehende Aggregate wie z.B. Lüftungs- oder Klimaanlage etc. beeinträchtigen massiv das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der Vorgärten. Diese Aggregate sollen deshalb entweder in die Gebäude integriert oder vor Einsichtnahme durch Einhausung geschützt werden.

#### Zu Festsetzung 11.6

Ungeordnet in Vorgärten stehende Abfallbehälter beeinträchtigen massiv das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der Vorgärten. Die Behälter sollen deshalb entweder in die Gebäude integriert oder vor Einsicht aus dem öffentlichen Bereich geschützt werden. Die Standplätze sollen mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie eingeordnet werden. Mit diesem Abstand wird Pflanzraum für eine ausreichend breite Begrünung geschaffen.

#### Zu Festsetzung 11.7

Um eine entsprechende Gestaltung der Vorgartenbereiche und Einfügung des Baugebietes in das dörfliche Umfeld zu gewährleisten, sind die Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe der Einfriedung gegenüber der Erschließungsstraße (Planstraße) soll den dörflichen Charakter des Wohngebietes unterstreichen und eine optische Einbeziehung der Vorgärten in den öffentlichen Raum ermöglichen.

Das Zurücksetzen der Einfriedung in dem Wendebereich der Planstraße ermöglicht die Einhaltung der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) und somit das Wenden der Müllfahrzeuge.

Um das ortsprägende Bild der Natursteinmauer Am Weißbach zu erhalten, ist diese nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder herzustellen. Für ein möglichst geschlossenes Erscheinungsbild wird eine Unterbrechung für die Grundstückszuwegung auf max. 1,20 m begrenzt. Zur Wiederherstellung der Natursteinmauer sollen die im Zuge der Bebauung abgebrochenen Steine der Natursteinmauer des geplanten Baugrundstücks Nr. 3 Verwendung finden.

## 2.13 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.

### Denkmalschutz und Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu berücksichtigen und informiert den Bauherren über Zuständigkeiten im Falle entsprechender Funde.

### Altlasten und Bodenverunreinigungen

Der Hinweis dient der Information, mit welcher Institution das weitere Vorgehen beim Auftreten schadstoffkontaminierter Böden abzustimmen ist.

### Bodenschutz

Mit der Erschließung des Gebietes und der Errichtung der Gebäude sind umfangreiche Erdarbeiten erforderlich. Der dabei abzutragende Kulturboden soll möglichst vor Ort wieder zur Abdeckung von Rohböden oder entsiegelten Flächen wieder verwendet werden.

### Einsichtnahme von Vorschriften

Mit diesem Hinweis wird den Anforderungen des rechtsstaatlichen Publizitätsgebotes bezüglich der Festsetzungen nachgekommen, die sich auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (z.B. DIN- Normen). Mit dem Hinweis erfolgt die Information der Öffentlichkeit, wo sie Kenntnis von den im Bebauungsplan genannten Vorschriften erlangen kann.

### 3. Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung, Folgekosten für die Gemeinde und Bodenordnung; Flächenbilanz

Die Herstellungs- und Folgekosten nach § 11 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, die sich auf die Realisierung und Übernahme von Infrastrukturkosten beziehen, sind im weiteren Verfahren zu ermitteln. Dies betrifft ebenfalls die Unterhaltungskosten der späteren öffentlichen Anlagen.

Zu gegebenem Zeitpunkt wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt abgeschlossen.

Die Grundstücksneuordnung erfolgt im Rahmen einer privaten Bodenordnung.

Kategorie	Fläche in m <sup>2</sup> gerundet
<b>Bauflächen</b>	
Allgemeines Wohngebiet	5.560,0
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	
Kindergarten	1.360,0
<b>Verkehrsflächen</b>	
Straßenverkehrsfläche	580,0
<b>Grünflächen</b>	
Private Grünflächen	1.060,0
Öffentliche Grünfläche Friedhof	710,0
<b>Summe Grünflächen</b>	1.770,0
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>9.270,0</b>



#### **4. Anlagen**

4.1 Grünordnungsplan und Umweltbericht werden im weiteren Bauleitplanverfahren erarbeitet und dem Entwurf als Anlage beigefügt

#### **4.2 Sonstige Fachgutachten**

4.2.1 Schallimmissionsprognose, Berechnung für die zu erwartenden Schallimmissionen für Gewerbe- und Freizeitlärm für das Bauungskonzept „Wohnen Am Weißbach“ in Erfurt- Tiefthal (Entwurf), Ing.- Büro Frank & Apfel GbR, Eisenach, 2015

4.2.2 Beprobung und Untersuchung von Ablagerungen im Baugebiet „Elxleber Weg“ in Tiefthal, Wenig & Partner GmbH, Ingenieurbüro für angewandte Geologie, Schweina, 2012

4.2.2 Faunistisches Gutachten, Erfassung der Avifauna, Thomas Faulstich- Warneyer, Gotha, 2012

4.2.3 Faunistisches Gutachten, Erfassung der Amphibien und Reptilien, Thomas Faulstich- Warneyer, Gotha, 2012

4.2.4 Faunistische Untersuchungen, Insekten und Herpetofauna, Ronald Bellstedt, Gotha, 2012