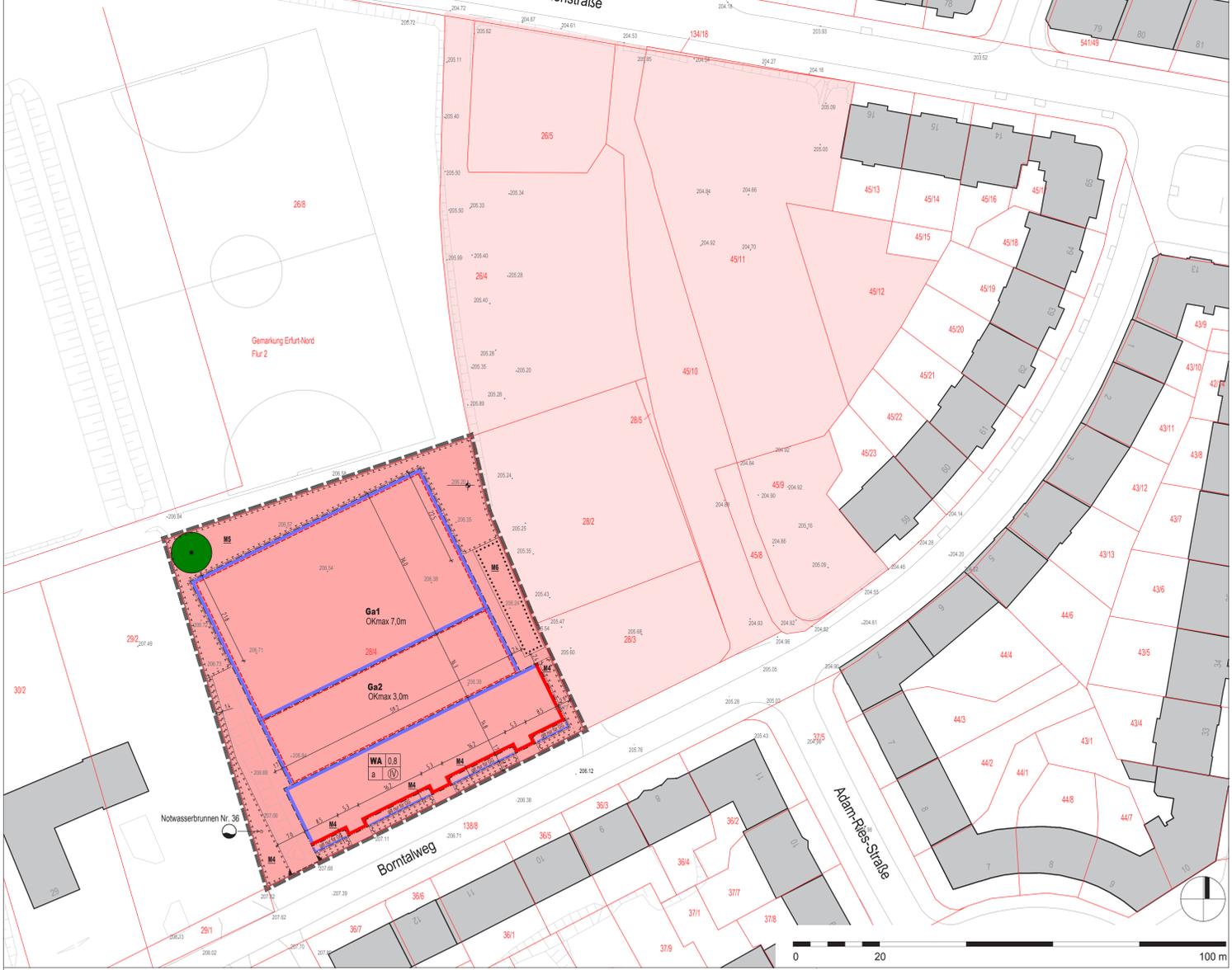


TEIL A1: PLANZEICHNUNG, M 1:500



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 und 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO90

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise	Anzahl Vollgeschosse, zwingend
WA	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)		

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl, Obergrenze

IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend

OKmax Oberkante baulicher Anlagen, Höchstmaß in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §52 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Baugrenze - gilt nur für Garagengeschoss

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

Einheitsbereich

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

M4 M5 M6 Nummerierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

206.20 Höhenbezugspunkt in Meter ü. NNH

Ga1 / Ga2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, Zweckbestimmung: Quartiersgarage, ausschließlich für Langzeitparken / Dauerstellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

113 Bemessung in Meter

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Hauptgebäude (Bestand)

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer (Bestand)

Höhepunkte des vorhandenen Geländes

Höhenpunkte in Meter ü. NNH

Böschung im Bestand

Städtischer Notwasserbrunnen Nr. 36

Gesamtbereich Städtebauliches Konzept "Bornthalbogen"

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.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
1.1	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbautriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2.1	Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung definierte Höhenbezugspunkt von 206,20 m üNNH in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, die sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und Ansichtsflächen dem Gebäude optisch unterordnen, überschreiten werden.	§ 18 Abs.1 BauNVO
2.2	Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.	§ 21a Abs.1 BauNVO
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
3.1	In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längengrenze der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.	§ 22 Abs.4 BauNVO
3.2	Ein Überschreiten der südlichen Baulinie am Bornthalweg ist durch geschlossene Gebäude mit einer Breite von maximal je 3,50 m, in der Summe höchstens 10,50 m, bis maximal zu der Baugrenze des Garagengeschosses (GG) zulässig. Zusätzlich dürfen Balkone die südliche Baulinie bis maximal zu der Baugrenze des Garagengeschosses (GG) auf der gesamten Länge überschreiten.	§ 23 Abs.2 BauNVO
4.	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
4.1	Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
5.1	Auf dem Flachdach der Quartiersgarage Ga1 ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Diese Flächen sind mit heimischen Gräsern und Stauden zu begrünen.	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
5.2	Auf dem Flachdach der Quartiersgarage Ga2 zwischen der Quartiersgarage Ga1 und der Blockrandbebauung Bornthalweg ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Mindestens 30 % der Gesamtfäche ist mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 40 cm vorzusehen. Diese Flächen sind mit Gräsern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Maximal 30 % der Gesamtfäche können befestigt werden.	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
5.3	Die Dachflächen des Wohngebäudes in der überbaubaren Grundstücksfläche des WA, die nicht für Terrassen, Erschließung oder technische Aufbauten genutzt werden, sind mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen. Substratschicht von mindestens 10 cm. Diese Flächen sind mit heimischen Gräsern und Stauden zu begrünen.	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
5.4	Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M4 sind die Flächen gärtnerisch mit niedrigen bis mittelhohen Sträuchern, Stauden, Sommerblumen und Frühlingsblühern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Rasenflächen sind unzulässig. Innerhalb der Fläche ist 1 Baum I. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Oberflächenversiegelungen durch geschlossene Müllsammelanlagen sind zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
5.5	Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M5 sind 7 heimische Bäume I. Ordnung und 5 heimische Bäume II. Ordnung, davon 4 Obstbäume, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Bäume I. und II. Ordnung Hochstamm Stammumfang 18-20 cm. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten. Die Fläche ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
6.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB
6.1	Im Plangebiet ist der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen unzulässig. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. §2 Nr.12 der 1. BImSchV ein.	§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB
7.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.1	Die Zufahrt zur Quartiersgarage und zum Garagengeschoss des WA ist ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Einheitsbereich zulässig. Die Zufahrt ist, beginnend 2,20 m nördlich von der südlichen Grundstücksgrenze, mit einer Teilschraugung (geschlossene Überdachung und geschlossene Offassade) zu versehen. Auf der Westseite des überdachten Zufahrtbereiches ist eine Einfriedung von mindestens 20 m vorzuhalten. Das Einfriedungsdämmmaß des Daches und der Fassadenelemente muss mindestens 13 dB betragen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.2	Das Tor der Quartiersgarage ist für eine automatische Bedienung auszuliegen. Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und das Garagentor sind nach dem Stand der Lärmminimierungstechnik auszubilden, sodass die von diesen Vorrichtungen verursachten Beurteilungspegel mindestens 10 dB(A) unter	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9.	Gestaltungsfestsetzungen	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 ThürBO § 12 Abs.3 Satz 2 BauGB
9.1	Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.	§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
9.2	Die Fassaden des Wohngebäudes (Blockrandbebauung Bornthalweg) sind als Putzflächen in einem sandgrauen Farbton (S 2005-y nach der Codierung des NCS-Farbsystems) auszuführen, der Sockelbereich und die Fassaden der Treppenhäuser mit einem naturrotem Klinker.	§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
9.3	Die Fassaden der Quartiersgarage Ga1 sind als elementierte Fassade (vertikal, horizontal bzw. diagonal angeordnete Holztafelung) auszuführen. Mindestens 25 % der Fassaden sind mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen.	§ 88 Abs.1 Nr.1 und 6 ThürBO
9.4	Die Fassaden der Quartiersgarage Ga2 sind als Putzflächen in einem sandgrauen Farbton (S 2005-y nach der Codierung des NCS-Farbystems) oder alternativ als Sichttonflächen auszuführen. Die Offassade ist mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen.	§ 88 Abs.1 Nr.1 und 6 ThürBO
9.5	Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
10.	Werbeanlagen	§ 88 Abs.1 Nr.1ThürBO
10.1	Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Werbeschildes mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.1ThürBO
11.	Standplätze für Abfallbehälter	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
11.1	Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise sind diese außerhalb von Gebäuden zulässig, wenn sie eingehaust und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12.	Einfriedungen	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12.1	An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig. An anderen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
13.	Stellplätze und Garagen	§ 88 Abs.1 Nr.7 ThürBO
13.1	Als maximale Anzahl sind in der Quartiersgarage 177 Stellplätze und im Garagengeschoss des WA 33 Stellplätze zulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.7 ThürBO

