

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

"Am Alkersleber Wege"

in

ELXLEBEN
Landkreis Arnstadt

BAUPLANUNGS - U. BAUORDNUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2193), zuletzt geändert durch Alage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i. V. m., Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II 1122)

in Verbindung mit der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung - BauZVO vom 20. Juni 1990 (Gbl. Nr. 45 S. 739) und mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- III. **Landespflegerische Festsetzungen**

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

INHALT:

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 3. Bauweise**
- 4. Höhenlage der baulichen Anlagen**
- 5. Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 6. Verkehrsflächen**
- 7. Führung der Versorgungsleitungen**
- 8. Flächen für die Abwasserbeseitigung**
- 9. Emissionsschutz**

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Nach der Nutzungsschablone des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Alkersleber Wege", Elxleben, Landkreis Arnstadt, sind vorgesehen:

WA: Allgemeines Wohngebiet, das zur Schaffung des notwendigen Wohnraumes in der Gemeinde Elxleben dient, es sollen Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser zum Wohneigentum gebaut werden.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

WA 1: - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,9

WA 2: - Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,0

WA 3: - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6

3. **Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

3.1 Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

4. **Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

4.1 **Firsthöhe**

Die Firsthöhe der Gebäude wird begrenzt auf:

WA 1: 12,00 m

WA 2: 12,00 m

WA 3: 9,00 m

4.2 **Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

WA 1: 2 Geschosse

WA 2: 2 Geschosse

WA 3: 1 Geschoß

Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den dazugehörigen Grundstücken vorzusehen.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes dienen zur Erschließung der Grundstücke und sollen verkehrsberuhigt angelegt werden.

7. Führung der Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 7.1 Die Versorgungsleitungen werden in den Geh- und Fahrwegen verlegt.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 8.1 Die anfallenden Abwässer aus den Wohnungen werden in eine vollbiologische Kläranlage geführt, die in dem Plangebiet eingerichtet wird.

9. Emissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 9.1 Zum beplanten Wohngebiet (WA) befinden sich nordöstlicherseits in einer Entfernung von 200 m gemischte Stallanlagen, die bis auf weiteres bewirtschaftet werden. Bei nordöstlicher Windrichtung muß gelegentlich im Wohnbaugbiet mit Geruchsbelästigung gerechnet werden.
- 9.2 Es ist zu erwarten, daß von der Landstraße LI049 (Erfurt-Stadtilm) und der Kreisstraße K1 (Alkersleben-Elxleben) Verkehrslärm entsteht. Deshalb werden die Ruhe- und Aufenthaltsräume der Mehrfamilienhäuser so angeordnet, daß sie auf der straßenabgewandten Seite vorgesehen sind. Andernfalls werden nach entsprechenden Meßergebnisse schallgedämmte Fenster eingebaut.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Gesetz über die Bauordnung vom 20. Juli 1990 mit Einführungsgesetz für
die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt
und Thüringen

INHALT:

1. **Äußere Gestaltung, bauliche Anlagen**
2. **Fassaden**
3. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**
4. **Einfriedungen**
5. **Energieversorgung/Heizung**
6. **Solaranlagen**

Äußere Gestaltung, bauliche Anlagen

1.1 Dachform

In dem Wohngebiet sind Satteldächer vorzusehen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben. Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30 bis 40° auszuführen.

1.3 Drempel

Folgende Drempel sind zugelassen:

WA 1: 0,2 m

WA 2: 0,6 m

WA 3: 0,4 m

1.4 Dachfenster

Im Dachbereich sind giebelständige Fenster und liegende Dachfenster zugelassen.

1.5 Garagen, Stellplätze

Die Garagen sind auf den Grundstücken vorzusehen. Die Stellplätze auf den zu bebauenden Grundstücken werden mit Rasengittersteinen ausgelegt.

2. Fassaden

2.1 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen befestigt werden.

