



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
- WA 1-4a Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend

**Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Sonstige Planzeichen**

- Mi Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit einem Gehrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger und der Stadt Erfurt zu belastende Fläche
- Mit einem Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger und der Stadt Erfurt zu belastende Fläche

- Grnze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrngung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Maßlinie und Maßzahl in Meter

**II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN nach §§ Abs.6 BauGB und PlanzV**

**Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrngung von Gesamtanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**III ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

- Vorhandene Bebauung (Hauptgebäude)
- vorhandene Bebauung (Nebengebäude)
- Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- Höhepunkte des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in m üNN
- Baufeldbezeichnung

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16.03.2004 (GBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GBl. S. 85)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neufassung vom 28.01.2003 (GBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Haushaltsbegleitgesetzes 2012 vom 21.12.2011 (GBl. S. 531, 532)

Stand: 01.01.2013

**Verfahrensreihe zur Aufstellung des Bebauungsplanes ALT607 "Kleine Ackerhofgasse" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

- Der Stadtrat hat am 27.01.2010 den Beschluss Nr. 2239/09 über die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT607 "Kleine Ackerhofgasse" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 26.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der Freizeithilfe Untersuchung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 20.06.11 bis 01.07.11 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zu Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 10.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 0369/11 am 04.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 04.07.2011 bis zum 05.08.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 10.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2011 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 0092/12 am 27.06.2012 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 23.07.2012 bis zum 24.08.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
- Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 13.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2012 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Erfurt, den  
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat Erfurt hat am den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO und § 19, 2 ThürKO als Satzung
- BESCHLOSSEN
- Erfurt, den  
Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO bei der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt worden. Die Satzung wurde nicht beanstandet.
- Erfurt, den  
Oberbürgermeister
- Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.
- Erfurt, den  
Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 13.07.2012 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeit des Bauformationsbüros der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
- RECHTSVERBINDLICH
- Erfurt, den  
Oberbürgermeister

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 und 3 BauGB**

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Für das Mischgebiet MI wird festgesetzt:	
1.1.1	Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.2	Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss der Vorderhäuser entlang der Andreasstraße zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
1.1.3	Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Wohnungen sind in den Vorderhäusern entlang der Andreasstraße erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
1.1.4	Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2.	Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 wird festgesetzt:	
1.2.1	Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Laden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschoss der Vorderhäuser entlang der Glockengasse, Glockengasse und Webergasse zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
1.2.2	Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2.3	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.3.	Für die Allgemeinen Wohngebiete WA4 sowie WA4a wird festgesetzt:	
1.3.1	Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.3.2	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Im MI, WA1, WA2, WA3 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Größe der zulässigen Grundflächen als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2.2.	Im WA4 und WA4a wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2.3.	Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann im WA3 und WA4 die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 durch Tiefgaragen überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
2.4.	Im WA4 wird die Oberkante Gebäude als Höchstmaß mit	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.5.	Die Oberkante Gebäude ist dabei der höchste Punkt des Gebäudes.	§ 16 Abs. 1 BauNVO
2.6.	Im WA4a wird die Traufhöhe als Höchstmaß mit 199,60 m üNN festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.7.	Die Traufhöhe ist dabei der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtrauf bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern.	
2.8.	Die Zufahrt zur Tiefgarage in der Webergasse 5 darf auf einer Länge von 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie eine Neigung von 5% nicht überschreiten. Der höhensichere Anschluss der Zufahrt an den angrenzenden Gehweg ist niveaugleich auszubilden.	§ 9 Abs. 3 BauGB
2.9.	Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit die Höhenlage des Geländes direkt angrenzenden Nachbargrundstücke eingehalten wird.	§ 9 Abs. 3 BauGB
2.10.	Zwischen den Höhenlagen des Geländes der jeweils aneinandergrenzenden Grundstücke ist dabei stufenlos mit einem kontinuierlichen Gefälle zu vermitteln.	
2.11.	Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse durch den Ausbau bestehender Dächer überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.12.	Veränderungen der bestehenden Trauf- und Firsthöhen sind dabei unzulässig.	
2.13.	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2.14.	Im MI, WA1, WA2 und WA3 sind Gebäude im Sinne der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäude dürfen im Rahmen der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ohne rückwärtigen Grenzabstand errichtet werden.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
2.15.	Im WA4 sind Gebäude im Sinne einer abweichenden Bauweise zu errichten. Zur nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksgränge sind Gebäude ohne Grenzabstand zu errichten. Im Übrigen ist ein Grenzabstand einzuhalten.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
2.16.	Im WA4 sind Gebäude in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.	§ 22 Abs. 1 BauNVO
2.17.	Ein Über- und Unterschreiten von Baulinien durch Gebäudeteile ist nicht zulässig.	§ 23 Abs. 2 BauNVO
2.18.	Im WA1 ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Seitenflügel bis zu einer Tiefe von 15,00 m ab Straßenbegrenzungslinie ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
2.19.	Die Breite dieser Anbauten darf maximal 4,00 m, jedoch nicht mehr als die Hälfte der Breite des jeweiligen Gebäudes betragen.	
2.20.	Die Oberkante dieser baulichen Anlagen darf ein Höchstmaß von 3,50 m über der Höhenlage des jeweiligen vorhandenen natürlichen Geländes nicht überschreiten.	
2.21.	Die Seitenflügel dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Seitenflügel sind dabei an der westlichen oder südlichen seitlichen Nachbargrenze zu errichten. Soweit bereits auf einem Nachbargrundstück ein seitlicher Anbau besteht ist abweichend davon an diesem anzubauen.	
3.6.	Ein Überschreiten von Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen ist nur bis zu einer Fläche von maximal 20m² und einer maximalen Anzahl von einer Terrasse pro Wohneinheit im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3.7.	Im MI sowie WA3 ist bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone bis unterhalb der rückwärtigen Traufe und einer Tiefe von maximal 1,50m ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3.8.	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
3.9.	Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise bis zu einer Fläche von maximal 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch bis maximal 15m² zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
3.10.	Hochbauliche Nebenanlagen dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Soweit bereits auf der Grundstücksfläche eines Nachbargrundstücks eine Nebenanlage besteht ist an diese anzubauen.	
3.11.	Im WA4 und WA4a sind hochbauliche Nebenanlagen im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
3.12.	Oberirdische offene Stellplätze und Carports sind unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
3.13.	Im WA4 und WA4a sind oberirdische Garagen unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
3.14.	Innhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sowie im MI, WA1, WA2 und WA3 sind Garagen ausschließlich und nur ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
3.15.	Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit dieser Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. Die Gesamtgröße der Tiefgarage darf 30 Stellplätze nicht überschreiten.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
3.16.	Tiefgaragenzufahrten, Ein- und Ausgänge zu Tiefgaragen sowie Lüftungseinrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
3.17.	Ein- und Ausfahrten für Garagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
3.18.	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
3.19.	Im WA4 und WA4a sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.	
3.20.	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3.21.	Ländereien oder Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer mindestens 0,80m starken vegetationsfähigen Erdoberdeckung zu versehen und zu begrünen. Dabei darf die Höhenlage dieser Erdoberdeckung die Höhe des vorhandenen Geländes gemäß Planzeichnung nur ausnahmsweise überschritten werden, soweit die Höhenlage des Geländes der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke eingehalten wird.	
3.22.	Der Oberbelag der Tiefgaragenzufahrt ist ab Straßenbegrenzungslinie in Asphalt oder gleichwertigen Materialien ohne Unebenheiten auszubilden.	
3.23.	Regenrinnen sind in Pflaster oder solchen Materialien auszubilden, die keine zusätzlichen Impulsgüsse bei der Überfahrt erzeugen. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind Regenrinnen auf einer Länge von 5 m ab Straßenbegrenzungslinie sowie im Anschluss an den öffentlichen Straßenraum unzulässig.	
6.2.	Im WA4 sind die Flachdächer aller baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen, sobald ihre Fläche 30m² überschreitet. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen davon sind Flächen, die für technische Anlagen in Anspruch genommen werden.	
7.	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7.1.	Innhalb der zeichnerisch festgesetzten mit Gehrechten zu belastenden Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger sowie der Stadt Erfurt mit einer lichten Breite von mindestens 2,50m zu sichern.	
7.2.	Innhalb der zeichnerisch festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger bzw. der Stadt Erfurt mit einer lichten Breite von mindestens 4,00 m zu sichern.	
8.	VERWENDUNGSVERBOT LÜFTVERUNREINIGENDER STOFFE BESTIMMTER	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
8.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden.	
9.	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
9.1.	Für die Errichtung der Tiefgarage werden folgende Maßnahmen festgelegt:	
9.1.1.	Die Zufahrt zur Tiefgarage in der Webergasse 5 ist als allseitig eingehauster Aufzufahrt auszubilden und muss je nach Anzahl der Stellplätze folgende Mindestabstände zum nachstgelegenen benachbarten Gebäude aufweisen:	
9.1.2.	bis max. 18 Stellplätze: 1,00m	
9.1.3.	bis max. 30 Stellplätze: 1,80m	
9.1.4.	Das Tiefgaragengerüst in der straßenseitigen Fassade der Webergasse 5 ist geschlossen auszubilden und auf eine Öffnungsfläche von maximal 9,00m² zu begrenzen.	
9.1.5.	Die Schallleistung des Tiefgaragengerüsts in der Webergasse 5 ist beim Öffnen und Schließen auf Lw <= 65 dB(A) zu begrenzen.	
9.1.6.	Die Schallleistung der Lüftungseinrichtungen ist so zu begrenzen, dass am nächstgelegenen schutzwürdigen Fenster der zulässige Richtwert für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.	
9.1.7.	Die Tiefgaragenzufahrt ist über die gesamte Länge einzuhausen und an beiden Seitenwänden bzw. an einer Seitenwand und der Decke mit einem Material auszubilden, das einen bewerteten Absorptionsgrad (Alpha) nach DIN EN ISO 354:2003-12 (D) - Akustikmessung der Schallsorption in Hallräumen, Ausgabe datum 2003-12 von mindestens 0,9 oder höher aufweist. Der Absorptionsgrad bei 125 Hz sollte dabei nicht unter 0,4 liegen.	
9.1.8.	Der Oberbelag der Tiefgaragenzufahrt ist ab Straßenbegrenzungslinie in Asphalt oder gleichwertigen Materialien ohne Unebenheiten auszubilden.	
9.1.9.	Regenrinnen sind in Pflaster oder solchen Materialien auszubilden, die keine zusätzlichen Impulsgüsse bei der Überfahrt erzeugen. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind Regenrinnen auf einer Länge von 5 m ab Straßenbegrenzungslinie sowie im Anschluss an den öffentlichen Straßenraum unzulässig.	
9.1.7.	Die Fundamente im Bereich der Tiefgaragezufahrt sowie des Aufzufahrt sind von den Fundamenten der angrenzenden Gebäude durch eine Haustrennfluge zu trennen.	
9.1.8.	Die Austrittsöffnungen der Lüftungseinrichtungen sind vertikal anzuordnen und müssen unter Berücksichtigung der Höhe der Vegetationsschicht entsprechend Nr. 6.1, die Oberkante des Geländes um mindestens 0,40m überragen. Die Abluft ist so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird.	
9.1.9.	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.1.	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Terrassen, Zufahrten und Zugewängen ausgebaut sind, gärtnerisch anzulegen.	
10.2.	Je Baugrundstück ist mindestens 1 Obststamm oder Laubbäumchen 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, soweit die nicht überbaute Grundstücksfläche 100m² überschreitet.	
11.	BEDINGTE FESTSETZUNG	§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
11.1.	Die im WA4 und WA4a getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche gelten erst nach Eintritt der Baubegrenzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.	
11.2.	Bei Bau- oder Abrucharbeiten ist mit vor- oder frühgeschichtlichen Funden zu rechnen. Das Plangebiet ist hochrangiges archäologisches Relevanzgebiet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist das gesamte Baufeld archäologisch zu untersuchen. Bei Erarbeiten ist für jedes Vorhaben die denkmalgeschützliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Zufallfunde sind gemäß § 16 ThürBO unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.	
11.3.	KONTAMINATIONSVERDÄCHTIGE BODEN UND BAUSUBSTANZ	
11.4.	Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannt organisch-chemische auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Böden oder Bausubstanz freigelegt werden und konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung bestehen, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.	
11.5.	ERDAUFSCHLÜSSE	
11.6.	Erdraufschlüsse und größere Baugruben sind durch die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen.	

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO**

Nr.	Festsetzungen	Ermächtigung
12.	AÜSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
12.1.	Dachterrassen sind unzulässig.	
12.2.	Garagenzufahrten sind entlang der Straßenverkehrsflächen mit fassadenbündigen geschlossenen Türen auszubilden.	
12.3.	Im WA4 sind die Dächer aller baulichen Anlagen als Flachdächer auszubilden.	
12.4.	Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig und dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.	
12.5.	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
12.6.	Befahrbare Flächen sind mit Natursteinpflaster auszubilden.	
12.7.	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Webergasse sowie die Kleine Ackerhofgasse grenzen, sind entlang der Straßenbegrenzungslinie mit Mauer aus Kalkstein oder geschlossenen Toren einzufrieden.	

- Die Höhe der Einfrindungen muss mindestens 1,80m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche betragen.
- GESTALTUNG DER STELLPLATZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHALTER
- Auf den Baugrundstücken im WA4 und WA4a sind die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter in die Gebäude zu integrieren.
- Auf den Baugrundstücken im WA1, WA2, WA3, MI und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter in allseitig geschlossene bauliche Anlagen zu integrieren.
- ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHEN
- Im Geltungsbereich finden die Regelungen zur Tiefe der Abstandflächen nach ThürBO dort keine Anwendung, wo durch Festsetzungen Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor deren Abstandflächen geringerer Tiefe als nach dieser Bestimmung liegen müssen.

**TEIL C: HINWEISE**

- DEN FESTSETZUNGEN ZUGRUNDE LIEGENDE VORSCHRIFTEN
- ARCHÄOLOGIE
- KONTAMINATIONSVERDÄCHTIGE BODEN UND BAUSUBSTANZ
- ERDAUFSCHLÜSSE

**Bebauungsplan ALT607 "Kleine Ackerhofgasse"**

Stand ALK: 02/2011

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Lobestraße 34, 99096 Erfurt

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Apolda

Erft  
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