TEIL C: HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologie

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdbauarbeiten Siedlungs- und Grabfunde zerstört werden. Die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung und ggfs. eine archäologische Voruntersuchung bzw. Prospektion sind regelmäßig Grundbedingung für die Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens im Hinblick auf die Anforderungen der Archäologie bei bekannten Bodendenkmälern.

2. Städtischer Notwasserbrunnen

In der südwestlichen Ecke des Flurstücks 28/4 befindet sich der städtische Notwasserbrunnen Nr. 36. Dieser ist zwingend zu erhalten und darf weder in der Bauphase noch nach Umsetzung des Planvorhabens in seiner Funktion und Leistung gefährdet oder beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit zu Zwecken der turnusmäßigen Wartung und Überprüfung ist zu gewährleisten. Dies schließt eine Begrünung des unmittelbaren Brunnenumfeldes mit Bäumen und mittelgroßen Sträuchern aus. Eine Überführung des Brunnens ist ausgeschlossen (Abstand mind. 1,80 m). Während der Bauphase ist der Brunnen durch Einhausungsmaßnahmen in ausreichendem Umfang und Höhe sicher vor Beschädigungen zu schützen. Langfristig ist der Brunnen durch eine Beton- oder Edeltahlhülle zu sichern.

3. Fernwärmeversorgung

Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein mögliches Fernwärmeverdrichtungsgebiet außerhalb der Fernwärmeversorgung der Stadt Erfurt. Im Hinblick auf die langfristig ausgelegte Netzausbaukonzeption zur wirtschaftlichen Versorgung sollen die Grundsätze der Fernwärmeversorgung zu Grunde gelegt werden.

4. Altlasten

Das Flurstück 28/4 ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 10249 auf Grund seiner Nutzung als Fläche für Autoan- und -verkauf von 1990-92 registriert. Da keine altlastrelevanten Stoffe während der kurzen Nutzungsdauer zum Einsatz kamen und die Fläche nur als Abstellplatz diente ist nicht von altlastrelevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

5. Artenschutz

Notwendige Fällungen sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor Fällungen ist eine Baumkontrolle auf Höhlen/Nester durchzuführen. Die Maßnahmen sind entspr. der Spezifizierungen des faunistischen Gutachtens durchzuführen. Mit folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen sind zu rechnen:

- In den baulichen Anlagen (Wohngebäude oder Quartiersgarage) sind zwei Ersatzquartiere für spaltenwohnende Fledermausarten im Traufbereich der Gebäude zu errichten.
- An den vorhandenen Gehölzbeständen (M5, M6) sind 3 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Lage und Ausrichtung der Flachkästen hat entsprechend dem faunistischen Gutachten zu erfolgen.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falteneffekt für Nachtsinsekten minimieren, zulässig.

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des Ausgleiches werden extern von der Gemeinde bereitgestellte Flächen im geplanten Stadtteilpark Johannesfeld begrünt. Dabei handelt es sich um die Anlage und Pflege von 5.400 m² Rasenflächen und 2.000 m² Strauchflächen. Der Stadtteilpark Johannesfeld befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan JUV 585 Teilgebiet A (Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 54, Flurstücke 230, 254, 257, 257, 261 und 6/13). Die benötigten Flächen werden im Grünordnungsplan als Maßnahme E1 ausgewiesen.

7. Einsichtnahemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Verfahrensmerkmale zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV665 „Bornthalbogen – Teilgebiet 1“

- 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 Grundsatzentscheidung zur städtebaulichen Entwicklung getroffen, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 12.12.2014 bis zum 12.12.2014 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung 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 Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 27.05.2015 mit Beschluss Nr. 0468/15 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Teilgebiet 1 mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 19.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Teilgebiet 1 und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 29.09.2015 bis zum 31.07.2015 öffentlich ausgelegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Teilgebiet 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV665 „Bornthalbogen – Teilgebiet 1“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV) 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 Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neufassung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2015 (GVBl. S. 183)

Stand: 08.02.2016

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Gemarkung Erfurt-Nord, Gemeinde Erfurt, Stand der ALK: 12 / 2014

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

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34
99096 Erfurt

quasastadplaner
Schillerstraße 20
99423 Weimar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV665 "Bornthalbogen – Teilgebiet 1"

Maßstab: 1:500 Datum: 08.02.2016 Planauschnitt: unmaßstäblich Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung