

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZVO werden festgelegt:

### 1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Gemäss § 4 BauNVO sind bauliche Anlagen lt. Abs. (2) 1-3 zulässig.

### 1.2 Mass der baulichen Nutzung ( § 9 (1) BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

### 1.3 Bauweise ( § 9 (2) BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen lt. Planeintragung.

### 1.4 Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können auch ausserhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Anzahl der Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken ist auf den notwendigen Bedarf beschränkt. Ermittelt wird die Anzahl der Stellplätze / Garagen nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Erfurt vom 14.11.1990, Beschluss Nr. 85/90.

### 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Das Errichten von Stallungen für Kleintierhaltung, wie Schweine, Ziegen, Schafe, Hühner und gleichwertiges ist nicht gestattet.

### 1.6 Beheizung der Gebäude

Für die Beheizung der Gebäude wird Erdgas festgelegt. Darüber hinaus ist der Einbau von Sonnenkollektoren gestattet.

### 1.7 Baugrundstücke

Teilung im Rahmen der Teilungsvermessung nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

### 1.8 Sammelzuordnung zu Massnahmen

Die dargestellten Ausgleichs- und Ersatzflächen sind den Bauflächen anteilig zugeordnet gemäss § 8a BNatSchG. Die Aufteilung der Kosten zur Realisierung erfolgt nach § 8a Abs. 3 bis 5.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ( § 9 Abs. 4 Bau GB IN Verbindung mit § 83 BO)

### 2.1. Gestaltung der Gebäude, Dachformen und Dachneigung, traufhöhen

Die Gebäude sind mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen zwischen 15 und 45° zu errichten, wobei die Firstlinie bei Krüppelwalmdächern mindesten 2/3 der Dachlänge betragen muss. Die Dachüberstände am Ortgang sollen 0,60 m nicht überschreiten. Vordächer sind in geneigter Konstruktion auszuführen. Um den optimalen Einbau von Solaranlagen zu ermöglichen, wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 (1) BauGB) auf die Festlegung einer Firstrichtung verzichtet. Bei Garagen und Nebenanlagen beträgt die maximale Dachneigung 15°.

Die maximale Grösse von Dachgaupen darf 2/3 der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m betragen muss. Einzelgaupen dürfen die Länge von 2,0 m nicht überschreiten. Dreiecksgaupen sind erlaubt. Die Gaupen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Die Drempeelhöhe (Kniestocke) des Dachgeschosses darf höchstens 0,80 m, gemessen von Oberkante Rohfussboden bis zur Dachhaut, betragen.

Wandoberflächen verputzt (weiss oder pastell).

Aussenwandverkleidungen in Holz oder Klinker sind zulässig.

Die Traufhöhen für die Gebäude (gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen) betragen für

I + D bergseitig i. M. 4,0 m

II + D bergseitig i. M. 6,8 m

Die Traufhöhe wird gemessen über festgelegter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut. Die Festlegung der Geländeoberflächen erfolgt im Zuge der Erschliessungsplanung.

Nebenanlagen sind in eingeschossiger Bauweise bis maximal 2,50 m Traufhöhe zulässig. Dachform und Firstrichtung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

## **2.2. Einfriedungen**

Einfriedungen als geschlossenen Mauern und Wände sind unzulässig.

Zäune sind bis 1,20 m Höhe zulässig. Zu verwenden sind Staketenzäune. Jägerzäune sind nicht erlaubt. Bevorzugt sollen Hecken bis 1,00 m Höhe zu den Verkehrsflächen hin angelegt werden. Hecken sind im gesamten Wohngebiet nur mit standortgerechten Gehölzen der aufgeführten Artenliste gestattet.

## **2.3 Garagen**

Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Aneinander gebaute Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

## **2.4 Freiflächengestaltung**

Mit dem Bauantrag ist vom Bauherrn ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die vorgesehene Bepflanzung dargestellt sein muss. Die Ausführung nach Planvorgabe ist mit Beginn der nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

## **2.5 Verkehrsflächen**

Die Planstrasse "C" und "D" sind in Betonpflaster herzustellen. Die Verkehrsflächen der Planstrasse "A" und "B" erhalten eine bituminöse Befestigung, die begleitenden Fusswege sind zu pflastern.

## **2.6 Dachflächenwasser**

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu benutzen.

# **3. GRÜNORDNERISCHE UND LANSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN**

## **3.1 Öffentliche Grünflächen gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

### **Grünfläche "G 1"**

Die Grünfläche ist im Sinne der im Grünordnungsplan dargestellten ökologischen und gestalterischen Funktionen als Streuobstwiese zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

Es ist eine Nachpflanzung aus heimischen hochstämmigen Obstbäumen gemäss Artenliste 1.4 Pkt. 2 vorzunehmen. Die Pflege der Streuobstwiese obliegt von der Gebietsreform der Gemeinde Windischholzhausen und im späteren dem Garten- und Friedhofsamt der Stadt Erfurt.

### **Grünfläche "G 2"**

Diese Grünfläche bildet den westlichen Abschluss des Wohngebietes zum Waldgebiet und NSG "Willroder Forst". Sie dient als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Waldgebiet. Der bereits existente

Gehölzgürtel wird somit aufgewertet und durch die grosszügige Neupflanzung ebenfalls heimischer Gehölze ökologisch bedeutsam.

