

TEIL A: PLANZEICHNUNG

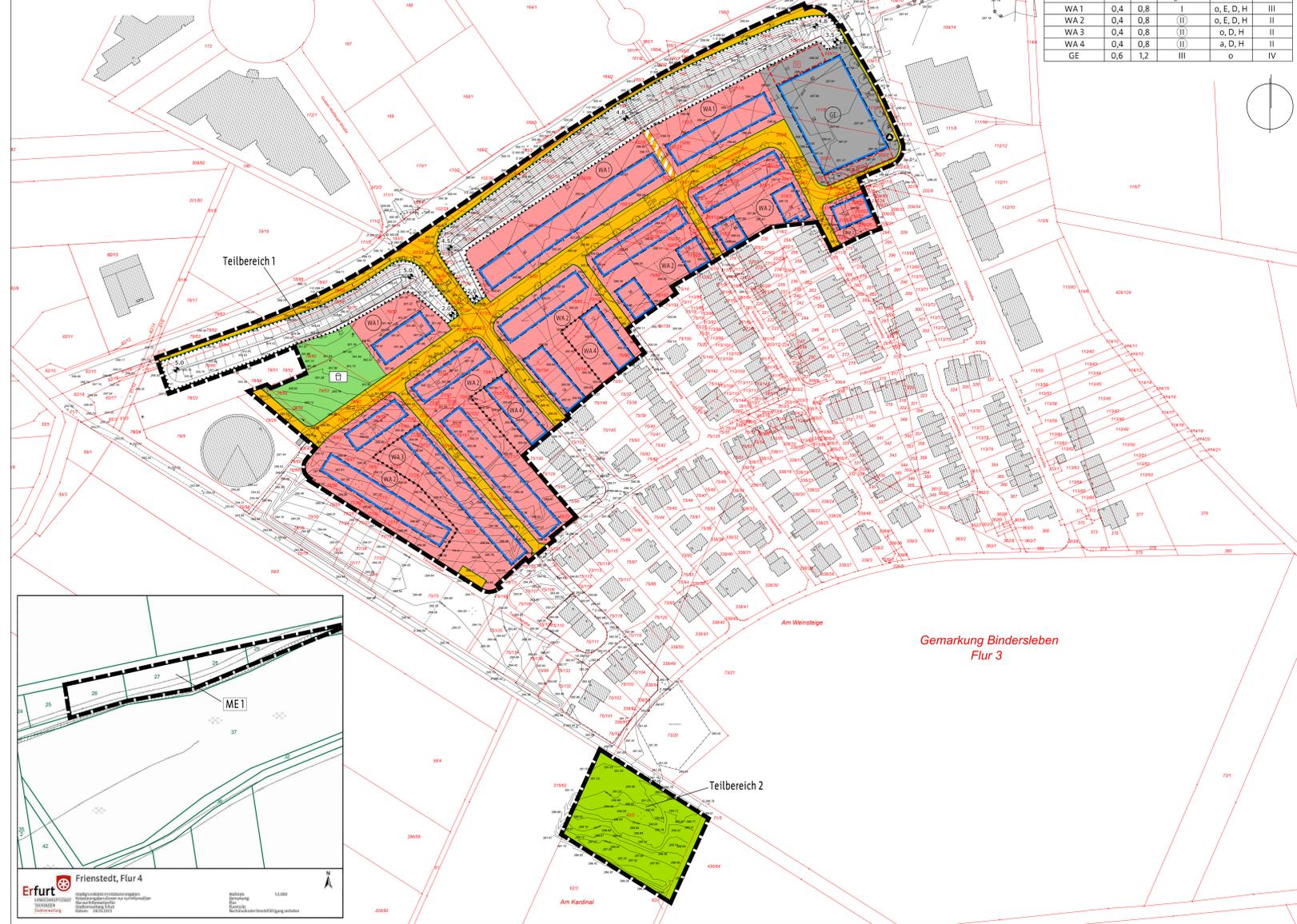


Table with 5 columns: Baugebiet, GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, and Lärmpegelbereich. It lists building types like WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, and GE with their corresponding zoning parameters.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanV

I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsstablage:

Table for 'Art der baulichen Nutzung' with columns for 'Art der baulichen Nutzung', 'Grundflächenzahl', 'Geschoßhöhenzahl', 'Bauweise', and 'Lärmpegelbereich'. It lists categories like 'Allgemeine Wohngebiete' and 'Gewerbegebiete'.

Maß der baulichen Nutzung

09 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

04 Geschossflächenzahl

04 Grundflächenzahl

04 Zahl der Vollgeschosse: zwingend 2geschossig

04 Zahl der Vollgeschosse: maximal 3geschossig

Bauweise: Baugruppen sowie die Stellung baulicher Anlagen

09 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

e abweichende Bauweise

E Einzelhäuser

D Doppelhäuser

H Hausgruppen

Baugrenze

Firstschrägung

Verkeflichflächen sowie Verkeflichflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anchluss anderer Flächen an die Verkeflichflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkeflichflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Werftfontainenstellplatz

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplätze

Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anlagen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

externe Maßnahmefläche ME 1

Sonstige Planzeichen

Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Stellplätze

mit einem Leinungsrecht über die Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. von Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Bemessung in Meter

5,00 Höhe Lärmstutzwall in Meter

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurstücksbezeichnung

Höhenlage des Geländes in m ü. NN

Parzellierungsverbot

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

12. FESTSETZUNGEN NACH § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (ZUORDNUNGSFESTSETZUNG)

Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden die Maßnahmen gemäß Punkt 7 sowie die Anpflanzgebote gemäß Punkt 11 festgesetzt.

12.2. Folgende Festsetzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und werden diesen zugeordnet:

Baugebiet WA 1 bis WA 4

Festsetzungen Nr. 7.1, 7.2, 7.3, 11.5 und 11.6

Als Verteilungsmaßstab wird auf Grundlage des § 4 der Satzung der Stadt Erfurt zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 15 BauGB vom 30.07.2019 die zulässige Überbauung gemäß der festgesetzten GRZ angesetzt.

Den Eingriffen im Bereich der Erschließung werden die folgenden Eingriffsausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Festsetzung 7.3 (extensive Ausgleichsfläche), Festsetzung 11.1 (Baumflanzungen an der Andromedastraße) und Festsetzung 11.3 (Begrünung Lärmstutzwall).

Die Drenpeltiefe der Gebäude darf maximal 0,8 m betragen.

Die Drenpeltiefe ist der Abstand vom Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zur Untere-Kante des Dachpappens gemessen an der Innenseite des aufgehenden Mauerwerkes.

In den Baugebieten WA 1 sind für Wohngebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad zulässig.

In den Baugebieten WA 2 bis WA 4 sind für Wohngebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 30 Grad zulässig.

Im Baugebiet GE sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad oder zweifach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad zulässig.

Dachendeckungen mit spiegelflächen, glänzenden und reflektierenden Materialien sowie solche, die den Flugverkehr beeinträchtigen, sind unzulässig. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig.

Als Dachendeckungsmaterialien sind bei geneigten Dächern über 20 Grad Ton- oder Betonziegel in der Farbe Rot bis Rotbraun zu verwenden. Für geneigte Dächer unter 20 Grad ist Metall als Eindeckungsmaterial zu verwenden.

Die Fassadewände im Bereich der Baugebiete WA 1 bis 4 sind überwiegend in Putz auszuführen.

Die Zufahrten von Tiefgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluss gewährleisten.

Werbeanlagen im Baugebiet GE dürfen die Traufe der Gebäude nicht überschreiten, Leuchtschilder und Leuchtwerbung, mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Das bestehende Gelände ist zu erhalten. Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,0 m im Bereich von Terrassen und Zugängen zulässig. Diese sind an das bestehende Gelände mit Böschungen im Verhältnis 1:3 anzugleichen.

Ausnahmsweise sind Stützmauern aus Kalktrockenmauern oder als Gabionen mit Kalkstein bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind mit breitflügeligem Pflaster, Schotterrasen, Spurstreifen aus wasserundurchlässigem Material oder als wassergebundener Decke zu gestalten.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so auf den privaten Grundstücken anzuordnen, dass sie dauerhaft und allseitig gegen die Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt sind.

Zur Abschirmung sind Mauern, Eingrünungen, Palisaden oder berastete Rankgitter zulässig.

Einfriedigungen sind nur auf der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zugewandten Seite in Form von dauerhaft mit Rankgewächsen, Pflanzstreifen o.ä. begrüntem Zaun und nicht bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bei Grundstücken, deren Garten an die öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzt, ist die Einfriedigung dieses, wie zuvor beschrieben zulässig.

Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmstutzwalle) sind als naturnahe freiwachsende Sträucher und Stauden mit ständiger Blüte zu erhalten. Ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserundurchlässig zu erhalten.

Die Standorte für die Pflanzung können ausnahmsweise um maximal 3,0m parallel zur Straße verschoben werden.

Für je angefangene 4 Stellplätze für PKW ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten, so dass eine Überleistung der Stellplätze mit Bäumen entsteht.

Ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserundurchlässig zu erhalten.

Arten und Mindestqualität gemäß Pflanzenliste

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit standortgerechten Gehäusen, Gärten und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen bilden die Flächen für die notwendige Erschließung. Wege max. 3m, Tiefgaragenzufahrten max. 6m.

Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen geobotanischen Gehäusen zu bepflanzen.

In Grundstücken ist je 100 m² nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Obstbaum als Hochstamm oder ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Das Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung ist nicht zulässig.

Arten und Mindestqualität gemäß Pflanzenliste

Unterbaue Grundstücksflächen sind mit einer mind. 20cm dicken Erdeisdecke zu überdecken und entsprechend Festsetzung 11.5 zu begrünen.

7. Pflanzenliste

Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Pflanzen. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre Feldahorn

Alnus glutinosa Schwarze Alnus

Malus sylvestris Hainbuche

Prunus avium Wildbirne

Juglans regia Walnus

Malus sylvestris Hainbuche

Prunus avium Wildbirne

Sorbus aria Mehlbeere

Sorbus aucuparia Eberesche

Sorbus domestica Speierling

Sorbus thuringica Fastigata Thüringische Mehlbeere

Mindestanforderung an die Pflanzqualität

Hochstamm dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 12-14cm

Obstbäume als Hochstamm

Malus (Apfel) in Arten und Sorten

Prunus (Kirschen und Pflaumen) Zwetschgen in Arten und Sorten

Prunus (Bereire) in Arten und Sorten

Mindestanforderung an die Pflanzqualität

Hochstamm dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 10-12cm

Sträucher

Amelanchier ovalis Felsenbirne

Cornus sylvatica Kornelkirsche

Cornus sanguinea Rot-Hatznel

Corylus avellana Haselnuß

Crataegus monogyna Engfingiger Weißdorn

Crataegus laevigata Zweifloriger Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenbutche

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Kote-Heidekerlsche

Prunus mahaleb Fettenkirche

Prunus spinosa Schlehe

Rhamnus cathartica Kreuzdorn

Rhamnus frangula Faulbaum

Rosa avensis Feldrose

Rosa canina Hundrose

Rubus idaeus Himbeere

Rubus spec. Brombeere

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Mindestanforderung an die Pflanzqualität

Sträucher mindestens einmal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 18-20cm

Bäume zur Stellplatzbegrenzung

Acer campestre (Feldahorn)

Crataegus laevigata (Apfel) (Apfel)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Mindestanforderung an die Pflanzqualität

Hochstamm dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 18-20cm

Baumreihe an der Andromedastraße

Carpinus betulus Trans Fontaine (Hainbuche Trans Fontaine)

Acer campestre (Feldahorn)

Mindestanforderung an die Pflanzqualität

Hochstamm dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 18-20cm

Flächige Urteerpflanzung der Baumreihe an der Andromedastraße

Stauden und Gäser

Carex sylvatica (Wald-Sege)

Geranium macrorrhizum (Balkan-Storchschnabel)

Festuca ovina (Atlas-Schwingel)

Symphium grandiflorum (Kleiner Kaukasus-Beinweil)

Tanacetum macrophyllum (Großblättrige Wucherblume)

Gehölze

Symphoricarpos xchenaultii 'Hanzack' (Niedrige Purpurbeere 'Hanzack')

Pyracantha hybrid 'Aristata' (Feuerdorn-Hybrid 'Aristata')

Cornus stolonifera 'Kelsey' (Zwerg-Hattnel 'Kelsey')

1312. Das bestehende Gelände ist zu erhalten. Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,0 m im Bereich von Terrassen und Zugängen zulässig. Diese sind an das bestehende Gelände mit Böschungen im Verhältnis 1:3 anzugleichen.

