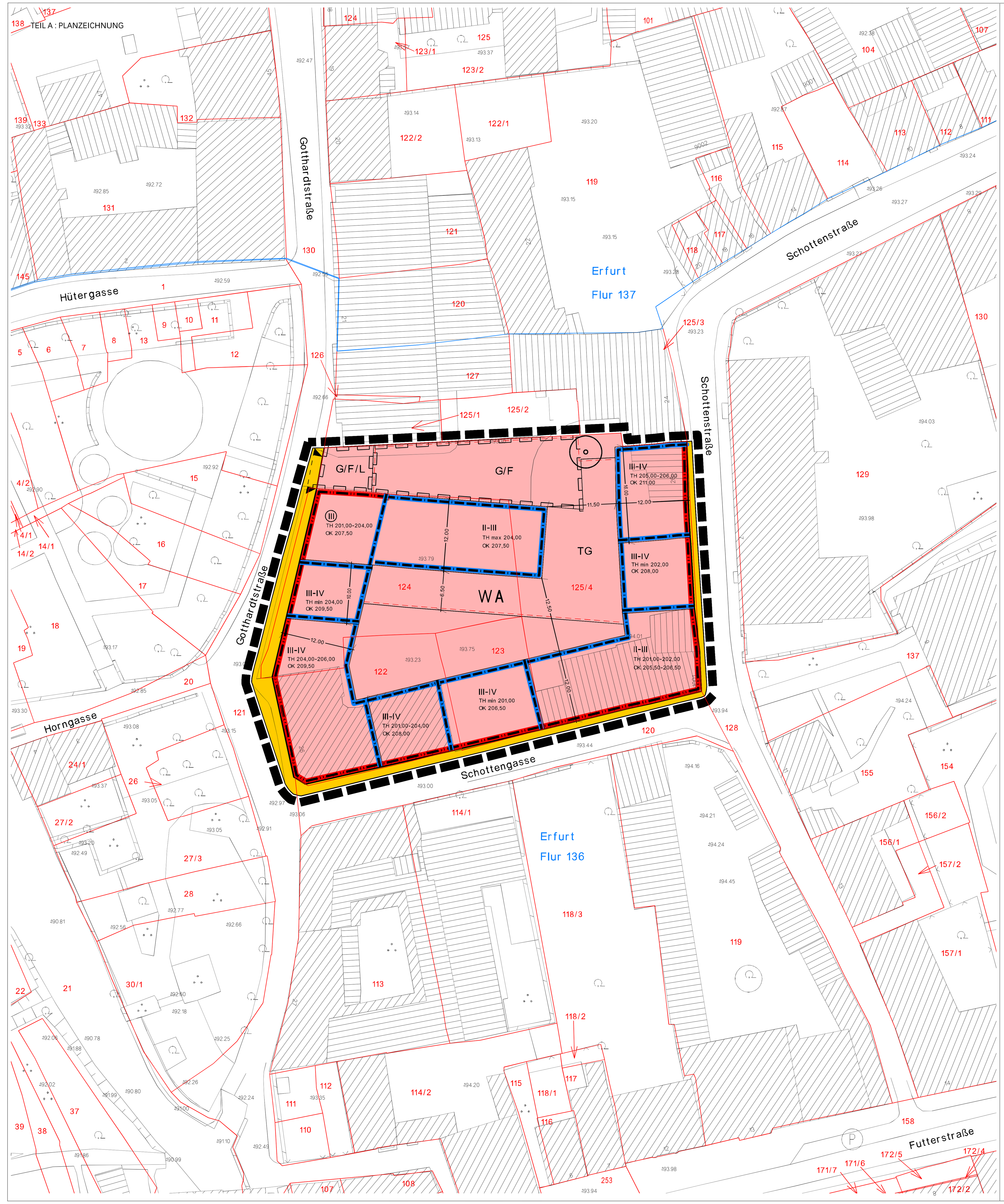


PLANZEICHENERKLÄRUNG

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

z.B. TH 204,00-206,00	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN
z.B. TH min 201,00	Traufhöhe als Mindestmaß in Meter über NHN
z.B. TH max 204,00	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über NHN
z.B. OK 206,50	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Meter über NHN
OK 205,50-206,50	Oberkante Gebäude als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN
z.B. III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend

Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

Planungen,Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung:
TG	Tiefgarage
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Zweckbestimmung:
G/F/L	Mit einem Leitungsrecht für Stromkabel zu Gunsten des Versorgungsträgers sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der nördlich angrenzenden Anlieger zu belastende Fläche
G/F	Mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der nördlich angrenzenden Anlieger zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
12,00	Maßlinie und Maßzahl in Metern

II ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	Vorhandene Gebäude
125/4	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
.193.79	Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in m ü NHN

TEIL A : ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB I.V.M.
§ 83 Abs.1 Nr.1 ThürBO UND § 12 Abs.3 Satz 2 BauGB
ANSICHTEN M = 1 : 200

Ansicht Westfassade Gotthardtstraße

Ansicht Südfassade Schottengasse

Ansicht Ostfassade Schottenstraße

Ansicht Nordfassade Querriegel (Innenhof)

Ansicht Nordfassade Bebauung Schottengasse (Innenhof)

Ansicht Südfassade Querriegel (Innenhof)

Ansicht Westfassade Schottenstraße (Innenhof)

Ansicht Ostfassade Gotthardtstraße (Innenhof)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 und 3 BauGB SOWIE § 12 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0.	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht der Größe der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche.	§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
1.2.	Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen mit ihren Einfahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO
1.3.	Die Oberkante Gebäude ist der höchste Punkt des Gebäudes. Bei geneigten und flach geneigten Dächern wird als Traufe der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand festgesetzt. Bei Flachdächern mit umlaufender Attika/ Brüstung oder Gebäuden mit Staffelgeschossen wird die Traufe als Oberkante der Attika/Brüstung der Gebäudeaußenwand festgesetzt.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2.1.	Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise festgesetzt.	§ 22 Abs. 1 BauNVO
2.2.	Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Balkone ist ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.	§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO
3.	ABSTANDSFLÄCHENTIEFE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
3.1.	Vor den straßenseitigen Außenwänden der Gebäude wird die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Thüringer Bauordnung auf 0,2 H, mindestens jedoch auf 3 m festgesetzt.	
4.	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1.	Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
4.2.	Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.	§12 Abs. 6 BauNVO
4.3.	Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für diese Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig.	§12 Abs. 6 BauNVO
5.	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.1.	Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig.	
6.	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.1.	An den Gebäuden sind insgesamt 6 Fledermausersatzquartiere als Flachkästen anzubringen.	
6.2.	Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind außerhalb des Zufahrtsbereiches mit einer mindestens 0,60 m starken vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen.	
6.3.	Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist außerhalb der Zufahrtsbereiche zu begrünen.	
6.4.	Befestigte Flächen für Wege und Terrassen sind innerhalb der zu begrünenden Fläche nur ausnahmsweise zulässig und mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.	
7.	VERWENDUNGSVERBOT BESTIMMTER LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
7.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden.	
8.	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.1.	Die Außenbauteile der baulichen Anlagen müssen je nach Lärmpegelbereich und Raumart die nachfolgenden Schalldämm-Maße R'w,res aufweisen.	

Lärmpegelbereich -LPB-	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. $R'_{w,res}$ / dB(A)	Raumart: Büroräume u.ä.[1])
II	56 bis 60	30	30
II	61 bis 65	35	30

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Als Lärmpegelbereich II werden alle seitlichen und rückwärtigen Fassadenabschnitte eingestuft.

Als Lärmpegelbereich III werden alle den Straßenverkehrsflächen zugewandten Fassadenabschnitte eingestuft.

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
8.2.	Die Tiefgaragenzufahrt ist mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.	
9.	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.1	Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind insgesamt 4 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Davon ist ein Baum an dem zeichnerisch festgesetzten Baumstandort einzuordnen.	
9.2.	Der zeichnerisch festgesetzte Baumstandort darf in seiner Lage in einem Umkreis von 4 m verschoben werden.	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit der ThürBO UND NACH § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzungen	Ermächtigung
10.	ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
10.1.	Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.	
11.	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
11.1	Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise sind Abfallbehälterstandplätze außerhalb von Gebäuden zulässig, sofern die Standplätze vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind und eine geeignete Einhausung bzw. Einfriedung erfolgt.	

TEIL C: HINWEISE

1. BODENAUSHUB

Die Aushubmassen aus dem ehemaligen Hofbereich Schottenstraße 26 sind zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen. Sollten in diesem Bereich keine Tiefbauarbeiten mit entsprechenden Aushubmaßnahmen erfolgen, sondern Garten- und Grünbereiche entstehen, ist der Boden auf umweltgefährdende Stoffe zu untersuchen.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Bei Bau- oder Abbrucharbeiten ist mit vor- oder frühgeschichtlichen Funden zu rechnen. Das Plangebiet ist hochrangiges archäologisches Fundgebiet. Bei Erdarbeiten ist für jedes Vorhaben die denkmalpflegerische Erlaubnis beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar einzuholen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Thüringer Kommunalordnung und anderer Gesetze vom 23.07.2013 (GVBl. Nr. 7, S. 194)

Stand: 12.08.2013

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 25.11.2009 übereinstimmen.

Apolda, den 20.01.2010 gez. Müller

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Apolda

Stand der ALK : 10.06.2009

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

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 588 „Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Stadtrat hat am 17.09.2008 den Beschluss Nr. 000232/08 über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ALT 588 „Wohnen an der Krämerbrücke" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 24.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Erfurt, den 05.11.2009
gez. i.V. Tamara Thierbach
Oberbürgermeister

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 03.11.2008 bis 05.12.2008 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 24.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erfurt, den 05.11.2009
gez. i.V. Tamara Thierbach
Oberbürgermeister

Im Mai 2009 wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. Das von der Jury zur Umsetzung empfohlene Vorhabenkonzept wurde im Zeitraum vom 18.08.2009 bis 01.09.2009, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt, Nr. 15 vom 10.08.2009, öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2009 Abgabe einer Stellungnahme zum Vorhabenkonzept aufgefordert worden.

Erfurt, den 05.11.2009
gez. i.V. Tamara Thierbach
Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 28.10.2009 mit Beschluss Nr. 1584/09 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Erfurt, den 05.11.2009
gez. i.V. Tamara Thierbach
Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 30.11.2009 bis zum 08.01.20010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 20.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.11.2009 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung

BESCHLOSSEN

Erfurt, den
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO bei der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt worden.

Erfurt, den
Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den
Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

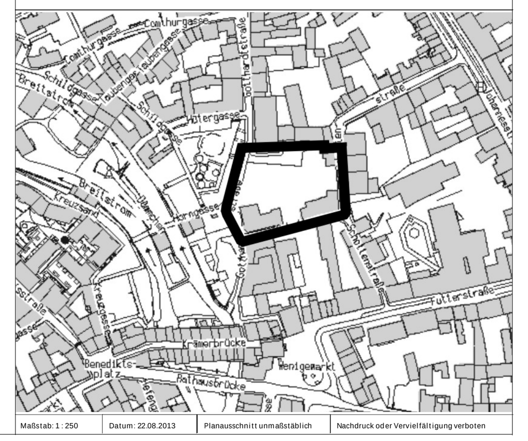
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Bauinformationsbüros der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Erfurt, den
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT588
"Schottenhöfe- Wohnen an der Krämerbrücke"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 250	Datum: 22.08.2013	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten