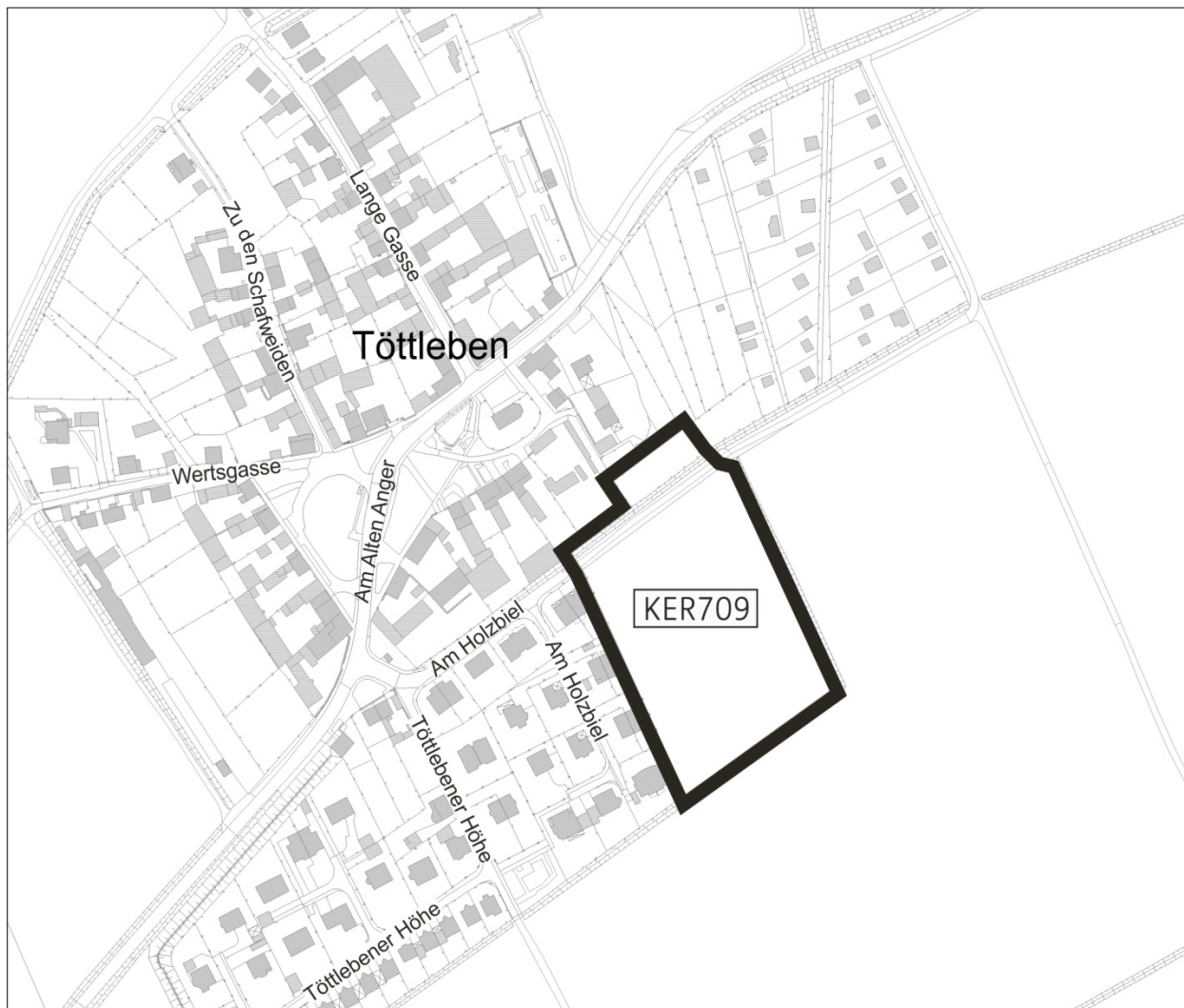


# Bebauungsplan KER709

## "Am Holzbiel" in Töttleben

### Begründung





## Impressum



## Verfasser

**TEPE** Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel  
Tel. 0561/987988-0 Fax -11

- landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
- städtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax -75
- architektur info@planungsbuero-tepe.de

