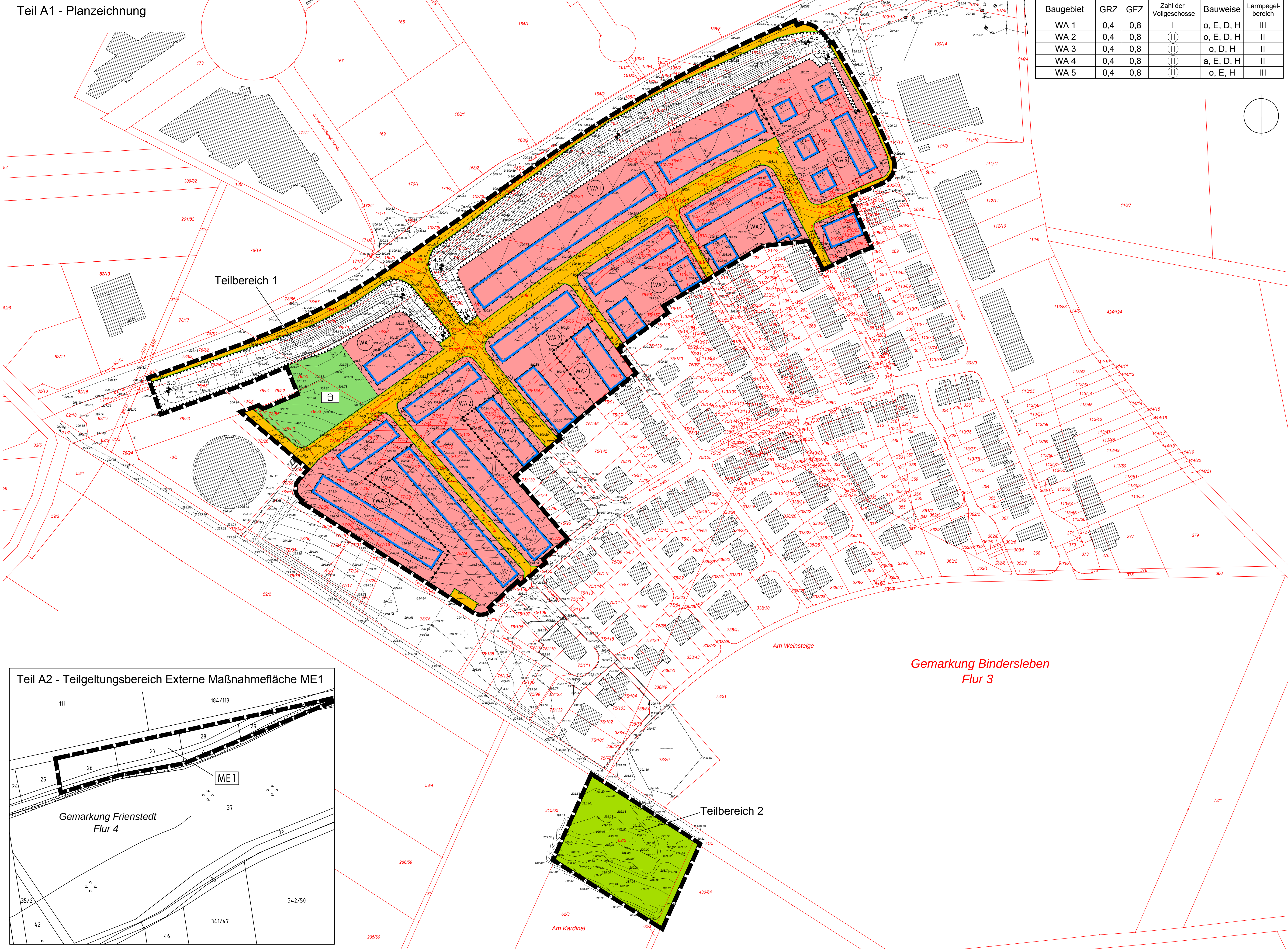


Teil A1 - Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung		
	1. Art der baulichen Nutzung			
1.1.	In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauVO auszuweisende zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gastronomiebetriebe und Tankstellen nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO	4.1.	Nebenanlagen als Gebäude sind bis zu maximal 15 m ² unbauhar Raum auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgegrenzten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.2.	In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 ist bei Reihenhäusern ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Geflüchlenzahl bis max. 0,6 und der maximal zulässigen Geschosshöhe auf bis max. 1,0 zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO § 16 Abs. 6 und § 17 Abs. 2 BauVO § 31 Abs. 1 BauVO	4.2.	Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
	2. Maß der baulichen Nutzung			
2.1.	In den Baugebieten WA 1 und WA 5 ist bei Reihenhäusern ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Geflüchlenzahl bis max. 0,6 und der maximal zulässigen Geschosshöhe auf bis max. 1,0 zulässig.	§ 16 Abs. 6 und § 17 Abs. 2 BauVO § 31 Abs. 1 BauVO	4.3.	Oberirdische Stellplätze sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf der dafür festgesetzten Fläche und auf den der öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder der Fläche mit den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leuchtgeräten (TL) zugewiesenen Flächen vor Garagen bzw. Carports zulässig.
2.2.	Für Gebäude im Baugebiet WA 1 darf die Traufhöhe maximal 3,00 m, in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 maximal 6,50 m betragen. Die Traufhöhe ist hierbei die Höhenlage der Schichtlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhen der Oberkante in der Gebäudenebene (CKF EG) darf maximal 0,5 m betragen. Ausnahme: darf die Höhe des Erdgeschossbodens bis maximal 1,2 m überschritten werden, wenn dies auf Grund der vorhandenen Geländestruktur erforderlich wird.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO	4.4.	In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 ist bei Hausgruppen die Herstellung von maximal 1 Carport oder Garage pro Wohngebäude zulässig. Im Baugebiet WA 5 ist die Herstellung von maximal 2 Garagen oder Carports pro Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
	3. Die Bezugsebene für die festgesetzte Traufhöhe der Gebäude ist die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (CKF EG). Die Bezugsebene für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (CKF EG) ist die Höhe der Oberkante der nächstgelegenen der bauliche Anlage erschließenden Straßenverkehrsfläche bzw. des Geh-, Fahr- und Leuchtgeräten (TL) zu belastende private Erschließungsfläche. Gemessen wird an der zulässigen Grenze in der Gebäudenebene.	§ 18 Abs. 1 BauVO	4.5.	In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 ist pro Grundstück maximal 1 Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.