Ausnahmsweise sind Stützmauern aus Kalktrockenmauern oder als Gabionen mit Kalkstein bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind mit breitflügeligem Pflaster, Schotterrasen, Spurstreifen aus wasserundurchlässigem Material oder als wassergebundener Decke zu gestalten.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so auf den privaten Grundstücken anzuordnen, dass sie dauerhaft und allseitig gegen die Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt sind.

Zur Abschirmung sind Mauern, Eingrünungen, Palisaden oder berastete Rankgitter zulässig.

Einfriedigungen sind nur auf der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zugewandten Seite in Form von dauerhaft mit Rankgewächsen, Pflanzstreifen o.ä. begrüntem Zaun und nicht bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bei Grundstücken, deren Garten an die öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzt, ist die Einfriedigung dieses, wie zuvor beschrieben zulässig.

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

1. Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Bodenfunden und historischen Siedlungsresten zu rechnen. Erdarbeiten bedürfen somit einer Erlaubnis gem. § 19 Abs. 1 Nr. 3 ThürDSchG. Funde sind gem. § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzugeben.

2. Munitiongefährdung

Es ist ein einmaliges Bombenabwurfgebiet. Grundstücken sollten bei Tiefbaumaßnahmen Luftbildauswertungen bzw. Sondierungen vor Baubeginn durchgeführt werden.

3. Auffälliger Bodenausbau, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien im Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bauabstände oder Aufküllungen angetroffen, so ist die untere Bodenoberfläche, Umwelt- und Naturuntersuchung der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. Einsichtnahemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingehalten werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird d.h. nach derzeitigem Stand im Bauinformationssystem der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Loberstraße 34, Erdgeschoss.

5. Bodenaufschlüsse

Gepflante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie, Wasserrecht und Bergbau (LWB) i.S. 131, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

6. Thüringer Bauordnung (ThüBO) i.d.F. vom 16.03.2004 (BGBl. I S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (BGBl. I S. 85)

7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neufassung vom 28.01.2003 (BGBl. I 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)

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

11. In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betriebsbetriebs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

12. Im Baugebiet GE sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen und die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

13. Im Baugebiet GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zuzulässig, die dem Geräusche der Emissionskontingente nach DIN 45091 in Höhe von 55 dB(A)im¹ tag¹ (22:00 bis 22:00 Uhr) 35 dB(A)im¹ nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) weder tags noch nachts überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45091:2006-12, Abschnitt 5.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

21. In den Baugebieten WA 4 ist bei Reihemittelbauweise eine Überschreitung der der maximal zulässigen Grundflächenzahl bis maximal 0,6 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl bis maximal 1,0 zulässig.

22. Für Gebäude in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 wird eine Traufhöhe durch die Anzahl der Vollgeschosse multipliziert mit der Geschosshöhe von maximal 3,0 m festgesetzt.

Im Baugebiet GE darf die Traufhöhe maximal 10 m und die Gebäudehöhe maximal 15 m betragen.

Die Traufhöhe ist hierbei die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (DGF) darf maximal 0,8 m betragen.

Ausnahmsweise darf die Höhe des Erdgeschosfußbodens bis maximal 1,2 m überschritten werden, wenn dies auf Grund der vorhandenen Geländesituation erforderlich wird.

23. Die Bezugswerte für die festgesetzten Höhen ist die jeweils angrenzende Straßenverkehrsfläche.

Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der angrenzenden Bauweise.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. In der abwardtenden Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf der Nordwestseite und mit seitlichem Grenzabstand auf der Südostseite zu errichten. Der entzende Grenzabstand ist durch eine eingeschossige Bebauung mit Garagen oder Nebengebäude zu schließen.

3.2. Überschreitungen der Baugrenzen sind ausnahmsweise für Wintergärten und Windfänge bis zu maximal der halben Hausbreite und bis zu 1,5 m Tiefe zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; STELLPLATZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1. Nebenanlagen als Gebäude sind nur bis maximal 15 m² umbaubar Raum auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2. Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und nur in der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den dafür festgesetzten Flächen und in den allgemeinen Wohngebieten auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Fläche vor dem Gebäude zulässig.

4.4. In den Baugebieten WA 4 ist bei Hausgruppen maximal 1 Carport oder Garage pro Wohngebäude zulässig.

Wird der Carport oder die Garage in einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, kann die Zufahrt als 2 Stellplätze genutzt werden.

4.5. In den B