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

## Datum

28.09.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>5</b>
1.1	Planerfordernis	5
1.2	Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich	6
1.4	Übergeordnete Planungen	6
<b>2</b>	<b>Bestandsdarstellung</b>	<b>8</b>
2.1	Lage	8
2.2	Aktuelle Nutzung	8
2.3	Verkehrsanbindung	9
2.4	Benachbarte Baustruktur	9
2.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
2.6	Umweltsituation	9
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	11
3.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten	12
3.5	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
3.6	Gestalterische Festsetzungen	12
<b>4</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
4.1	Archäologische Bodenfunde	13
4.2	Einsichtnahme von Vorschriften	13
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Folgekosten</b>	<b>14</b>

## **1 Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis**

In Töttleben soll das nach 1990 entstandene Wohngebiet „Töttleben-Süd“ in nordöstliche Richtung fortgeführt bzw. erweitert werden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. T1 Töttleben „Süd“ hat die ehemals selbstständige Gemeinde Kerspleben das Gebiet am südlichen Rand Töttlebens seit 1992 entwickelt. Dieser Bebauungsplan wird heute bei der Stadt Erfurt unter der Bezeichnung KER251 geführt; das Gebiet ist heute vollständig bebaut. Um das für die Erweiterung vorgesehene Plangebiet für eine Wohnbebauung erschließen und bebauen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KER709 „Am Holzbiel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung entsprechend des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale für Einfamilienhäuser reichen in Erfurt absehbar nicht aus. Ein entsprechender Bedarf für Baugebiete von Einfamilienhäusern ist in Erfurt aber vorhanden. Deshalb ist auch eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in den Ortsteilen erforderlich, um einen Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau zu leisten.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Am 17. Oktober 2018 hat der Stadtrat der Stadt Erfurt mit Beschluss Nr. 2681/17 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Dabei wurde auch beschlossen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erfurt vom 30. November 2018 bekannt gemacht.

Ungeachtet der Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde der Vorentwurf der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10. Dezember bis zum 21. Dezember 2018 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ebenfalls im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erfurt vom 30. November 2018 bekannt gemacht. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. November 2018 zur Äußerung aufgefordert.

Der Stadtrat Erfurt hat am 25. September 2019 mit Beschluss Nr. 1117/19 den Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung aufgrund des § 13b BauGB gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erfurt vom 18. Oktober 2019 bekannt gemacht. Der Entwurf wurde für die Dauer eines Monats vom 28. Oktober 2019 bis 29. November 2019 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. Oktober 2019 zur Stellungnahme aufgefordert.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes KER709 „Am Holzbiel“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand in der Flur 2 der Gemarkung Töttleben und wird entsprechend der Planzeichnung wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Töttleben, Flur 1, Nr. 86/1, 455/4, 88/1 und 89/1.
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Töttleben, Flur 1, Nr. 102/2 und Flur 2 Nr. 170.
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks Gemarkung Töttleben Flur 2, Nr. 181.
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Töttleben, Flur 2, Nr. 600, 598, 596, 595 und 455/7.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,28 ha.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:  
102/1, 191 tlw., 190/1 tlw., 182, 183 und 184.

### 1.4 Übergeordnete Planungen

#### 1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Als Ortsteil von Erfurt liegt Töttleben innerhalb des Verdichtungsraumes der Stadt Erfurt. Die Landeshauptstadt Erfurt ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) als Oberzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT) als „weiße Fläche“ zwischen dem Siedlungsbereich Bestand im Westen und dem Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung LB21 im Osten und Süden. Darüber hinaus werden im LEP und im RP-MT keine der Planung entgegenstehenden Ziele und Grundsätze formuliert.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen werden als Wohnbauflächen ausgewiesen. Damit entsprechen die Ziele der Bebauungsplanung nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan. Nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. mit § 13b BauGB angepasst werden.

#### 1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Töttleben wird im ISEK entsprechend des gesamtstädtischen Leitbilds Erfurt 2030 der Kategorie „Eigenentwicklung“ zugeordnet. In dieser Kategorie werden die ländlichen

Ortsteile zusammengefasst, die über eine gewisse infrastrukturelle Grundausstattung verfügen, welche teilweise auch zur Versorgung weiterer Einwohner geeignet sind. Gemäß Leitsatz 21 Pkt. 5.2 Wohnen und Städtebau des Kapitel 5 „Strategie Konzeptbausteine“ soll in diesen Orten über Baulückenschließungen und Arrondierungen der Ortslage hinaus innerhalb von 10 Jahren eine Siedlungsflächenerweiterung von 5% der bestehenden Siedlungsfläche möglich sein. Je nach teilräumlichen Gegebenheiten ist auch eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Eine übermäßige Flächenerweiterung soll jedoch vermieden werden.

Mit dem Bebauungsplan KER709 wird der für die Eigenentwicklung im ISEK genannte Zielwert von 5% überschritten. Wie im ISEK erläutert, ist je nach den vorherrschenden teilräumlichen Gegebenheiten eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar.

Diese Überschreitung wird in diesem Fall als vertretbar angesehen, da Töttleben (306 Einwohner) durch die Buslinien 43 und 141 erschlossen wird. Das Angebot richtet sich nach dem deutlich größeren Ortsteil Kerspleben (1.684 Einwohner), da hier noch eine Haltestelle direkt am östlichen Ortsrand bedient werden muss und eine Wendeschleife erst in Töttleben vorhanden ist. Dadurch gilt das für Kerspleben im Nahverkehrsplan vorgegebene Angebot auch für Töttleben. Dieses sieht zu den üblichen Verkehrszeiten einen 30-Minuten-Takt montags-freitags, ein stündliches Verkehrsangebot am Wochenende sowie ausgewählte Fahrten im Abendverkehr vor.

Eine für den Ortsteil Töttleben über die Zielstellungen des ISEK Erfurt 2030 hinausgehende Bebauung, wie mit dem Bebauungsplan KER709 vorgesehen, würde aufgrund der beschriebenen besonderen teilräumlichen Gegebenheiten zusätzlich noch dazu beitragen, die beschriebene und für den Ortsteil überdurchschnittlich gute Anbindung an den ÖPNV effektiver zu nutzen. Die Herbeiführung einer höheren Auslastung des bestehenden ÖPNV-Angebotes trägt im Wesentlichen zu dessen Stärkung und somit zu einer Sicherung des ÖPNV als leistungsfähiges Massenverkehrsmittel und wichtige Säule des Umweltverbundes bei (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 74, L43 „Mobilität stadtvträglich entwickeln“).

## 2 Bestandsdarstellung

### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Töttleben unmittelbar im Anschluss an die bebaute Ortslage des Bebauungsplangebietes KER251 „Töttleben - Süd“. Die Flächen des Geltungsbereiches sind aktuell gänzlich unbebaut. Das Gelände weist eine geringe Neigung von ca. 3% in nördliche Richtung auf und kann damit als weitgehend ebenflächig bezeichnet werden.



Lage des Plangebietes am südöstlichen Ortsrand von Töttleben (Digitales Orthophoto 2016)

### 2.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird heute als landwirtschaftliche Nutzfläche überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Flächen nördlich des Wirtschaftsweges (in Verlängerung der Straße „Am Holzbiel“) werden dabei eher kleinteilig als Acker und Grünland bewirtschaftet. Der Wirtschaftsweg wird auf seiner nördlichen Seite von einer Obstbaumreihe und einem Entwässerungsgraben gesäumt. Mit Ausnahme der wegbegleitenden Obstbäume sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Gehölze vorhanden. Südlich des Wirtschaftsweges wird das Plangebiet von einem unmittelbar an die südliche und mittelbar an die östliche Grenze des Geltungsbereiches angrenzenden Entwässerungsgraben umschlossen. Zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und der Grabenparzelle befindet sich eine Wegeparzelle, die aber in der Örtlichkeit nicht in Erscheinung tritt. Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Abschnitt des Grabens wird dabei von gewässerbegleitenden Ufergehölzen gesäumt. Die Gewässerparzelle einschließlich der Ufergehölze befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.