### **Öffentliche Grünflächen an Verkehrsanlagen**

An öffentlichen Parkplätzen ist für jeden dritten Stellplatz ein grosskroniger Baum zu pflanzen. Ziel der Massnahme ist eine Beschattung der abgestellten Fahrzeuge (Schutz gegenüber übermässiger Aufheizung) und eine städtebaulich befriedigende Einbindung der Stellplätze. Zur Sicherung optimaler Wachstumsbedingungen ist eine unbefestigte Pflanzfläche von mindestens 6,0 m<sup>2</sup> je Baum notwendig.

Erschliessungsstrassen im Baugebiet sind, soweit möglich, mit Bäumen (Artenliste) zu bepflanzen.

Versorgungsleitungen sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den vorgesehenen Baumstandorten zu verlegen.

### **3.2 private Grünflächen gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die unbefestigten Flächen sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden oder flächigen Pflanzungen zu begrünen. Für 50% dieser Fläche ist das Pflanzen heimischer Gehölze vorgeschrieben, Je 100 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. (Artenliste 1.4 Pkt. 2) Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper vorzunehmen.

### **3.3 Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Vermeidung von Eingriffen Verkehrsanlagen**

1. Die Grenzen der Baugrundstücke markieren den Böschungsfuss evtl. notwendiger Aufschüttungen. Aufschüttungen ausserhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nicht zulässig.
2. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.
3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzuschleppen.

#### **Massnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen**

##### **Ausgleichsfläche "A 1"**

Zur Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktionen sind in der Fläche "A 1" folgende Massnahmen und Regelungen vorgesehen:

- die Grünfläche ist als Wiese mit aufgelockerter Baum- und Strauchpflanzung anzulegen und extensiv zu bewirtschaften
- die Fläche erhält eine Pflanzung mit Arten der heutigen potentiell natürlichen Vegetation von ca. 40% der Gesamtfläche (Artenliste 7.2.4 Pkt. 3 u. 4)
- keine mineralische Düngung und kein Gülleauftrag

##### **Ausgleichsfläche "A 2"**

Durch die Bebauung von Flächen ausserhalb der bestehenden Ortsstruktur werden die Funktionen des dörflichen Grüngürtels (Haus- und Obstgärten) empfindlich gestört. Der neu zu entwickelnde Streuobstbereich soll zukünftig diese Vermittlungs- und Schutzfunktion übernehmen.

Diese Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen, dabei sind folgende Massnahmen notwendig:

- die Fläche ist als Wiese anzulegen und zu bewirtschaften
- Mahd 1 x jährlich
- im Anfangsstadium kann zur Ausmagerung der Fläche ein häufigerer Schnitt mit Abtransport des Mähgutes oder Weidegang notwendig sein
- Mahdtermin in Abstimmung auf ökologische Belange wählen
- keine mineralische Düngung und kein Gülleauftrag
- Pflanzen von heimischen hochstämmigen Obstbäumen, Abstand i.d.R. 10 x 10 m (Artenliste 7.1.4 Pkt 2)

- die Obstsorten müssen auf die herrschenden Standortfaktoren abgestimmt sind, es sollten bewährte regional-typische Kultursorten verwendet werden.
- auf geeignete Pollenspender ist zu achten
- Ausführung von Schutzmassnahmen für junge Obstgehölze über die Anwuchspflege hinaus, z.B. Erziehungschnitt bis zur artgerechten Ausbildung der Krone, Freihaltung bzw. Mulchen der Baumscheiben im Jugendstadium
- Ausfälle sind nachzupflanzen

## 4. ARTENLISTE

Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden:

### 1. Einzelbäume an Verkehrsflächen

Bergahorn	-Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-Acer platanoides
Winterlinde	-Tilia cordata

### 2. Hochstämmige Obstbäume

Zwetschge  
Apfel  
Kirsche  
Birne  
Walnuss

### 3. Einzelbäume

Bergahorn	-Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-Acer platanoides
Winterlinde	-Tilia cordata
Sommerlinde	-Tilia platyphyllos
Traubeneiche	-Quercus petraea
Stieleiche	-Quercus robur
Esche	-Fraxinus excelsior
Feldahorn	-Acer campestre
Vogelkirsche	-Prunus avium

### 4. Strauchpflanzungen

Hundsrose	-Rosa canina
Filzrose	-Rosa romentosa
Liguster	-Ligustrum vulgare
Schlehe	-Prunus spinosa
Hartriegel	-Cornus sanguinea
Weissdorn	-Crataegus laevigata
	-Crataegus monogyna
Haselnuss	-Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-Euonymus europaeus
Heckenkirsche	-Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	-Sambucus nigra

### 5. Wandbegrünung

Efeu	-Hedera helix
wilder Wein	-Parthenocissus tricuspidata "veitchii"
Knöterich	-Polygonum aubertii

Fassadenbegrünung: ungleiderte, geschlossene Wandflächen sind soweit betriebstechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen der Artenliste 7.1.4 Pkt. 5 zu begrünen.

6. Mindestanforderungen an das Pflanzgut

Einzelbäume Stammumfang mind. 15 cm  
Hochstämme Stammumfang mind. 12 cm  
zweimal verpflanztes Material verwenden

noch 3.1 öffentliche Grünflächen

Der Standort der Trafostation ist gemäss Planzeichnung 3,0 m breit als öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern aus der Artenliste abzapflanzen.

noch 3.2 private Grünflächen

Der zum Wald führende Fussweg ist innerhalb der Baugrundstücke 3,0 m breit mit Sträuchern und Bäumen der aufgeführten Artenliste abzapflanzen.

Die östlich an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Baugrundstücke sind 30, m breit in Richtung Bundeswehr mit Sträuchern der Artenliste abzapflanzen.