Für die einzelnen Gebiete werden nachfolgende Maximalwerte für die zulässige Bodenversiegelung durch Bebauung und Grundstücksgestaltung festgelegt:

WA 1: 0,5

WA 2: 0,6

WA 3: 0,5

3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftspflegerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

3.3 Befestigte mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen sind mit lebenden Hecken vorgesehen.

5. Energieversorgung/Heizung

5.1 Es sind nur Zentralheizungsanlagen mit Flüssiggas/Erdgas-Versorgung zulässig.

6. Solaranlagen

6.1 Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachflächen integriert sind.

III. Landespflegerische Festsetzungen

INHALT:

1. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
2. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Sichtdreiecken**
3. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
5. **Anlegen einer Streuobstwiese**

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.1 Für die Bepflanzung im Straßenraum sind Bäume (3 x v, 18-20 cm Stammumfang) aus der Artenliste A auszuwählen.
- 1.2 Je ein Grundstück ist mindestens mit drei Laubbäumen (2 x v, 15-18 cm Stammumfang) aus der Artenliste B in der Vorgartenzone zu bepflanzen. Zulässig sind auch Bäume der Artenliste A.
- 1.3 Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50% aus der Artenliste C zu entnehmen.
- 1.4 Auf die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit Sträuchern (2 x v, 18-20 cm Stammumfang) aus der Artenliste A/200 m² oder Bäumen (2 x v, 18-20 cm Stammumfang) aus der Artenliste B/100 m² Pflanzfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- 1.5 Einfriedungen

Für die straßenseitige und seitliche Einfriedung der Vorgärten sind nur Bepflanzungen und geschnittene Laubgehölzhecken zulässig, deren Höhe im Endzustand 1,0 m nicht überschreiten darf.

Hinweis:

Für die Laubgehölzdecken sind die Sträucher

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche) und
- *Lingustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)

geeignet.

- 1.6 Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Mindestens 10 % der Außenwandflächen sind mit Kletterpflanzungen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzfläche sind mindestens 2 m² anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Hinweis:

Bei der Bepflanzung der Fassaden können Wurzelkletterer (z. B. Efeu, Kletterhortensie), Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe), Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingknöterich, Pfeifenwinde), Spreizklimmer (z. B. Kletterrosen, Bocksborn) oder Spaliergehölze (z. B. Apfel-, Birnen-, Kirschbäume) verwendet werden.

Da die Eignung der einzelnen Pflanzarten sehr stark von den Besonnungsverhältnissen abhängen kann, sollte vor der Auswahl der Pflanzenarten der Rat eines Fachmannes eingeholt werden.

- 1.7 Monoton aufgereichte Pflanzungen (z.B. mit Thuja occidentalis Lebensbaum) sind unzulässig.

Hinweis:

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind abwechslungsreich gegliederte Gehölzstrukturen anzustreben.

2. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Sichtdreiecken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 25 BauGB)

In den Sichtdreiecken sind, abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 250 cm, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreitet.

3. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Auf den Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue Bäume aus der Artenliste A (3 x v), abgängige Sträucher durch Sträucher aus der Artenliste C (3 x v) zu ersetzen.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Zuwegungen als Verbundpflaster, kleinfugig und Stellplätze als Rasengittersteine oder großfugiges Pflaster oder Schotterrasen) befestigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- 4.2 Je 200 m² ist ein Baum aus der Artenliste A (3 x v) und je 10 m² ein Strauch aus der Artenliste C (2 x v) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. **Anlegen einer Streuobstwiese**

- 5.1 Auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 473, ist auf der Fläche von ca. 1.810 m² eine Streuobstwiese, die mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt ist, zu der Nachbarschaft zum Grundstück Flur 5, Flurstück 427, anzulegen. Die Streuobstwiese ist durch eine zweimalige Mahd im Jahr oder durch eine extensive Schafbeweidung und durch fachgerechtes Schneiden der Bäume bis zum Jahre 31.12.1999 verpflichtend zu pflegen.