



TEIL A2: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 Abs.1 Nr.1 ThürBO und nach §12 Abs.3 Satz 2 BauGB, M 1:250



WA1 (Bogenbebauung) Ansicht Ost, Anger; WA1 (Bogenbebauung) Ansicht Nord; WA2 (Torhaus 1) Ansicht Ost, Eingang (Anger); WA2 (Torhaus 1) Ansicht Süd, Straßenansicht; WA1 (Bogenbebauung) Ansicht West, vom Sportplatz; WA1 (Bogenbebauung) Ansicht Süd; WA2 (Torhaus 1) Ansicht West; WA2 (Torhaus 1) Ansicht Nord, Hofansicht

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Zeichnerische Festsetzungen

##### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO90

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
IV	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
B	Baulinie
Bz	Baugrenze
V	Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
G	Ein- bzw. Ausfahrten Garagengeschoss
Fl	Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
U	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
M	Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
N	Nummerierung von gründerischen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Ca	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen. Zweckbestimmung: Garagengeschoss, tw. unterirdisch (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Ca	Mit Leitungszeichen zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB) - Leitungsrecht für Fernwärmeleitung zu Gunsten des Leitungsgräbers
Ca	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Ca	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Bauweise
Ca	Bemassung in Meter
Ca	Hauptgebäude (Bestand)
Ca	Flurstücksgrenze / Flurstücknummer (Bestand)
Ca	Höhenlage des vorhandenen Geländes
Ca	Höhenpunkte in Meter ü. NHN
Ca	Böschung in Bestand
Ca	Fernwärmeleitung (geplant 2016)
Ca	Gesamtbereich Städtebauliches Konzept "Bortnalbogen"

#### 2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 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 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>
1.1	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>
2.1	Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ist über die Gesamtlächen des WA und WA2 nachzuweisen.	§ 10 Abs.2 BauNVO § 12 Abs.3 BauGB
2.2	Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.	§ 21a Abs.1 BauNVO
3.	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB</b>
3.1	In der abweichenden Bauweise a (WA1) werden Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO errichtet. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.	§ 22 Abs.4 BauNVO
3.2	Ein Überschreiten der Baulinie des WA1 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal je 5,50 m, in der Summe höchstens 20,00 m pro Geschoss bis maximal zur Grenze der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen (Garagengeschoss) zulässig.	§ 23 Abs.2 BauNVO
3.3	An der südlichen Baulinie des WA2 ist für das oberste Vollgeschoss ein Zurückbleiben von der Baulinie um maximal 1,50 m zulässig, an der östlichen Baulinie um maximal 2,50 m (Staffelgeschoss).	§ 23 Abs.2 BauNVO
3.4	Ein Überschreiten von Baugrenzen im WA1 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal je 8,00 m, in der Summe höchstens 30,00 m pro Geschoss bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.	§ 23 Abs.3 BauNVO
4.	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB</b>
4.1	Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen im Garagengeschoss zulässig. Ein- und Ausfahrten in das Garagengeschoss sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO
5.	<b>Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB</b>
5.1	Im Plangebiet ist der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen anzuweisen. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. §2 Nr.12 der 1. BImSchV ein.	§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB
6.	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB</b>
6.1	Die Fahrbahndecken der Einfahrten sowie der überfahrbaren Flächen innerhalb des Garagengeschosses sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag [KSt <sub>r</sub> = 0 dB(A)] auszuführen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.2	Die Tore des Garagengeschosses sind für eine automatische Bedienung auszuliegen. Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und das Garagator sind nach dem Stand der Lärminderungs- und Schallschutztechnik auszubilden, sodass sie von diesen Vorkehrungen verursachten Beurteilungswert mindestens 10 dB(A) unter den maßgebenden Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1d) der TA Lärm liegen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.3	Im Garagengeschoss des WA1 ist die Trenndecke zu den darüber liegenden Geschossen schallmindernd auszuführen, sodass die Geräuschübertragungen auf einen maximal zulässigen Beurteilungswert von 35 dB(A) – tags und 25 dB(A) – nachts in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 begrenzt werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.4	Zur passiven Be- und Entlüftung des Garagengeschosses im WA1 sind an der Westfassade insgesamt 6 Lüftungsoffnungen (freie Öffnungsfläche jeweils maximal 0,8 m²) und an der Ostfassade insgesamt 4 Lüftungsoffnungen (freie Öffnungsfläche jeweils maximal 1,25 m²) zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

### TEIL C: HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
6.5	An der Ostfassade des WA2 sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss nur Fenster mit Festverglasung oder mit geschlossenen ausführenden Vorbauten (verglaste Balkone) zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.6	An der Südfassade des WA2 ist die Beschaffenheit der Außenbauteile an den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III auszurichten. Für die übrigen Fassaden im WA1 und WA2 gelten die Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich II. Die Beibehaltung von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über Fenster an lärmbelasteten Fassaden (Lärmpegelklasse III und höher) verfügen, ist über schalldämmende Lüftungsoffnungen / -einrichtungen sicherzustellen. Die Lüftungsoffnungen / -einrichtungen dürfen das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nicht verringern.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB</b>
7.1	Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden 10 Bäume sind ausschließlich als Nadelbäumen (Gewöhnliche Kiefer Pinus sylvestris) als Hochstamm mit einer Stammumfang von 25/30 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu pflanzen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen. Die Baumscheiben außerhalb der wassergebundenen Wegedecke sind mit Stauden und Gräsern zu unterpflanzen. Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise verschoben werden. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
8.	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB</b>
8.1	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind die Flächen gärtnerisch mit niedrigen bis mittelhohen Sträuchern, Stauden und Frühjahrsblühern anzulegen und dauerhaft zu erhalten; Rasenflächen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
8.2	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind die Flächen gärtnerisch mit Stauden, Gräsern, Kleinsträuchern und Frühjahrsblühern anzulegen und dauerhaft zu erhalten; Rasenflächen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
8.3	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind 7 heimische Laubbäume 1. Ordnung und 2 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 16-20 cm. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche mit Strauchgruppen und Frühjahrsblühern zu gestalten. Die Bereiche der Feuerwehrzufahrt können mit Großsteinpflaster mit Rasenfugen befestigt werden. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
8.4	Auf den Flachdächern des Garagengeschosses des WA1 und WA2 ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm vorzusehen. Mindestens 30 % dieser Fläche ist mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 40 cm vorzusehen. Diese Flächen sind mit Gräsern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Maximal 20% der Gesamtlächen können mit wassergebundenen Wege- und Treppentritten befestigt werden.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748)
- Vorordnung 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 vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)
- Vorordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.03.2014 (GVBl. S. 82, S. 154)

Stand: 07.01.2015

---

**Kartengrundlage:**  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Gemarkung Erfurt-Nord, Gemeinde Erfurt, Stand der ALK.

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 ... übereinstimmen.

Erfurt, den ...

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Erfurt

---

#### Verfahrensmerkmale zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV670 „Bortnalbogen - Teilgebiet 2“

- Der Stadtrat Erfurt hat am 01.10.2014 mit Beschluss Nr. 1427/14, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014, die Grundratsentscheidung zur städtebaulichen Entwicklung getroffen, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes ANV665 "Bortnalbogen" und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014, ist vom 01.11.2014 bis zum 12.12.2014 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung auf Grundlage des Bebauungsplanes ANV665 "Bortnalbogen" durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2014 zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltrückmeldung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV670 "Bortnalbogen, Teilgebiet 2" mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV670 "Bortnalbogen, Teilgebiet 2" und dessen Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausliegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am ... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Teilgebiet 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den ...

Oberbürgermeister

---

#### Ausfertigung

Erfurt, den ...

Landeshauptstadt Erfurt  
Oberbürgermeister

---

#### Rechtsverbindlich

Erfurt, den ...

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV670 „Bortnalbogen - Teilgebiet 2“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan ...

Oberbürgermeister

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV670 "Bortnalbogen - Teilgebiet 2"

Entwurf

Maßstab: 1:500 Datum: 24.04.2015 Planwirtschaft unruhsitz@erfurt.de Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