## 2.3 Verkehrsanbindung

Der Ortsteil Töttleben ist über die Landesstraße L 1055, „Am Alten Anger“, mit Erfurt verbunden. Die Innenstadt Erfurts befindet sich in ca. 8 km Entfernung. Das Plangebiet ist über die von der L 1055 in östliche Richtung abzweigende Straße „Töttlebener Höhe“ und von der unmittelbar hiervon in nordöstliche Richtung abzweigenden Straße „Am Holzbiel“ mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

## 2.4 Benachbarte Baustruktur

Die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Bebauung weist insgesamt eine sehr heterogene Struktur auf. Die vorhandene Bebauung „Am Holzbiel“ besteht sowohl aus ein- als auch zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach, die zum großen Teil Drempeel aufweisen. Die Ausrichtung bzw. die Firstrichtung der Gebäude orientiert sich dabei zumeist parallel zu dem in nordöstliche Richtung verlaufenden Abschnitt der Straße „Am Holzbiel“. Die vorhandene Bebauung nordwestlich der Straße „Am Holzbiel“ ist durch die von landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Wirtschaftsgärten geprägten Rückseiten der über die Straße „Am Alten Anger“ erschlossenen Hofstellen der traditionell dörflichen Bebauung charakterisiert.

## 2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in ausreichender Dimensionierung in der Straße „Am Holzbiel“ vorhanden, so dass keine Maßnahmen der äußeren Erschließung erforderlich sind. Dies gilt insbesondere für die Trinkwasserver- und die Schmutzwasserentsorgung. Für eine geordnete Regenwasserableitung sind jedoch sowohl Maßnahmen auf den Baugrundstücken als auch im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Da aufgrund der Baugrundverhältnisse eine vollumfängliche Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, werden alle Grundstücke in ein zentrales Entwässerungssystem innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entwässert. Private Regenrückhaltemaßnahmen können von den Grundstücksbesitzern dennoch vorgehalten werden. Der Regenwasserkanal wird als Stauraumkanal ausgebildet, aus dem das Regenwasser gedrosselt in den benachbarten Vorfluter 2 (Flurstücke 181, 162, 191, 122, etc.), der als Gewässer II. Ordnung registriert ist, abgeleitet wird.

Der Löschwasserbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht in Höhe von 48 m<sup>3</sup> für den Grundschatz über den Zeitraum von zwei Stunden gemäß Informationen der Stadtwerke Erfurt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll die Straße „Am Holzbiel“ analog des westlich angrenzend realisierten Querprofils fortgeführt werden. Dabei wird der südliche Teil des Geltungsbereiches in gleicher Weise über eine von der Straße „Am Holzbiel“ abzweigenden Stichstraße/Sackgasse erschlossen.

## 2.6 Umweltsituation

### 2.6.1 Artenschutz

Um ausschließen zu können, dass durch die Bebauungsplanung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wurden in der ersten Jahreshälfte 2019 im Plangebiet mehrere fachgutachterliche Untersuchungen durch die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen

e.V. durchgeführt (sh. Anlage zur Begründung). Im Februar 2019 wurde eine Faunistische Einschätzung vorgelegt, nach der die im Plangebiet vorhandenen und potenziell vorkommenden Vogel- und Säugetierarten keine besonderen Schutzmaßnahmen erfordern. Reproduktionsstätten von Wirbeltieren konnten nicht nachgewiesen werden. Aufgrund des frühen Zeitpunktes konnte zu evtl. Vorkommen des Feldhamsters noch keine Einschätzung vorgenommen werden. Dies erfolgte im Rahmen einer Flächenkontrolle im April 2019. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass derzeit keine Feldhamster im Plangebiet vorkommen. Im Juni 2019 erfolgte eine weitere Flächenkontrolle hinsichtlich potenzieller Vorkommen des Feldhamsters. Auf-grund des fortgeschrittenen Aufwuchses des Sommergetreides konnten die Ackerflächen (Fl.-Stke. 182, 183, 184) nicht mehr streifenweise belaufen werden. Die Kontrolle der einsehbaren Randbereiche ergab keine Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters.

### 2.6.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt daher nicht.

### 2.6.3 Boden, Altlasten, Abfall

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen bzw. unmittelbar angrenzenden Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d.h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten.