	3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche			
3.1.	Bei der abweichenden Bauweise müssen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Ausnahme: kann von dieser abgewichen werden, wenn der Charakter einer geschlossenen Bebauung durch mindestens einseitige Grenzbebauung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze gewahrt wird und der an der südöstlichen Seite entstehende seitliche Grenzabstand durch eine eingeschossige Bebauung geschlossen wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO § 22 Abs. 4 BauVO	5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
			5.1.	In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 ist bis maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Grundstück zulässig.

	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.1.	Die öffentliche Grünfläche mit der Zwecksbestimmung Spielplatz ist als Getreidespielfeld für die Altersgruppe bis 14 Jahre anzulegen und zu erhalten.	
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1.	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vor versiegelte Oberflächenmaterialien wie Asphalt, Verpandtaseln, Betonoberflächen etc. nur ausnahmsweise zulässig.	
7.2.	Als Maßnahme zur Vermeidung von Treibriwkskungen gegenüber Witterungspropheten sind Grundstücksanordnungen mit einem Mindestabstand zwischen Unterlärnk Zaun und Boden von 0,15 m auszuführen. Soedel und Maueru sind unzulässig.	
7.3.	Auf den Parzellen 26 bis 29 der Gemarkung Friedland, Flur 4 (ME) ist auf einer Fläche von 1.500 m² ein naturnaher Waldstamm mit stufem Aufbau bestehend aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und einem Anteil von maximal 10 Prozent von Bäumen 1. Ordnung, einem 5 m breiten nördlich vorgelagerten Krausbaum anzulegen und daraufhin zu erhalten. Zwischen den nördlichen Flurstücksgrenzen und dem Waldstamm ist ein maximal 4,5 m breiter Wiesen- oder Erweg zulässig. Die Pflanzung hat spätestens mit dem Beginn des Eingriffs in Natur und Landschaft zu erfolgen.	
8.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
8.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans neu errichtet werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Dies gilt nicht für zusätzliche Kesselanlagen, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäuden dienen und nur gelegentlich genutzt werden. Zu verwenden ist ausschließlich naturbelassenes Stokholz und 2 Jahre abgegartes Holz.	
8.2.	Die Verwendung halogenierter Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen in bauchhem Verbund mit Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen oder zur Lagerung oder Verkauf von Lebensmittel dienen, ist unzulässig.	

