WOHNGEBIET " AN DER SCHERKONDE " IN FROHNDORF

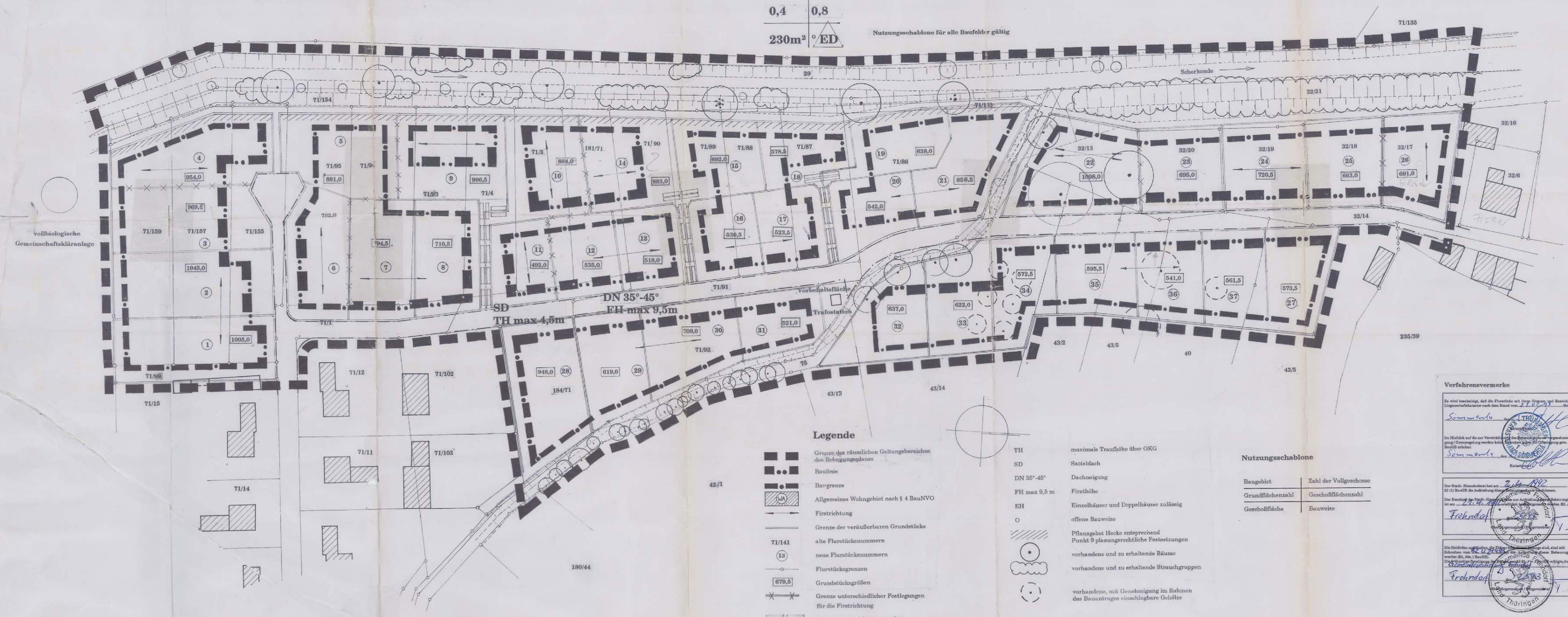
BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

Juli 1993

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG

WA	II
0,4	0,8
230m²	° ED

Nutzungsschablone für alle Baufelder gültig



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Firstrichtung
- Grenze der veräußerbaren Grundstücke
- 71/141 alte Flurstücksnummern
- (13) neue Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- 679,5 Grundstücksgrößen
- Grenze unterschiedlicher Festlegungen für die Firstrichtung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Straßenbegrenzungslinie

TH	maximale Traufhöhe über OKG
SD	Satteldach
DN 35°-45°	Dachneigung
FH max 9,5 m	Firsthöhe
EH	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
O	offene Bauweise
	Pflanzgebot Hecke entsprechend Punkt 9 planungsrechtliche Festsetzungen
	vorhandene und zu erhaltende Bäume
	vorhandene und zu erhaltende Strauchgruppen
	vorhandene, mit Genehmigung im Rahmen des Bauantrages einschlägbare Gehölze

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Geschoßfläche	Bauweise

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit den Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 2.7.1993 übereinstimmen.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Grenzregelung können weitere Vermessungen notwendig werden. Sie sind nach § 81 BauGB erforderlich.

Der Stadt-/Gemeinderat hat am ... gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB ist durchgeführt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (2) BauGB ist durchgeführt worden.

Der Stadt-/Gemeinderat hat am ... gem. § 2 (3) BauGB die Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... geprüft worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... geprüft worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Frohndorf, ...

Bürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 7.4.93 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die örtlichen Bauvorschriften gem. § 83 ThürBO als Satzung beschlossen.

Frohndorf, 7.4.93

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit gem. § 11 BauGB genehmigt.

Az.: 210-4631.20-Frohndorf "An der Scherkonde"

Weimar, 24. Nov. 1993

Regierungspräsident

Die Genehmigung/Versagung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Frohndorf, ...

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gem. § 12 BauGB zur Einsicht für jedermann bereitgehalten.

Frohndorf, ...

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Rechtskraft vom ... an in Kraft getreten.

Frohndorf, ...

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird auf Basis des § 11, Abs. 3 BauGB entsprechend folgender Eintrag geändert:

Datum:	Art der Änderung

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde - Stadt/Amt wurde durch Unterschrift des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes bestätigt.

Frohndorf, ...

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. II, 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Maßnahmengesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. II S. 466), insbesondere die §§ 1, 2, 4, 8 b) (ab 31. 12. 93), 30, 33, 34, 35, 173 und 245 a) (1) N-4
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II, 132), insbesondere die §§ 1 bis 23
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie BGBl. ...
4. Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.1995 (GBl. I No. 20/ S. 222) LV -n. dem Gesetz zur Änderung vom 20.07.1995 über die Bauordnung vom 20.07.1995 (GBl. I No.20/ 7.95)
5. Thüringer Kommunalordnungsgesetz (ThürKO) vom 15.08.1974 (BGBl. I 732), zuletzt geändert durch Art. 2 und 3 Zustädigkeitsverordnung(V) vom 10.11.1994 (BGBl. I S.3190), insbesondere der § 9(1)
6. Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17.05.1990 (GBl. I 90-28 S.255)

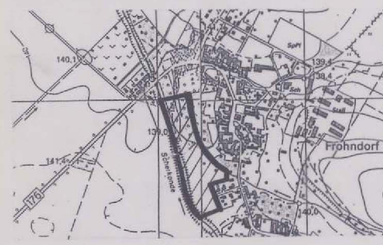
EINSPRUCHSMÖGLICHKEITEN

Eine Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieses Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahren- und Formvorschriften des § 214, Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht innerhalb eines Jahres bei Mängeln der Abwägung innerhalb von einem Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt / Gemeinde, Verbandsgemeinde geltend gemacht wird (§ 215 BauGB).

BEBAUUNGSPLAN

WOHNGEBIET " AN DER SCHERKONDE " IN FROHNDORF

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG



M 1 : 500

REGIOPLAN

Städtebau
Landschaftsplanung
Landschaftsarchitektur

Brühler Herrenberg 11
O-5023 Erfurt

Tel. und Fax: Erfurt 64 314 71

Dieser Bebauungsplan ist nur in Verbindung mit dem Grünordnungsplan gültig

Flächenbilanz

(Berechnung mit Computer auf Grundlage des Bebauungsplanes 1 : 500)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesamt	37.041 m²
davon veräußerbare Grundstücksflächen	26.578 m²
öffentlicher Straßenraum	3.604 m²
davon Anliegerstraße	2.307 m²
Straßenstich mit Wendehammer	329 m²
öffentliche Gehwege	1.040 m²
Flächen Graben und Scherkonde	6.703 m²
Verbehaltsfläche Trafostation	84 m²

Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 des BauGB in der Fassung vom 23.9.1990, §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990, § 6 und 49 der BauO in der Fassung vom 20.7.1990 und dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz, §§ 13-16 in der Fassung vom 22.12.1992 wird für den Bebauungsplan des Wohngebietes 'An der Scherkonde' in Frohndorf folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
nach § 9 ...
- Die im Gemarkungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke der Flur 3 in der Es sind Gemarkung Frohndorf werden nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Nutzungen Wohngebäude zulässig, darüber hinaus die in § 4, Abs.2 BauNVO bezeichneten Nutzungen mit Ausnahme von Läden. Die in § 4, Abs.3 BauNVO bezeichneten Einrichtungen sind grundsätzlich nicht zulässig.
beeinträchtigen nach § 4, Abs.2, Ziffer 2 und 3 BauNVO dürfen die Wohnnutzung nicht erheblich, müssen also nichtstörenden Charakter haben. Als störend ist auch ein
- Für die starker Publikums- bzw. Kundenverkehr anzusehen.
Berufsausübung freiberuflich Tätiger gilt § 13 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
nach § 9 ...
- Für die Abs.1, Ziffer 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO
- Die Planungsgebiet werden die Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl entsprechend der Flächennutzungskategorie "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche(n) ist § 19, Abs.4 BauNVO zu beachten: Garagen, Stellplätze und die damit im Zusammenhang stehenden Zufahrten sind Teil der zu berechnenden Grundflächenzahl. Darüber hinaus wird festgelegt, daß die zulässige Grundfläche durch die in § 19, Abs.4 genannten Anlagen nicht überschritten werden darf.
Zufahrten und Stellplätze zählen dann nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie sind, sofern sie nicht von Einfahrten eingenommen werden, als offene Vorgärten zu gestalten. Die Art und Weise der Bepflanzung regelt der Grünordnungsplan.
- In den Grundstücken 4, 5, 9, 10, 14, 15, 18, 19 und 21 ist die westliche Grundstücksgrenze entsprechend Planeintrag mit einer freiwachsenden Hecke von mindestens 1,5m Höhe im Endzustand und mindestens 1,5m Breite im Endzustand innerhalb des geschlossenen Grundstückes zu bepflanzen. Die zu verwendenden Gehölze bestimmt der Grünordnungsplan.

3. Höhe baulicher Anlagen
nach § 9 ...
- Die Gebäudehöhe wird durch maximale Firsthöhe und eine nicht zu überschreitende Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Wegen der durch hochanstehenden Grundwasser bestehenden Gründungsverhältnisse wird die Traufhöhe auf maximal 4,5m über Ursprungsgeländehöhe, die Firsthöhe auf maximal 9,5m über Ursprungsgeländehöhe und die Oberkante baulicher Anlagen auf 11,0m über Ursprungsgeländehöhe festgesetzt. Die Höhe der Oberkante Kellerdecke darf 1,40m über Ursprungsgeländehöhe nicht übersch...reiten.

4. Zahl der Vollgeschosse
nach §9...
- Es sind Abs.1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16/20 BauNVO
zwei Vollgeschosse zulässig.

5. Bauweise
nach §9...
- Für die Abs.1, Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO
festgesetzt. im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise
- Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. Nebenanlagen
nach § 9...
- Abs.1, Ziffer 4 BauGB in Verbindung mit § 13, Abs.1 BauNVO
- Untergeordnete Nebenanlagen, die der Wohnnutzung bzw. den nach § 4, Abs.2, Ziffer 2 und 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen nicht widersprechen, sind zulässig. Dazu gehören auch Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie, Gas und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser.

7. Stellplätze und Garagen
nach § 12 BauNVO und § 49 BauO
- Je Wohnung sind zwei Pkw-Stellplatz in Form einer offenen Stellfläche oder Garage auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- Für die Anlage von Stellplätzen gelten die in § 12, Abs.3 BauNVO gemachten Einschränkungen.

8. Überbaubare Grundstücksfläche
nach § 23 BauNVO und § 6 BauO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster bezeichnet. Alle Haupt- und Wohngebäude sind an der Baulinie zu errichten.
- Von den durch Baugrenzen und Baulinien getroffenen Festlegungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen ausgenommen. Sie können nach § 6 BauO im gesamten Grundstück und auch als Grenzbebauung errichtet werden. Einschränkend wird festgelegt, daß sie jedoch nicht auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie errichtet werden dürfen. Für die Ausbildung von Grenzwänden gelten die Bestimmungen des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes, §§ 13 bis 16.

9. Pflanzgebote, Pflanzerhaltung
nach § 9, Abs.1, Ziffer 25 BauGB
- Für sämtliche Gebote der Erhaltung von Vegetation und der Pflanzung von Gehölzen ist der Grünordnungsplan für das Wohngebiet "An der Scherkonde" in Frohndorf bindend. Der Grünordnungsplan bestimmt mit seinen Festsetzungen die durch die Bauträger zu erbringenden Ausgleichsleistungen.
- Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie sind, sofern sie nicht von Einfahrten eingenommen werden, als offene Vorgärten zu gestalten. Die Art und Weise der Bepflanzung regelt der Grünordnungsplan.
- In den Grundstücken 4, 5, 9, 10, 14, 15, 18, 19 und 21 ist die westliche Grundstücksgrenze entsprechend Planeintrag mit einer freiwachsenden Hecke von mindestens 1,5m Höhe im Endzustand und mindestens 1,5m Breite im Endzustand innerhalb des geschlossenen Grundstückes zu bepflanzen. Die zu verwendenden Gehölze bestimmt der Grünordnungsplan.

10. Anschluß an Verkehrsflächen
nach § 9, Abs.1, Ziffer 11 BauGB
- Je Grundstück ist eine Zufahrt von der Erschließungsstraße zulässig, die unabhängig vom fußläufigen Hauseingang sein kann. Die Zufahrt darf 3m Breite nicht überschreiten, gespaltene Hauseingänge dürfen im Breite nicht überschreiten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung
nach § 31 BauO
- Für die Gestaltung der Dachflächen gelten die in § 31 BauO festgelegten Regeln.
- Darüber hinaus wird für die Ausbildung von Dachflächen an Haupt- und Wohngebäuden folgendes festgelegt:
1. Es sind Satteldächer zulässig.
2. Die Stellung der Satteldächer ist durch die eingetragenen Firstrichtungen bindend vorgegeben.
3. Die Dachneigung ist zwischen 35° und 45° zu wählen.
4. Für die Dachdeckung sind mittelrote Ton- und Betondachziegel zulässig.
5. Nebengebäude und Garagen können mit Sattel- oder Flachdach ausgebildet werden.

2. Einfriedungen
nach § 10 BauO
- Einfriedungen der privaten Grundstücke zur Erschließungsstraße und zum erschließenden Weg der Grundstücke 2, 3, 4, 5, und 6 hin sind in 3m Entfernung von der Grundstücksgrenze zulässig, jedoch nicht zwingend erforderlich.
- Als Einfriedung zum Straßenraum sind Mauern, Holzlattenzäune oder Hecken in einer Höhe bis 1,2m zulässig.

3. Einordnung von Flüssiggasbehältern
- Flüssiggasbehälter sind innerhalb geschlossener Baulichkeiten aufzustellen.

4. Wege und Stellplatzbeläge
- Für die Befestigung von Wegen und Platzflächen auf privaten Grundstücken ist ausschließlich in Ortbetonbauweise verlegtes Beton- oder Natursteinpflaster zu verwenden.
- Die Erschließungsstraße ist aus Betonverbundpflaster anzulegen.
- Die öffentlichen Wege sind in wassergebundener Decke auszubilden.

Begründung der Entwurfslösung

1. Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes
- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Bearbeitungsgebiet resultiert aus einer Reihe von Bauanträgen für privaten Wohnungsbau in Frohndorf in den letzten Monaten.

2. Lokalisierung des Bauvorhabens
- Die Wahl der Baufläche ergibt sich aus der Möglichkeit der Grunderwerbs durch die Gemeinde an dieser Stelle und durch die günstigen Erschließungsbedingungen.
- Der Standort (gegenwärtig Wiesengrundstücke und Acker) ist in Abrundung der geschlossenen Ortslage gut für Wohnbebauung geeignet.
- Die Wahl der Baufläche stimmt mit dem vorhandenen Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Frohndorf überein

3. Bodenordnung
- Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche des Geltungsbereiches wird einer Neuordnung der Grundstücke unterzogen. Dabei werden 37 Grundstücke für Eigenheimbau mit einer Grundstücksgröße zwischen 500m² und 1100m² ausgewiesen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 735m².
- Da die Katastergrenzen im Bereich des Grabens und an der Scherkonde nicht mit den topographischen Gegebenheiten übereinstimmen, sind dort die Graben- bzw. Hangfußkante für den Verlauf der neuen Grundstücksgrenzen maßgebend.