### 2.6.4 Lärmschutz

Südöstlich von Töttleben verläuft die Bahntrasse des Verkehrsprojektes Deutsche-Einheit-Schiene Nr. 8, die Neubaustrecke Erfurt-Leipzig/Halle. Aufgrund der zur Planfeststellung zugehörigen schalltechnischen Untersuchung, in der zwar Töttleben nicht mitbetrachtet wurde, wurde anhand der Ergebnisse zu den betrachteten Orten vermutet werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezogen auf die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 die Nachtwerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB überschritten werden. Deshalb wurde hierzu eine Gutachterliche Stellungnahme (LG 31/2019-1 Ingenieurbüro Frank & Apfel vom 27.02.2019; vgl. Anlage zur Begründung) eingeholt. Im Ergebnis ergaben die Berechnungen einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 – 62 dB(A). Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07. Nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 ergibt sich somit ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  von 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Beim Nachweis des erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes sind die Hinweise der DIN 4109-1:2016 und DIN 4109-2:2016 zu berücksichtigen. Eine entsprechende Regelung ist in die textlichen Festsetzungen unter Nr. 8 aufgenommen worden.

### 2.6.5 Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgegenstände des archäologischen Denkmalschutzes bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß § 16 ThDSchG wird unter Hinweise Nr. 1 in der Planzeichnung hingewiesen.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Da gemäß § 13b BauGB lediglich Wohnnutzungen auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteile ausgewiesen werden dürfen, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Traufhöhe jeweils als Höchstwert geregelt. Die festgesetzten Werte orientieren sich dabei an der benachbarten, vorhandenen Bestandsbebauung. Dementsprechend werden zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zugelassen. Um dennoch den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur im WA 1 zulässig, da hier die vorgesehenen Baugrundstücke relativ klein (364 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup>) ausfallen. Dies ist notwendig um eine Bebauung auf den Grundstücken zu gewährleisten. Die Traufhöhe wird mit max. 7,50 m über der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straße festgesetzt. Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Höhenlage der Verkehrsflächen in Meter über NHN sowie die Höhenlage der Erdgeschossfußböden über der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straße festgesetzt. Mit der festgesetzten Traufhöhe können somit Gebäude mit zwei Vollgeschossen, Sockel bis zu 0,6 m über der mittleren Straßenhöhe und Drempele in unterschiedlichen Höhen errichtet werden. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt die Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses. Das Höchstmaß über der mittleren Höhenlage der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche ist wie folgt zu ermitteln: der Bezugspunkt ist die Oberkante der der senkrecht zu Mitte des Baugrundstücks gelegenen Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken im Bereich der Wendeanlagen und Stichstraßen ist der Bezugspunkt in der Mitte des angrenzenden Wendehammers. Bei sonstigen Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt an der Verkehrsfläche anzugeben, an der sich der Eingang des Gebäudes befindet.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Entsprechend des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungskonzeptes entstehen im Geltungsbereich 18 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 617 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 364 m<sup>2</sup> und 1.078 m<sup>2</sup>. Eine Bebauung ist in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen definieren darüber hinaus einzuhaltende Mindestabstände zu benachbarten Nutzungen. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt gleichwohl ausreichende Spielräume für die Realisierung einer Bebauung im Rahmen der vorgesehenen Grundflächenzahl. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht in der Gewährleistung der durch die Baufelder vorgegebenen städtebaulichen Struktur. Eine Überschreitung der Baugrenzen sollte daher so weit wie möglich vermieden werden. Entlang der Planstraße A sind die Gebäude traufständig bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern mit der Längsseite zu dieser zu errichten. Damit soll im Zuge der Verlängerung der Straße „Am Holzbiel“ eine einheitliche und durchgängige Ausrichtung der Bebauung erzielt werden.

### **3.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auch in den straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um möglichst zusammenhängende Freiflächenanteile sowie eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Ausnahmsweise können Garten- und Gerätehäuser mit maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Mülltonnenstandorte können auch in den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Damit die Verkehrsfunktion der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unnötig beeinträchtigt wird, ist je Grundstück nur eine max. 5 m breite Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegende Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen können als Stellplatz angerechnet werden, um die erforderliche Versiegelung von Grundstücksflächen zu minimieren. Notwendige Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen; der öffentliche Straßenraum steht dafür nicht zur Verfügung.

### **3.5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um das Plangebiet zur südlich und östlich angrenzenden offenen Landschaft hin randlich zu begrünen, werden entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches fünf Meter breite Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, die als flächige Gehölzpflanzungen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m herzustellen sind. In diese Pflanzung ist mindestens alle 10 m ein Baum einzuordnen. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches entsprechen diese Flächen zugleich weitgehend dem nach WHG und ThürWG geschützten Gewässerrandstreifen, da unmittelbar südlich angrenzend der Vorfluter 2 verläuft. Für die Auswahl standortgerechter und nach Maßgabe des Grünordnungsplanes geeigneter Gehölze ist in den Festsetzungen eine Pflanzenliste enthalten. Bei der Pflanzung sind die gemäß des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes einzuhaltenden Grenzabstände einzuhalten.

Darüber hinaus ist als Mindestbegrünung auf jedem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum II. Ordnung (Wuchshöhe 12-20 m) mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Für die Auswahl standortgerechter und nach Maßgabe des Grünordnungsplanes geeigneter Baumarten ist in den Festsetzungen ebenfalls eine Pflanzenliste enthalten. Bei der Pflanzung sind auch hier die gemäß des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes einzuhaltenden Grenzabstände einzuhalten.

Die zur Erhaltung festgesetzten Obstbäume im Randbereich des Feldweges sind als Relikt einer ehemals bäuerlichen geprägten Feldflur durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und durch regelmäßige und fachgerechte Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch die Neupflanzung von Obstbäumen zu ersetzen. Auf diese Weise soll der dörfliche Charakter der in die umgebende Landschaft hinein führenden Straße „Am Holzbiel“ auf Dauer erhalten werden.

### **3.6 Gestalterische Festsetzungen**

Damit sich die neuen Gebäude harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen zugleich aber auch zeitgemäße Architekturvorstellungen realisiert werden können sind Dächer auf Hauptgebäuden aufgrund der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung als Flachdächer und als geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu maximal 38° zulässig. Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind als begrünte Dächer auszuführen. Flachdächer die zur Nutzung von erneuerbaren Energien dienen, müssen ebenfalls begrünt werden.

Die Regelungen zu den Mülltonnenstandorten sowie zu Vorgärten und Einfriedungen dienen dazu, Mindeststandards für die Gestaltung der aus dem öffentlichen Straßenraum heraus einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen zu definieren, um eine möglichst gleichmäßig begrünte Vorgartenzone zu gewährleisten.

## 4 Hinweise

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinaus werden Hinweise auf Sachverhalte gegeben, die in anderen Gesetzen geregelt werden und die bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben zu beachten sind.

### 4.1 Archäologische Bodenfunde

Unter 1.1 erfolgt der obligatorische Hinweis auf die Meldepflichten gemäß § 16 ff ThürDSchG. Der Hinweis unter 1.2 erfolgt vorbehaltlich einer Bestätigung des seitens der Stadtverwaltung benachbart vermuteten archäologischen Relevanzgebietes.

### 4.2 Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können.

Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein „barrierefreier“ Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

## 5. Flächenbilanz

	in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	12.780
davon Grundstücksflächen/Wohngebiet insgesamt	11.113
davon WA 1	764
Grundflächen WA 1 bei GRZ 0,4	306
zusätzlich versiegelbar +50%	153
zulässige Grundflächen WA 1 insgesamt	458
davon WA 2	10.349
zulässige Grundflächen WA 2 bei GRZ 0,4	4.140
zulässige Grundflächen WA 1 und WA 2 insgesamt	4.598
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.058
davon öffentliche Verkehrsflächen	1.667

## 6. Folgekosten

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Tragung der Erschließungskosten. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten. Die anschließende Unterhaltung der Anlagen ist durch die Stadt Erfurt zu gewährleisten. Für das Vorhaben ergeben sich nach derzeitigem Stand für die Verkehrsanlagen (Straßen, Wege, Platzbefestigungen, Beleuchtung) die im Folgenden genannten Kosten. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese an die Stadt Erfurt übergeben.

<b>1.</b>	<b>Unterhaltungskosten pro Jahr:</b>	<b>ca.</b>	<b>3.623,77 €</b>
1.1	Straßenreinigung/Winterdienst	1.667 m <sup>2</sup> x 1,31 €/m <sup>2</sup> /a	2.183,77 €
1.2	Beleuchtung	8 Stk. Leuchten x 150 €/a Wartung und Energie	1.200,00 €
1.3	Obstbäume	6 Stk. Entwicklungspflege einschl. Wässern x 40 €/a	240,00 €