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOg

- 9.1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschallschutzwerte des Außenraumes aus Tabelle 8 für den jeweiligen Lampegebietbereich nachzuweisen.
- 9.2. Im Baugelbte WA 1 sind im Dachgeschoß von Gebäuden der Beflügelung gegenüber Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf der südöstlichen Seite anzubringen.
Im Baugelbte WA 5 sind in den Baufeldern BF 1 und BF 2 die zur Beflügelung dienenden Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im 1. Obergeschoß in der Südost- und Südwestfassade des Gebäudes anordnen.
[Es darf nicht realisiert werden, sind schädigende Lärumeinwirkungen vorzuziehen, die eine Einhaltung des unter 9.1. festgesetzten erforderlichen resultierenden Schallminderungsmaßes gewährleisten.]
- 9.3. Im Baugelbte WA 5 sind im Baufeldern BF 2 die Grundrisse der Gebäude so zu ordnen, dass sich keine offenen Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 in der Nordostfassade der Gebäude befinden.
Im Baugelbte WA 5 sind im Baufeldern BF 2 die Grundrisse der Gebäude so zu ordnen, dass sich keine offenen Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 im 1. Obergeschoß in der Nordostfassade der Gebäude befinden.
- 9.4. Auf der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzvorkehrung oder eine Lärmschutzvorkehrung mit den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen zu realisieren.
- 9.5. Außenhalb der Gebäude angeordnete geräuscherlevante Aggregate wie Lüftungsanlagen sind vollständig einzuhäuschen und hinsichtlich ihrer Schallemissionspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beutelschutzeinheit gemäß Nr. 2.5 der TA Lärm einer Minderwert von 37 dB(A) nicht unterschreitet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Bepflanzen und zur Pflege der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1. Auf den zehnerischen festgesetzten Standorten an der Andromedastraße sind Bäume einer Art in einer Mindestpflanzengröße Hochstamm (viemal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzertem Maschenrand, Stammumfang in 1m Höhe 20 cm und mit einem mindestens 60° großen Umräumung aus Stauden, Gräsern oder sonstigen kleinen Pflanzenleuten zu pflanzen und 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 durchgehend zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserundurchlässig zu erhalten.

Die Standorte für die Pflanzung können ausnahmsweise ein maximal 3,0m parallel zur Straße verschoben werden. Zulässige Baumarten gemäß Pflanzentabelle.

10.2. Auf den zehnerischen festgesetzten Standorten an der Orinostadt ist je ein Ase (abnormales (Epiphyten) in der Mindestpflanzengröße Hochstamm (viemal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzertem Maschenrand, Stammumfang in 1m Höhe 18-20cm zu pflanzen und 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. Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserundurchlässig zu erhalten.

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

10.3. Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm-schutzwälle) sind als naturnah freiwachsende Strauchhecke bestehend aus heimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen und zu erhalten. Einmal 100 m Fläche sind mindestens 25 Sträucher zu pflanzen.

Anne und Mindestqualität gemäß Pflanzentabelle

10.4. Die nicht überbaubaren Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen, Ästen und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen bilden die Flächen für die notwendige Erschließung, Wege, m.a. zu belegen. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Je Grundstück ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obstbaum als Hochstamm oder ein Laubbau- 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Das Anpflanzen von Bäumen in 1. Ordnung ist nicht zulässig.

Anne und Mindestqualität gemäß Pflanzentabelle

Teil C: Hinweise
(ohne Festsetzungscharakter)

1. **Archäologische Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Bodenfunden und historischen Siedlungstrassen zu rechnen. Erstarbten bedürfnis somit ein Erlaubnis gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThürGöSchG. Zudem sind gem. § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.
2. **Munitionsführung**
Das Flengeland ist ein ehemaliges Bombenabwurfgebiet. Grundsätzlich sollten bei Tätigkeitsmaßnahmen Luftbefeuchtungsgeräte, Sonderlösungen vor Baubeginn durchgeführt werden.
3. **Auflageflur Bodenabbau, Bodenverunreinigungen**
Werten bei Erdraumaufnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auflageflur Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Abbaustandorte oder Auflagen angetroffen, so ist die untere Bundesbehörde, Umwelt- und Naturschutz der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
4. **Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften**
In den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauG die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauG der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauamtsinformationssystem der Stadtverwaltung Erfurt, Erfurt-Literatur 34, Eingesehen.
5. **Erdbebensicherheit**
Geplante Erdbebensichere und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt- und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtverhältnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne der Böschungen sind dem Geologischen Landesamt der Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu übergeben.
6. **Flughafen - Bauschutzbereich**
Die geplante Maßnahme wird vom Bauschutzbereich des Flughafens Erfurt betroffen. Gemäß den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes § 12 Abs. 2 darf die für die Erreichung einer Baugeschwindigkeit zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugsort zu untersagen, um den Start- und Landefahrtstrich nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden genehmigen. Auf eine mögliche Lärmminderung durch Flugzeug wird ausdrücklich hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNV) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Nr. 25
- Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Nr. 25
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThKO) (i.d.F. der Landesgesetzgebung) vom 22. März 2002 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Bebauungsplan BIN651
"An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich"
 1. Änderung