4. Verkehrserschließung
- Parallel zur Scherkonde wird in Anlehnung an die Wegführung eine Straße ausgebaut. Sie verbindet die bereits bebauten Stichstraßen "Am Anger" und "Haferlandsiedlung" miteinander und schafft damit einen für die Erschließung des Wohnstandortes günstigen Ringschluß.
- Die als Anliegerstraße auszubauende Erschließung ist 5,5m breit und niveaufrei ohne Teilung in Fußwege und Fahrbahn zu planen. Davon zweigt eine Stichstraße von 3,5m Breite mit 12m - Wendehammer zur Erschließung der Grundstücke 2, 3, 4, 5, und 6 ab.
- Die an der Scherkonde gelegenen Grundstücke werden jeweils zu zweit über 3,5m breite Privatwege mit gemeinsamen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.
- Parallel zur Scherkonde ist ein Fußweg von 2m Breite vorgesehen. Verbindung zur Anliegerstraße besteht über einen 2m breiten Weg vom Wendehammer aus sowie über einen 2m breiten Weg auf der Nordseite des in die Scherkonde mündenden Grabens.

Technische Erschließung
- Für die technische Erschließung ist zu beachten, daß es sich beim Bebauungsgebiet um die Richtlinien für Trinkwasserschutzzone II handelt. Alle Anlagen müssen den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete des DVGW, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975 (DK 628.112), TWSZ II entsprechen. Allerdings ist ein Antrag der Gemeinde zur Schließung des Brunnens und Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen eingebracht, dem in Kürze durch die zuständige Behörde entsprochen werden soll. Damit wäre eine Bindung an die obengenannten Richtlinien gegenstandslos.
- Beim Einsatz von Gasheizungsanlagen sind die Forderungen der TVO des Bundesimmissionsschutzgesetzes (VO über Kleinfeuerungsanlagen 1. BImSchV vom 15.7.1988, BGBl I, S. 1059) zu beachten. Die Einlagerung von Heizöl kann bis 5m³ erfolgen.
- Bis zum Anschluß an die Kanalisation ist für die Abwasserbeseitigung eine Zwischenlösung in Form einer vollbiologischen Gemeinschaftskläranlage geplant. Die Einordnung erfolgt in Übereinstimmung mit der Abwasserkonzeption des Orte auf dem sogenannten Haferland in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Bei der Planung der Kläranlage sind die Anforderungen der ATV Regelwerte Abwasser und Abfall, Arbeitsblatt A 142 einzuhalten. Für die Projektierung ist die Abstimmung mit dem Sachgebiet Gewässergüte beim Landesverwaltungsamt Mitte in Erfurt notwendig.
- Die Abwasserentsorgung ist als Trennsystem auszuführen. Unverschmutzte Regenwässer können direkt in die Scherkonde geleitet werden.
- Die Verlegung aller Medien erfolgt im öffentlichen Straßenraum bzw. in den öffentlichen Wegen.
- Für die Elektroversorgung ist in Abstimmung mit der ENAG eine Trafostation im Gebiet vorgesehen. Die Lage ist mit der Erschließungsstraße geplant.
- Die Trinkwasserversorgung wird als Ringschlußleitung zwischen Straße der Haferlandsiedlung und Straße "Am Anger" ausgeführt. Es wird an die unmittelbar südlich des Gebietes vorbeiführende Wasserleitung angebunden.

Hinweise zur Bauausführung

- Auf Grund des zu vermutenden hohen Grundwasserstandes im Gelände sind folgende bauliche Besonderheiten zu beachten :
Zur Vermeidung übermäßiger Baukosten durch Wannenausbildung können die Keller flach gegründet werden. Die Oberkante Kellerdecke darf 1,40m über Geländeniveau ersteigen. Der Keller zählt so laut §2 Abs. (4) BauO nicht als Vollgeschoß.
- Vor Baubeginn bzw. vor Eigentumswechsel der Grundstücke 1&8 ist die Gemeinde eine Baugrunduntersuchungen ausführen, da in Untergrund evt. wenig tragfähige organische Schichten auftreten.
- Bei Bodenfunden ist der unverzüglicher Anzeigepflicht an das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege nachzukommen. Die bauausführenden Betriebe sind auf diese Bestimmung hinzuweisen.

Hinweise zur Wohnqualität

- Die Wohnqualität kann wie in der gesamten Ortslage durch zeitweilige Geruchsbelästigungen durch die zwischen 400m und 800m Luftlinie entfernte Stallanlage beeinträchtigt werden.